

Zarządzenie nr 307/II/2007
Prezydenta Miasta Gorzowa Wlkp.
z dnia 27 czerwca 2007r.

w sprawie ustalenia warunków najmu lokali użytkowych w trybie bezprzetargowym

Na podstawie art.30 ust.1 i ust.2 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz.1591 ze zm.), art.37 ust.4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2004r. Nr 261, poz.2603 ze zm.) oraz uchwały Nr VIII/97/2007 Rady Miasta Gorzowa Wlkp. z dnia 21 marca 2007r. w sprawie zasad gospodarowania lokalami użytkowymi (Dz. Urz. Województwa Lubuskiego Nr 31 poz. 504) zarządzam, co następuje:

§1. Ustalam warunki najmu lokali użytkowych w trybie bezprzetargowym.

Rozdział I
Postanowienia ogólne

§2. Ilekroć w treści zarządzenia użyto określenia:

1. Urząd – należy przez to rozumieć Urząd Miasta Gorzowa Wlkp.,
2. uchwała – należy przez to rozumieć uchwałę Nr VIII/97/2007 Rady Miasta Gorzowa Wlkp. z dnia 21 marca 2007r. w sprawie zasad gospodarowania lokalami użytkowymi,
3. decyzja - należy przez to rozumieć wyrażone na piśmie oświadczenie woli Prezydenta Miasta Gorzowa Wlkp.,
4. stawka – należy przez to rozumieć miesięczną stawkę czynszu netto za 1m² powierzchni użytkowej lokalu,
5. czynsz – należy przez to rozumieć miesięczny czynsz netto wynikający z przemnożenia stawki czynszu netto przez powierzchnię użytkową lokalu, nie uwzględniający podatku od towarów i usług VAT, podatku od nieruchomości oraz opłat związanych z korzystaniem z lokalu,
6. opłata – należy przez to rozumieć opłatę związaną z korzystaniem z lokalu niezależną od zarządcy jak np. za energię, wodę, kanalizację, co, gaz, telefon,
7. cele niezwiązane z działalnością zarobkową – należy przez to rozumieć prowadzenie przez najemcę działalności innej niż gospodarcza lub działalności gospodarczej, o ile dochody z niej osiągane najemca przeznacza na działalność statutową.

Rozdział II
Zasady ogólne

§3. Lokale mogą być wynajmowane w trybie bezprzetargowym w przypadkach określonych w uchwale, a ponadto - na czas oznaczony, jednak nie dłuższy niż 3 lata.

§4. Podstawą zawarcia umowy jest decyzja Prezydenta na najem lokalu w trybie bezprzetargowym.

§5. 1. Wykaz lokali przeznaczonych do wynajęcia - podaje się do publicznej wiadomości przez wywieszenie go na okres 21 dni na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu, ZGM, ADM, a także w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu, a informację o wywieszeniu wykazu podaje się do publicznej wiadomości przez ogłoszenie w prasie lokalnej.

2. Zawarcie umowy najmu może nastąpić nie wcześniej niż po upływie terminu publikacji wykazu.

§6. Zarządca obowiązany jest udostępnić do wglądu lokale przeznaczone do wynajęcia, w celu umożliwienia zapoznania się z ich stanem technicznym i przydatnością użytkową oraz udzielić o nich wszelkich informacji.

§7. W lokalach położonych na parterze budynków frontowych w strefie A, określonej w uchwale, wyklucza się prowadzenie działalności handlowej w zakresie sprzedaży odzieży używanej.

§8. 1. Bezprzetargowy tryb najmu lokalu nie ma zastosowania dla osób fizycznych lub prawnych, które są dłużnikami ZGM.

2. Osoba ubiegająca się o najem lokalu w trybie bezprzetargowym zobowiązana jest przedłożyć:

1. aktualny dokument poświadczający wpis do Krajowego Rejestru Sądowego lub zaświadczenie o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej,
 2. statut lub inny dokument określający zakres, przedmiot działania i sposób reprezentacji, a w przypadku spółki cywilnej – umowę spółki i zaświadczenie o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej dla każdego wspólnika,
 3. pełnomocnictwa osób upoważnionych do reprezentowania wnioskodawcy i zawarcia umowy najmu w imieniu wnioskodawcy,
 4. oświadczenie o braku zadłużenia wobec zarządcy,
3. Osoby określone w §3 uchwały zobowiązuje się do złożenia oświadczenia o nie prowadzeniu działalności komercyjnej lub o przeznaczeniu całego dochodu z działalności na cele statutowe.

Rozdział III

Warunki najmu

§9. 1. Osobę, która uzyska zgodę na najem lokalu w trybie bezprzetargowym oraz zarządcę zawiadamia się o decyzji w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.

2. O terminie i miejscu zawarcia umowy zawiadamia zarządca w terminie 14 dni od otrzymania zawiadomienia określonego w ust.1. Nie zawarcie umowy w wyznaczonym terminie oznaczać będzie rezygnację z najmu lokalu.

§10. 1. Wysokość czynszu netto określa się na podstawie minimalnych stawek czynszu netto za najem lokali użytkowych, określonych w uchwale.

2. W przypadku przyznania lokalu zamiennego lub ponownego wynajęcia lokalu, co do którego wygasła umowa najmu - stawkę czynszu netto ustala się w wysokości nie niższej niż stawka wynikająca odpowiednio z uchwały.

3. Korzystający bez tytułu prawnego z lokalu zobowiązany będzie do uiszczania:

1. wynagrodzenia za korzystanie z lokalu bez tytułu prawnego - w wysokości 200% czynszu netto,
2. opłat związanych z korzystaniem z lokalu, niezależnych od zarządcy.

§11. Najemca jest zobowiązany do uiszczania podatku od nieruchomości zgodnie z ustawą o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2002r. Nr 9 poz. 84), w wysokości wynikającej z uchwały Rady Miasta Gorzowa Wlkp. i w sposób w niej określony.

§12. 1. Umowa może być wypowiedziana przez każdą ze stron z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, dokonanego na koniec miesiąca kalendarzowego.

2. Umowa może być wypowiedziana bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku gdy najemca:

1. dopuścił się zwłoki z zapłatą czynszu za co najmniej dwa pełne okresy płatności,
2. oddał lokal w całości lub w części osobie trzeciej do bezpłatnego używania albo podnajął go bez zgody zarządcy,
3. nie przyjął do stosowania zwaloryzowanego czynszu lub zmienionych opłat,
4. wykorzystuje lokal w sposób sprzeczny z umową i jego przeznaczeniem lub zaniedbuje go do tego stopnia, że naraża wynajmującego na jego utratę albo uszkodzenie,
5. korzysta z lokalu w sposób sprzeczny z zasadami współżycia społecznego i przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku.

§13. Wzór umowy najmu stanowi załącznik do niniejszego zarządzenia.

Rozdział IV

Postanowienia końcowe

§14. Wykonanie zarządzenia powierza się Naczelnikowi Wydziału Gospodarki Nieruchomościami oraz Dyrektorowi Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej.

§15. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Prezydent Miasta
(-)
Tadeusz Jędrzejczak

Wzór umowy najmu lokalu użytkowego

UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO

Nr/...../200..
(nr. porz. umowy w danym roku)/(Nr ADM-u)/rok

zawarta w dniu roku pomiędzy:

Miastem Gorzów Wlkp., w imieniu którego działa:

..... – Dyrektor Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej z siedzibą w
Gorzowie Wlkp., przy ul. Wełniany Rynek 3, na podstawie
pełnomocnictwa

reprezentowany przez: –

(stanowisko służbowe)

zwanym dalej „Wynajmującym”

a

imię i nazwisko, dowód osobisty nr, pesel, NIP,

zam. (z siedzibą),

prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą,

zarejestrowanym pod numerem w Sądzie Rejestrowym (w

Rejestrze działalności gospodarczej) prowadzonym przez,

reprezentowanym (ą) przez,

zwanym dalej „Najemcą”

o następującej treści:

§1. 1. Podstawą zawarcia umowy jest decyzja Prezydenta Miasta z dnia na najem lokalu w trybie bezprzetargowym.

2. Umowę zawiera się na czas nieoznaczony/oznaczony.*

Przedmiot umowy

§2. 1. Wynajmujący oddaje w najem lokal użytkowy, położony w Gorzowie Wlkp. przy ul., stanowiący własność Miasta Gorzowa Wlkp., zwany dalej “lokałem”.

2. Lokal, o którym mowa w ust. 1 składa się z pomieszczeń o łącznej pow. użytkowej m², usytuowanych

§3. 1. Wynajmujący oddaje Najemcy, a Najemca przyjmuje w najem lokal, wymieniony w §2 od dnia na czas nieoznaczony/oznaczony – na okres do dnia*, z przeznaczeniem na prowadzenie działalności:

Umowa zawarta na czas oznaczony wygasa z upływem okresu na jaki została zawarta.*

2. Najemca oświadcza, że ww. lokal przystosuje do umówionego użytku we własnym zakresie i na swój koszt. Umowa zawarta na czas oznaczony wygasa z upływem okresu, na jaki została zawarta.

3. Zmiana rodzaju działalności, określonej w ust. 1 wymaga zgody Wynajmującego.
 4. Zmiana rodzaju działalności w całości lub części lokalu bez zgody Wynajmującego, upoważnia Wynajmującego do wypowiedzenia umowy najmu z zachowaniem terminu wypowiedzenia.
 5. Wydanie lokalu Najemcy następuje protokołem zdawczo – odbiorczym, stanowiącym integralną część umowy.
- §4. 1. Najemca zobowiązuje się rozpocząć w wynajmowanym lokalu działalność od dnia
2. Niedotrzymanie terminu, o którym mowa w ust. 1 upoważnia Wynajmującego do rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia.
 3. Jeżeli Najemca nie korzysta z lokalu ponad miesiąc i nie uzgodnił z Wynajmującym przyczyn zamknięcia lokalu Wynajmujący może wypowiedzieć umowę najmu z zachowaniem terminu wypowiedzenia.

Czynsz oraz pozostałe opłaty

§5. 1. Wysokość czynszu miesięcznego brutto wynosi: zł, na który składa się czynsz netto w kwocie zł oraz 22% podatek VAT w kwocie zł
(słownie złotych:).

Czynsz netto ustalany jest na podstawie minimalnych stawek czynszu netto, które określone są w załączniku do uchwały Rady Miasta. W przypadku przyznania lokalu zamiennego lub ponownego wynajęcia lokalu, stawkę czynszu netto ustala się w wysokości nie niższej niż stawka wynikająca odpowiednio z uchwały.

2. Czynsz będzie waloryzowany corocznie – od 1 czerwca – według wskaźnika wzrostu cen towarów i usług, ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego za rok ubiegły.
3. Waloryzacji podlega czynsz za najem trwający nie krócej niż 1 rok.
4. Ustalona wysokość czynszu nie może być obniżona, z zastrzeżeniem §9 ust.5.
5. Jeżeli lokal jest wykorzystywany w kilku celach, czynsz ustala się według stawki dla celu podstawowego.

§6. 1. Oprócz zapłaty czynszu Najemca zobowiązany jest płacić Wynajmującemu zaliczki tytułem wniesienia opłat związanych z korzystaniem z lokalu niezależnych od Wynajmującego za:

- a) energię elektryczną,
- b) wodę,
- c) inne

Wpłacone zaliczki będą okresowo rozliczane na podstawie rzeczywistych danych przedstawionych przez Wynajmującego.

2. W przypadku wzrostu cen za świadczenia związane z korzystaniem z lokalu niezależne od Wynajmującego, wymienione w ust.1 Wynajmujący ma prawo dokonać zmiany wysokości tych opłat.

§7. 1. Waloryzacja czynszu oraz zmiana opłat związanych z korzystaniem z lokalu niezależnych od Wynajmującego nie wymaga wypowiedzenia umowy. Wynajmujący zobowiązany jest jednak, do pisemnego powiadomienia Najemcy o wysokości zwaloryzowanego czynszu, podając w powiadomieniu termin jej obowiązywania.

2. Najemca jest zobowiązany uiszczać czynsz i opłaty związane z korzystaniem z lokalu - miesięcznie z góry, od dnia przejęcia lokalu bez uprzedniego wezwania, w terminie do dnia 10-go każdego miesiąca kalendarzowego, za który przypada należność.
3. W przypadku zapłaty przez Najemcę Wynajmującemu należności określonych niniejszą umową po terminie określonym w ust.2, jest on zobowiązany do zapłaty Wynajmującemu ustawowych odsetek za okres opóźnienia.
4. Czynsz najmu brutto oraz opłaty związane z korzystaniem z lokalu niezależne od Wynajmującego, Najemca wpłacać będzie na konto Wynajmującego w Nr

5. Wynajmujący jest zobowiązany wystawić Najemcy, do dnia 7 każdego miesiąca, fakturę VAT.
6. Wierzytelności wynikające z niniejszej umowy nie mogą być przedmiotem cesji na rzecz osób trzecich.

§8. Najemca jest zobowiązany do uiszczania podatku od nieruchomości zgodnie z ustawą o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2002r. Nr 9 poz. 84), w wysokości wynikającej z uchwały Rady Miasta Gorzowa Wlkp. i w sposób w niej określony.

Obowiązki i prawa Stron umowy

§9. 1. W okresie trwania stosunku najmu Najemca zobowiązany jest informować Wynajmującego na piśmie o każdej zmianie adresu swojego zamieszkania lub siedziby. W razie zaniebdania tego obowiązku, korespondencję dwukrotnie wysłaną na ostatni adres listem poleconym, za potwierdzeniem odbioru i nieodebraną, uważa się za prawidłowo doręczoną.

2. Zmiana stron umowy, wstąpienie w prawa i obowiązki Najemcy innych osób może nastąpić – wyłącznie w przypadkach określonych w obowiązujących przepisach prawnych dotyczących zasad gospodarowania lokalami użytkowymi i w sposób w nich określony.

3. Wynajmujący lub osoba przez niego upoważniona jest uprawniony do dokonywani kontroli w lokalu, w celu sprawdzenia czy Najemca, w sposób należyty i prawidłowy, wywiązuje się z postanowień niniejszej umowy.

4. Najemca może dokonywać remontu, adaptacji w wynajmowanym lokalu jedynie za zgodą Wynajmującego.

5. Najemca może uzyskać na zasadach określonych w ust. 9:

1. obniżenie czynszu - w przypadku osób fizycznych i prawnych, które prowadzą działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukową, badawczo-rozwojową, wychowawczą, sportową lub turystyczną – na cele niezwiązane z działalnością zarobkową oraz organizacjom pożytku publicznego na cele prowadzonej działalności pożytku publicznego,

2. okresowe obniżenie czynszu - w przypadku:

- a) poniesienia przez Najemcę nakładów podwyższających trwale wartość lokalu oraz nakładów na przystosowanie lokalu do potrzeb osób niepełnosprawnych - w zakresie uzgodnionym z zarządcą w odrębnej umowie, pod warunkiem że ich wykonanie zostało potwierdzone protokołem odbioru robót, a ich wartość - kosztorysem powykonawczym,
- b) prowadzenia szkolenia uczniów.

6. Wszelkie nakłady poniesione przez Najemcę z chwilą rozwiązania umowy stają się własnością Wynajmującego a Najemcy nie przysługują roszczenia o zapłatę sumy odpowiadającej ich wartości.

7. Najemca może, na zasadach określonych w ust. 9, z wyłączeniem podmiotów o których mowa w ust.5 pkt 1 podnając część lokalu obejmującą nie więcej niż 50% jego powierzchni. W przypadku podnajmu części lokalu – stawka czynszu ulega podwyższeniu, ale nie więcej niż o połowę różnicy stawek.

8. Wynajmujący zastrzega sobie prawo zamiany lokalu użytkowego na inny lokal na zasadach określonych w ust.9, w sytuacjach związanych z planowanymi, ważnymi dla Miasta przedsięwzięciami oraz realizacją potrzeb lokalowych Miasta.

9. Zgoda na podwyższenie czynszu, okresowe obniżenie czynszu, podnajem i zamianę lokalu zmianę stron umowy, udzielana jest przez Prezydenta, po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji Rady Miasta Gorzowa Wlkp.

10. Najemca lokalu zobowiązany jest do zawarcia indywidualnej umowy na wywóz nieczystości stałych z podmiotem koncesjonowanym i dostarczenia jej wynajmującemu w terminie 14 dni od daty zawarcia niniejszej umowy.

11. Najemca lokalu zobowiązany jest wyposażać lokal w sprzęt przeciwpożarowy, stosownie do przepisów obowiązujących w tym względzie.

12. Po zakończeniu najmu, Najemca zobowiązany jest zwrócić lokal w stanie nie pogorszonym, na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego.

§10. Uprawnienia i obowiązki stron nie określone w niniejszej umowie regulują przepisy Kodeksu cywilnego.

Zabezpieczenie płatności

§11. 1. Strony zgodnie ustalają, że prawne zabezpieczenie realizacji warunków umowy stanowi:*

- a) poręczony weksel na kwotę trzykrotnego czynszu, zabezpieczający roszczenia z tytułu niezapłaconego czynszu i innych świadczeń obciążających najemcę,
- b) kaucja pieniężna w wysokości trzykrotnego czynszu,
- c) gwarancja ubezpieczeniowa,
- d) oświadczenie o poddaniu się egzekucji należności w trybie art. 777 §1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego wraz z określeniem jej wysokości wynikającej wprost z tego aktu.

2. Warunkiem zawarcia umowy o najem lokalu użytkowego jest złożenie oświadczenia w formie aktu notarialnego o poddaniu się w trybie art. 777 §1 pkt 5 k.p.c., egzekucji należności czynszowych do wysokości zł wprost z tego aktu notarialnego.**

3. Strony uzgadniają, że Wynajmujący będzie miał prawo wystąpienia o nadanie klauzuli wykonalności aktowi, wskazanemu w ust.1 w terminie 36 miesięcy od daty wypowiedzenia lub ustania umowy.**

4. Kaucja zostanie wpłacona na rachunek: należący do
Nr, prowadzony przez

. Zwrot wpłaconej kaucji nastąpi w ciągu po rozliczeniu należności oraz przyjęciu lokalu przez Wynajmującego po wygaśnięciu umowy.***

5. Wpłacona przez Najemcę kaucja w wysokości 300% miesięcznego czynszu netto wynosi zł i nie podlega oprocentowaniu. ***

6. Przyjęte zabezpieczenie przeznaczone jest na zabezpieczenie roszczeń Wynajmującego z tytułu wyrządzonych przez Najemcę szkód w lokalu, pogorszenia stanu lokalu, zaległości z tytułu czynszu i opłat dodatkowych, odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z lokalu i innych roszczeń wynikających z niedotrzymania przez Najemcę zobowiązań umownych.

7. Wszelkie koszty związane z ustanowieniem, zmianą oraz wygaśnięciem zabezpieczeń ponosi Najemca.

Wypowiedzenie umowy

§12. 1. Umowa może być wypowiedziana:

- a) przez każdą ze stron umowy, z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, dokonanego na koniec miesiąca kalendarzowego,
- b) w każdym czasie - za porozumieniem stron.

2. Umowa może być wypowiedziana bez zachowania terminu wypowiedzenia w przypadku gdy Najemca:

- a) dopuścił się zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności,
- b) oddał lokal w całości lub w części osobie trzeciej do bezpłatnego używania albo podnajął go bez zgody Wynajmującego,
- c) nie przyjął do stosowania zwaloryzowanego czynszu lub zmienionych opłat,
- d) wykorzystuje lokal w sposób sprzeczny z umową i jego przeznaczeniem lub zaniedbuje go do tego stopnia, że naraża wynajmującego na jego utratę albo uszkodzenie,
- e) korzysta z lokalu w sposób sprzeczny z zasadami współżycia społecznego i przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku,
- f) zawarł w składanych oświadczeniach dane niezgodne ze stanem faktycznym i niezgodność ta została stwierdzona przez Wynajmującego.

3. W terminie 7 dni od dnia rozwiązania umowy Najemca zobowiązany jest do opróżnienia i wydania Wynajmującemu przedmiotu najmu protokołem zdawczo - odbiorczym.

4. Nie opuszczenie przez Najemcę lokalu w terminie, o którym mowa w ust. 3, spowoduje podjęcie przez Wynajmującego działań umożliwiających eksmisję z lokalu.

5. Używanie lokalu, po upływie terminu rozwiązania umowy, do czasu eksmisji - stanowi okres korzystania bez tytułu prawnego do lokalu.

6. W okresie, o którym mowa w ust. 5, korzystający z lokalu bez tytułu prawnego zobowiązany jest do uiszczania następujących należności:

a) odszkodowania za korzystanie bez tytułu prawnego z lokalu, w wysokości 200% czynszu netto,

b) opłaty za świadczenia dodatkowe wymienione w § 6 ust. 1 umowy w wysokości ponoszonej przez zarządcę.

§13. Jeżeli w związku z rozwiązaniem umowy najmu, Najemca odda Wynajmującemu lokal w stanie innym niż określa to §9 ust.12 i zostanie to potwierdzone w protokole zdawczo - odbiorczym, nawet nie podpisanym przez Najemcę, to Wynajmujący obciąży Najemcę kosztami poniesionymi na przywrócenie lokalu do stanu istniejącego w dniu zawarcia umowy najmu, przy uwzględnieniu zużycia lokalu będącego następstwem jego prawidłowego używania.

Postanowienia końcowe

§14. Wszystkie zmiany warunków niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§15. W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie postanowienia Kodeksu cywilnego.

§16. Do rozstrzygania sporów powstałych na tle umowy właściwym organem jest Sąd Rejonowy w Gorzowie Wlkp.

§17. Umowa sporządzona w trzech egzemplarzach, z których dwa otrzymuje Wynajmujący a jeden Najemca.

§18. Integralną część niniejszej umowy w postaci załącznika stanowi protokół zdawczo - odbiorczy.

NAJEMCA WYNAJMUJĄCY

.....
/podpis(y) Najemcy/ /podpis(y) Wynajmującego/

* wybrać właściwe

** dotyczy zabezpieczenia w formie oświadczenia o poddaniu się egzekucji z aktu notarialnego

*** dotyczy zabezpieczenia w formie kaucji