

**Zarządzenie Nr 540/2015**  
**Prezydenta Miasta Wałbrzycha**  
**z dnia 25 czerwca 2015 roku**

w sprawie gospodarowania lokalami użytkowymi i garażami znajdującymi się w zasobie Gminy Wałbrzych

Na podstawie art. 30 ust. 1 i ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 poz. 594 ze zm.) oraz Uchwały nr IX/85/2007 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia 6 czerwca 2007r w sprawie ogólnych zasad gospodarowania lokalami użytkowymi i garażami oraz ustalenia stawek czynszu za lokale użytkowe znajdujące się w zasobie Gminy Wałbrzych (Dz. Urz. Woj. Dolno. z 23 lipca 2007 roku nr 176 poz. 2264, ze zm.), zarządzam co następuje:

§ 1

1. Najemcę wolnego lokalu użytkowego lub garażu wyłania się w drodze przetargu miesięcznej stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lub w drodze negocjacji.
2. Przetargi lub negocjacje na ustalenie miesięcznej stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu użytkowego i garażu, organizuje i prowadzi na podstawie udzielonego pełnomocnictwa, zarządca zasobu lokalowego w porozumieniu z Gminą Wałbrzych.
3. Zasady organizacji przetargu miesięcznej stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lub w drodze negocjacji lokalu użytkowego i garażu stanowiącego własność Gminy Wałbrzych, określają załącznik nr 1 i załącznik nr 2 do niniejszego zarządzenia.
4. Szczegółowe warunki najmu lokalu użytkowego i garażu, obowiązki wynajmującego i najemcy określają umowy najmu, których wzory stanowią odpowiednio załącznik nr 3 i załącznik nr 4 do niniejszego zarządzenia.

§ 2

1. Użyczenie wolnego lokalu użytkowego do prowadzenia działalności statutowej następuje na podstawie przepisów § 5 Uchwały nr IX/85/2007 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia 6 czerwca 2007 r. w sprawie ogólnych zasad gospodarowania lokalami użytkowymi i garażami oraz ustalania stawek czynszu za lokale użytkowe znajdujące się w zasobie Gminy Wałbrzych.
2. Szczegółowe warunki użyczenia lokalu użytkowego określa umowa użyczenia, której wzór stanowi załącznik nr 5 do niniejszego zarządzenia.

§3

Dopuszcza się możliwość wzajemnej zamiany lokali użytkowych na uzasadniony wniosek najemców lub biorących w użyczenie, na warunkach określonych przez Gminę Wałbrzych, bądź zamianę lokalu użytkowego zajmowanego przez najemcę lub biorącego w użyczenie na inny wolny lokal użytkowy.

§4

1. Stawki czynszu podlegają corocznie waloryzacji z dniem 1 kwietnia w oparciu o wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok ubiegły, ogłoszony przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.
2. Pierwsza waloryzacja stawki czynszu następuje nie wcześniej niż po upływie 12 miesięcy od dnia zawarcia umowy najmu.

§5

1. Prezydent Miasta Wałbrzycha raz w roku, nie później niż do 30 czerwca danego roku ustala minimalną stawkę czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali użytkowych i garaży uwzględniając koszty administrowania lokalami oraz stawki wyjściowe do przetargu i negocjacji.
2. Stawki określone w ust. 1 ustalane będą na podstawie informacji przekazywanej do końca I kwartału każdego roku przez zarządcę zasobu lokalowego Gminy Wałbrzych, dotyczącej aktualnego kosztu administrowania lokalami użytkowymi i garażami ponoszonego przez gminę, ustalonego na podstawie danych za rok poprzedni.

§6

Jeżeli w czasie trwania stosunku najmu najemca utworzy spółkę cywilną, to prowadzenie przez nią działalności gospodarczej w wynajmowanym lokalu, uzależnione będzie od zgody wynajmującego, a umowa najmu nie ulegnie zmianie.

§ 7

Traci moc zarządzenie Nr 681/2007 Prezydenta Miasta Wałbrzycha z dnia 10 września 2007 r. (z późniejszymi zmianami) w sprawie gospodarowania lokalami użytkowymi garażami znajdującymi się w zasobie Gminy Wałbrzych.

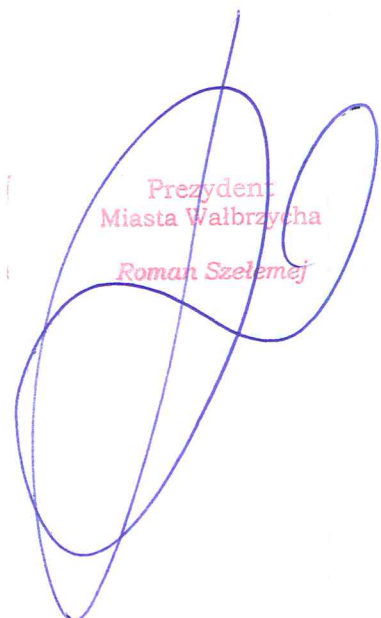
§ 8

Wykonanie zarządzenia powierzam Kierownikowi Biura Lokalowego

§ 9

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania i podlega ogłoszeniu w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Wałbrzychu.

Prezydent  
Miasta Wałbrzycha  
Roman Szelemej



RADCA PRAWNY  
Jolanta Szewczyk

Załącznik nr 1 do

Zarządzenia nr 540/2015

Prezydenta Miasta Wałbrzycha

z dnia 25.06.2015r.

**Regulamin  
przetargu nieograniczonego na najem lokali użytkowych i garaży stanowiących  
własność Gminy Wałbrzych**

**Rozdział I**

**Postanowienia ogólne**

**§1.**

Ilekroć w treści Regulaminu użyto określenia:

- 1) Prezydent – należy przez to rozumieć Prezydenta Miasta Wałbrzycha, działającego w imieniu Gminy Wałbrzych,
- 2) Urząd – należy przez to rozumieć Urząd Miejski w Wałbrzychu,
- 3) uchwała – należy przez to rozumieć uchwałę Nr IX/85/2007 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia 6 czerwca 2007r. w sprawie ogólnych zasad gospodarowania lokalami użytkowymi i garażami oraz ustalania stawek czynszu za lokale użytkowe znajdujące się w zasobie Gminy Wałbrzych, (Dz. Urz. Woj. Dolno. z 23 lipca 2007 roku nr 176 poz. 2264 ze zm.),
- 4) zarządzenie - należy przez to rozumieć zarządzenie Prezydenta Miasta Wałbrzycha w sprawie ustalenia stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali użytkowych i garaży stanowiących zasób Gminy Wałbrzych przeznaczonych do przetargu i negocjacji miesięcznej stawki czynszu,
- 5) przetarg – należy przez to rozumieć przetarg ustny nieograniczony na najem lokalu użytkowego,
- 6) komisja – należy przez to rozumieć komisję przetargową, złożoną z przedstawicieli zarządcy i Gminy Wałbrzych,
- 7) przewodniczący – należy przez to rozumieć przewodniczącego komisji,
- 8) zarządca – należy przez to rozumieć zarządcę lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Wałbrzych,
- 9) lokal użytkowy – należy przez to rozumieć lokal przeznaczony do prowadzenia działalności gospodarczej, w tym również garaż,
- 10) najemca – należy przez to rozumieć najemcę w rozumieniu Kodeksu Cywilnego,
- 11) najem – należy przez to rozumieć najem w rozumieniu Kodeksu cywilnego,
- 12) stawka – należy przez to rozumieć miesięczną stawkę czynszu netto za 1m<sup>2</sup> powierzchni

użytkowej lokalu,

13) czynsz – należy przez to rozumieć miesięczny czynsz netto wynikający z przemnożenia stawki czynszu netto przez powierzchnię użytkową lokalu, nie uwzględniający podatku VAT oraz podatku od nieruchomości i innych opłat związanych z użytkowaniem lokalu, niezależnych od właściciela.

14) wykaz – należy przez to rozumieć wykaz lokali przeznaczonych do wynajęcia w drodze przetargu, o którym mowa w art. 35 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2014 r. poz. 518 ze zm.).

15) wadium – trzykrotność iloczynu stawki wywoławczej i powierzchni użytkowej lokalu.

16) ogłoszenie o przetargu – informacja o mającym się odbyć przetargu na wynajem wolnych lokali użytkowych podawana do publicznej wiadomości przez ogłoszenie w prasie lokalnej na 7 dni przed terminem przeprowadzenia przetargu.

## **Rozdział II**

### **Zasady ogólne**

#### **§2.**

1. Przygotowanie i organizacja przetargu miesięcznej stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu użytkowego i garażu należy do zarządcy. Przetargi przeprowadzane są za zgodą Prezydenta Miasta Wałbrzycha, za pośrednictwem biura merytorycznego. Przetargi organizowane są w siedzibie zarządcy.

2. Przetarg prowadzi wspólna komisja, w skład której wchodzi przedstawiciele zarządcy oraz przedstawiciele Gminy.

3. Przedstawiciele zarządcy wyznacza Prezes Zarządu zarządcy, natomiast przedstawiciele Gminy Wałbrzych spośród pracowników biura merytorycznego zajmującego się gospodarką lokalami użytkowymi wyznacza Prezydent Miasta Wałbrzycha. Komisja składa się z 3 do 7 osób, przy czym musi w niej uczestniczyć co najmniej jeden przedstawiciel Gminy Wałbrzych. Członkowie komisji, ze składu wyznaczonego przez Zarządcę wybierają przewodniczącego komisji.

4. W przypadku gdy członek komisji jest jednocześnie oferentem w przetargu lub jego części albo pozostaje w takim stosunku prawnym lub faktycznym z oferentem przystępującym do przetargu, który może budzić uzasadnione wątpliwości co do bezstronności komisji, zostaje wykluczony z prac komisji, na podstawie złożonego oświadczenia.

#### **§3.**

1. Wykaz lokali przeznaczonych do wynajęcia w drodze przetargu podaje się do publicznej wiadomości przez wywieszenie go na okres 21 dni na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu oraz w siedzibie zarządcy, a także w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu, a informację o wywieszeniu wykazu zarządca podaje do publicznej wiadomości przez ogłoszenie w zwyczajowo przyjęty

sposób.

2. Przetarg ogłasza się po terminie publikacji wykazu, a ogłoszenie o przetargu podaje się do publicznej wiadomości przez ogłoszenie w zwyczajowo przyjęty sposób na 7 dni przed terminem przeprowadzenia przetargu - na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu oraz zarządcy, a także w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu. W ogłoszeniu o przetargu należy zawrzeć w szczególności następujące informacje:

- 1) położenie lokalu,
- 2) strukturę i powierzchnię lokalu oraz jego przeznaczenie,
- 3) stawkę za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- 4) termin, wysokość oraz sposób wnoszenia wadium i jego zwrotu,
- 5) termin i miejsce złożenia oferty,
- 6) termin udostępnienia lokalu do oglądania,
- 7) termin i miejsce przeprowadzania przetargu,
- 8) warunki jakie musi spełnić oferent w celu przystąpienia do przetargu,
- 9) informację o zmianach w stawkach czynszu,
- 10) informację o stanie technicznym i warunkach przystosowania lokalu do działalności.

#### §4.

Zarządca obowiązany jest udostępnić - w czasie wskazanym w ogłoszeniu - do wglądu lokale przeznaczone do przetargu, w celu umożliwienia zapoznania się z ich stanem technicznym i przydatnością użytkową oraz udzielić o nich wszelkich informacji.

#### §5.

Lokale nie wynajęte w dwóch przetargach zakończonych wynikiem negatywnym przeznaczają się do najmu w drodze negocjacji.

### **Rozdział III**

#### **Zasady i warunki przeprowadzania przetargu oraz zakres działania i tryb pracy komisji**

##### **§6.**

1. Przetarg przeprowadza komisja, w terminie i miejscu określonym w ogłoszeniu.
2. Ostateczny skład komisji ustala przewodniczący, przed rozpoczęciem przetargu po zapoznaniu się z listą osób, które wpłaciły wadium i po przyjęciu od członków oświadczeń, że nie podlegają wykluczeniu z komisji.

##### **§7.**

1. Przetarg ma charakter publiczny – co oznacza, że mogą w nim brać udział osoby, które wniosą wadium w terminie wyznaczonym w ogłoszeniu oraz przedłożą komisji przed otwarciem przetargu wymagane oświadczenia i dokumenty.
2. Wadium wnoszone jest w pieniądzu, w terminie wyznaczonym w ogłoszeniu, z określeniem lokalu, którego wpłata dotyczy. W przypadku przelewu – za datę wpłaty wadium uznaje się datę wpływu środków na wskazany w ogłoszeniu przetargu rachunek bankowy zarządcy. Nazwa oferenta na dowodzie wpłaty wadium winna być identyczna z nazwą oferenta przystępującego do przetargu.
3. Celem przetargu jest uzyskanie najwyższej stawki czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu.
4. Licytowana stawka czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu nie zawiera podatku od nieruchomości, oraz innych opłat niezależnych od właściciela, a związanych z użytkowaniem lokalu.
5. Uczestnik przetargu zobowiązany jest złożyć komisji przed otwarciem przetargu oświadczenie że:
  - 1) zapoznał się ze stanem technicznym lokalu i potwierdza gotowość zawarcia umowy najmu w przypadku wygrania przetargu,
  - 2) nie ma zadłużenia wobec Gminy Wałbrzych,
  - 3) zapoznał się z wzorem umowy najmu lokalu użytkowego.
6. W przypadku gdy oferent posiada zadłużenie wobec Gminy Wałbrzych z tytułu korzystania z lokalu użytkowego lub mieszkalnego przyjmuje się, że oferent nie spełnia warunków przystąpienia do przetargu, a jego oferta zostaje odrzucona.

##### **§8.**

Przetarg może być odwołany jedynie z ważnych powodów, które uniemożliwiają przeprowadzenie

przetargu, o czym informuje się niezwłocznie w formie właściwej dla ogłoszenia o przetargu, podając przyczynę jego odwołania.

#### §9.

Przewodniczący otwiera przetarg i podaje:

- termin, miejsce i warunki przetargu,
- wysokość wadium, formę, termin i miejsce jego wniesienia,
- informację o lokalach będących przedmiotem przetargu, ich powierzchni i przeznaczeniu,
- stawki wywoławcze,
- warunki dopuszczenia do uczestnictwa w przetargu,
- termin wnoszenia czynszu i zasady jego aktualizacji,
- skutki uchylecia się od zawarcia umowy,
- imię, nazwisko i adres albo nazwę lub firmę oraz siedzibę osób, które zostały dopuszczone do przetargu.

#### §10.

1. O wysokości postąpienia decydują uczestnicy przetargu, z tym że postąpienie nie może wynosić mniej niż 0,10 zł wywoławczej stawki.
2. Stawka zaoferowana przez uczestnika przestaje wiązać, gdy inny uczestnik zaoferuje stawkę wyższą.
3. Uczestnicy przetargu zgłaszają kolejne postąpienia dopóki, mimo trzykrotnego wywołania najwyższej zaoferowanej stawki czynszu, nie ma dalszych postąpień.
4. Przewodniczący informuje uczestników przetargu, że po trzecim wywołaniu najwyższej zaoferowanej stawki, dalsze postąpienia nie będą przyjęte.
5. Po ustaniu zgłaszania postąpień przewodniczący wywołuje trzykrotnie ostatnią najwyższą stawkę i zamyka przetarg, a następnie ogłasza imię i nazwisko albo nazwę lub firmę osoby, która wygrała przetarg.

#### §11.

Przetarg jest ważny bez względu na liczbę uczestników, jeżeli przynajmniej jeden uczestnik zaoferował co najmniej jedno postąpienie ponad wywoławczą wysokość stawki.

#### §12.

Wadium wniesione przez uczestnika, który wygrał przetarg zalicza się na poczet czynszu, a pozostałym uczestnikom - zwraca się niezwłocznie po odwołaniu lub zamknięciu przetargu, jednak nie później niż przed upływem 3 dni od odwołania, zamknięcia, unieważnienia lub

zakończenia przetargu wynikiem negatywnym.

### §13.

1. Po zakończeniu przetargu przewodniczący sporządza protokół z przetargu .
2. Protokół powinien zawierać:
  - 1) termin i miejsce oraz rodzaj przetargu,
  - 2) opis lokalu będącego przedmiotem przetargu, jego powierzchnię oraz przeznaczenie i sposób zagospodarowania,
  - 3) informację o osobach dopuszczonych i niedopuszczonych do uczestniczenia w przetargu wraz z uzasadnieniem,
  - 4) wywoławczą wysokość stawki oraz najwyższą stawkę osiągniętą w przetargu,
  - 5) uzasadnienie rozstrzygnięć podjętych przez komisję,
  - 6) informacje o warunkach najmu, terminach wnoszenia czynszu i zasadach jego aktualizacji,
  - 7) imię, nazwisko i adres albo nazwę lub firmę oraz siedzibę osoby wyłonionej w przetargu najemcą lokalu,
  - 8) pouczenie o skutkach uchylecia się od zawarcia umowy najmu,
  - 9) imiona i nazwiska przewodniczącego oraz członków komisji,
  - 10) datę sporządzenia protokołu.
3. Protokół sporządza się w trzech egzemplarzach, po jednym dla „Wynajmującego”, dla osoby ustalonej najemcą lokalu i zarządcy.
4. Protokół z przetargu podpisuje przewodniczący, członkowie komisji oraz osoba ustalona najemcą.
5. Protokół stanowi podstawę zawarcia umowy najmu przez zarządcę w imieniu „Wynajmującego”.

### §14.

1. Uczestnik przetargu może zaskarżyć czynności związane z przeprowadzeniem przetargu z naruszeniem przepisów regulujących oddanie lokalu w najem w drodze przetargu mogących mieć wpływ na wynik przetargu. Skargę wnosi się do Prezydenta w terminie - 7 dni od dnia ogłoszenia wyniku przetargu.
2. Skargę rozpatruje Prezydent w terminie – 7 dni od daty jej otrzymania.
3. W przypadku wniesienia skargi, wstrzymuje się czynności związane z zawarciem umowy.
4. Skargę można uznać za zasadną i nakazać powtórzenie czynności przetargowych lub unieważnić przetarg albo uznać za niezasadną.
5. O rozpatrzeniu skargi zawiadamia się skarżącego, a informację o sposobie jej rozstrzygnięcia wywiesza się niezwłocznie w siedzibie urzędu i zarządcy na okres – 7 dni.



§15.

W przypadku nie zaskarżenia w wyznaczonym terminie czynności związanych z przeprowadzeniem przetargu albo w razie uznania skargi za niezasadną – informację o wyniku przetargu wywiesza się w siedzibie urzędu i zarządcy na okres - 7 dni.

§16.

1. Osobę, która wygrała przetarg, zarządca zawiadamia o miejscu i terminie zawarcia umowy najmu najpóźniej w ciągu 14 dni od dnia rozstrzygnięcia przetargu, lub rozpatrzenia wniesionej skargi. Termin na zawarcie umowy wyznaczony przez zarządcę nie może być krótszy niż 7 dni od dnia doręczenia tego zawiadomienia.

2. Jeśli osoba, która wygrała przetarg na lokal użytkowy nie przystąpi bez usprawiedliwienia do zawarcia umowy w terminie podanym w tym zawiadomieniu - odstępuje się od zawarcia umowy, a wpłacone wadium nie podlega zwrotowi.



Załącznik nr 2 do  
Zarządzenia nr 540/2015  
Prezydenta Miasta Wałbrzycha  
z dnia 25.06.2015 r.

## **Regulamin negocjacji na najem lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Wałbrzych**

### **Rozdział I**

#### **Postanowienia ogólne**

##### **§ 1.**

Ilekroć w treści Regulaminu użyto określenia:

- 1) Prezydent – należy przez to rozumieć Prezydenta Miasta Wałbrzycha, działającego w imieniu Gminy Wałbrzych.
- 2) Urząd – należy przez to rozumieć Urząd Miejski w Wałbrzychu,
- 3) uchwała – należy przez to rozumieć uchwałę Nr IX/85 / 2007 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia 6 czerwca 2007r. w sprawie ogólnych zasad gospodarowania lokalami użytkowymi i garażami oraz ustalania stawek czynszu za lokale użytkowe znajdujące się w zasobie Gminy Wałbrzych (Dz. Urz. Woj. Dolno. 2007r. nr 176 poz. 2264 ze zm.),
- 4) zarządzenie - należy przez to rozumieć zarządzenie Prezydenta Miasta Wałbrzycha w sprawie ustalenia stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali użytkowych stanowiących zasób Gminy Wałbrzych przeznaczonych do przetargu i negocjacji miesięcznej stawki czynszu,
- 5) negocjacje – należy rozumieć negocjacje ustne na najem lokalu użytkowego ,
- 6) komisja – należy przez to rozumieć komisję negocjacyjną,
- 7) przewodniczący – należy przez to rozumieć przewodniczącego komisji negocjacyjnej,
- 8) zarządca – należy przez to rozumieć zarządcę lokalami użytkowymi stanowiącymi własność Gminy Wałbrzych.
- 9) lokal użytkowy – należy przez to rozumieć lokal przeznaczony do prowadzenia działalności gospodarczej, w tym również garaż,
- 10) najemca – należy przez to rozumieć najemcę w rozumieniu Kodeksu cywilnego,
- 11) najem – należy przez to rozumieć najem w rozumieniu Kodeksu cywilnego,
- 12) stawka – należy przez to rozumieć miesięczną stawkę czynszu netto za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu,
- 13) czynsz – należy przez to rozumieć miesięczny czynsz netto wynikający z przemnożenia stawki czynszu netto przez powierzchnię użytkową lokalu, nie uwzględniający podatku VAT, podatku od

nieruchomości i innych opłat związanych z użytkowaniem lokalu.

14) zaliczka - trzykrotność iloczynu wylicytowanej stawki czynszu najmu i powierzchni użytkowej lokalu.

## **Rozdział II**

### **Zasady ogólne**

#### **§ 2.**

1. Przygotowanie i organizacja negocjacji miesięcznej stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> na najem lokali użytkowych lub garaży należy do zarządcy.
2. Negocjacje prowadzi wspólna komisja, w skład której wchodzi przedstawiciele zarządcy oraz przedstawiciele Gminy.
3. Przedstawiciele zarządcy wyznacza Prezes Zarządu zarządcy, natomiast przedstawiciele Gminy Wałbrzych spośród pracowników biura merytorycznego zajmującego się gospodarką lokalami użytkowymi wyznacza Prezydent Miasta Wałbrzycha. Komisja składa się z 3 do 7 osób, przy czym musi w niej uczestniczyć co najmniej jeden przedstawiciel Gminy Wałbrzych. Członkowie komisji, ze składu wyznaczonego przez Zarządcę wybierają przewodniczącego komisji.
4. W przypadku gdy członek komisji jest jednocześnie oferentem w negocjacji lub jego części albo pozostaje w takim stosunku prawnym lub faktycznym z oferentem przystępującym do negocjacji, który może budzić uzasadnione wątpliwości co do bezstronności komisji, zostaje wykluczony z prac komisji, na podstawie złożonego oświadczenia.
5. W negocjacjach nie mogą uczestniczyć podmioty będące dłużnikiem Gminy Wałbrzych z tytułu zajmowania lokali użytkowych i mieszkalnych.
6. Ostateczny skład komisji ustala przewodniczący, przed rozpoczęciem negocjacji, po zapoznaniu się z listą osób, które złożyły ofertę i przyjęciu od członków oświadczeń, że nie podlegają wykluczeniu z komisji.
5. Celem negocjacji jest uzyskanie najwyższej stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.
6. O terminie negocjacji oferent powiadamiany jest przez zarządcę telefonicznie bądź pisemnie.
7. Po przeprowadzonych negocjacjach, przed spisaniem umowy, oferent zobowiązany jest do wpłaty zaliczki.
8. Wpłacona zaliczka nie podlega zwrotowi w przypadku niepodpisania umowy na najem lokalu w terminie ustalonym podczas negocjacji.

### **Rozdział III**

#### **Warunki przystąpienia do negocjacji**

##### **§ 3.**

1. Warunkiem przystąpienia oferenta do negocjacji jest:
  - a) złożenie w siedzibie zarządcy zasobu gminnego oferty na najem wolnego lokalu użytkowego,
  - b) złożenie przez oferenta oświadczeń o:
    - braku zaległości finansowych wobec Gminy Wałbrzych. W przypadku gdy oferent posiada zadłużenie wobec Gminy Wałbrzych z tytułu korzystania z lokalu użytkowego lub mieszkalnego przyjmuje się, że oferent nie spełnia warunków przystąpienia do negocjacji, a jego oferta zostaje odrzucona.
    - zapoznaniu się z ogólnymi warunkami najmu, zasadami negocjacji i stanem technicznym lokalu,
  - c) złożenie aktualnego odpisu z właściwego rejestru (np. KRS, zaświadczenie o wypisie do ewidencji działalności gospodarczej) oraz potwierdzoną za zgodność z oryginałem, kserokopię umowy spółki cywilnej, jeżeli taka została zawarta. Podmioty, które nie prowadzą działalności gospodarczej składają oświadczenie o nieprowadzeniu działalności gospodarczej.
  - d) osoba przystępująca do negocjacji w imieniu oferenta (tj. podmiotu, który złożył ofertę na najem lokalu) powinna okazać dowód tożsamości oraz pełnomocnictwo notarialne, bądź pełnomocnictwo udzielone na piśmie w obecności pracownika Urzędu Miejskiego lub zarządcy.
  - e) oferent, który po przeprowadzonych negocjacjach nie zawarł umowy w terminie wyznaczonym podczas negocjacji, nie może ponownie przystąpić do negocjacji na najem tego samego lokalu, a jego ofertę traktuje się jako wykluczoną.

### **Rozdział IV**

#### **Przedmiot i sposób prowadzenia negocjacji**

##### **§ 4**

1. Przedmiotem negocjacji jest miesięczna stawka czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu użytkowego.
2. Negocjowana miesięczna stawka czynszu najmu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu nie zawiera podatku od nieruchomości i innych opłat związanych z zajmowaniem lokalu

niezależnych od wynajmującego lokal.

3. Do powierzchni lokalu wlicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń przynależnych do lokalu.
4. Negocjacje odbywają się w formie ustnej licytacji.
5. Z przeprowadzonych negocjacji sporządza się protokół, który wraz z dowodem wpłaty zaliczki za lokal stanowi podstawę do zawarcia umowy najmu lokalu.
6. Miesięczna stawka czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu ustalona podczas negocjacji oraz warunki najmu określone w umowie o najem lokalu użytkowego lub garażu nie podlegają renegotjacji.
7. Nie zawarcie umowy najmu w terminie wyznaczonym przez komisję z przyczyn leżących po stronie oferenta skutkuje odstąpieniem od zawarcia umowy najmu.

## UMOWA najmu lokalu użytkowego

zawarta w dniu .....

pomiędzy:

Gminą Wałbrzych, z siedzibą w Wałbrzychu przy Plac Magistracki 1, nr NIP 886- 25- 84 - 003 w imieniu której działa :

.....

zwanym dalej „Wynajmującym”,

a

.....

zwanym dalej „Najemcą”

### § 1

Lokal zostaje przekazany w najem na podstawie protokołu .....  
(wpisać przetarg lub negocjacje z dnia)

### § 2

Przedmiotem najmu jest lokal użytkowy wraz z pomieszczeniami przynależnymi położony w Wałbrzychu przy ul. .... w budynku nr ..... składający się z ..... pomieszczeń. Łączna powierzchnia użytkowa lokalu według protokołu pomiarów, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej umowy, wynosi ..... m<sup>2</sup>. Lokal wyposażony jest w instalacje: wodno-kanalizacyjną, elektryczną, gazową, centralnego ogrzewania i inne\* (\*niepotrzebne skreślić), według stanu określonego w protokole zdawczo-odbiorczym, stanowiącym załącznik nr 2 do niniejszej umowy. Do powierzchni wlicza się powierzchnię przeznaczoną do prowadzenia działalności podstawowej oraz powierzchnie przynależne, określone w protokole zdawczo – odbiorczym.

### § 3

1. W lokalu prowadzona będzie działalność w zakresie .....
2. Najemca nie może zmienić rodzaju prowadzonej działalności określonej w ust. 1 bez zgody Wynajmującego.
3. Najemca zobowiązany jest do uzyskania przed rozpoczęciem działalności w wynajmowanym lokalu wszelkich zaświadczeń, zezwoleń lub koncesji niezbędnych do prowadzenia działalności wymienionej w ust. 1, zgodnie z zapisami ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej (Dz.U. 2004 Nr 173 poz. 1807 z póź. zm.) o ile wymaga tego charakter prowadzonej działalności gospodarczej.
4. Najemca oświadcza, że adresem do korespondencji jest adres:.....
5. Strony są zobowiązane do wzajemnego powiadamiania się na piśmie o każdej zmianie adresu. Zaniechanie powyższego obowiązku powoduje, że pismo wysłane, na adres podany w ust. 4 uznaje się za doręczone skutecznie.
6. W przypadku dwukrotnego awizowania pisma wysyłanego pomiędzy Stronami umowy uznaje się, że zostało ono doręczone skutecznie, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

### § 4

1. Ustala się stawkę czynszu najmu w wysokości ..... zł. za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu miesięcznie począwszy od dnia ..... zgodnie z protokołem negocjacji/przetargu\* (\*niepotrzebne skreślić)
2. Jeżeli lokal w dniu jego przejęcia w najem wymaga przystosowania do określonej działalności, Najemca wykona prace we własnym zakresie i na koszt własny za zgodą Wynajmującego. W przypadku trwałego ulepszenia lokalu przez Najemcę rozliczenie poniesionych nakładów nastąpi stosownie do wcześniejszych uzgodnień między stronami, zawartych w porozumieniu

- remontowym. Najemca zgłosi Wynajmującemu gotowość odbioru wykonanych robót.
3. W przypadku gdy w lokalu, w którym najemca wykonał prace będące trwałym ulepszeniem lokalu w chwili jego zwrotu do dyspozycji Wynajmującego, będzie widniała zaległość czynszowa rozliczenie prac będących trwałym ulepszeniem lokalu nastąpi po spłacie zaległości czynszowych.
  4. Obowiązki Najemcy i Wynajmującego określone w § 8 niniejszej umowy będą obowiązywać od dnia odbioru robót, o których mowa w ust. 2.
  5. W przypadku gdy lokal w dniu podpisania umowy nie wymaga przystosowania do określonej działalności, obowiązki Najemcy i Wynajmującego określone w § 8 niniejszej umowy będą obowiązywać od dnia jej zawarcia.
  6. Najemca zobowiązany jest uiszczać czynsz i inne opłaty związane z najmem lokalu w czasie trwania umowy, z góry bez uprzedniego wezwania w terminie do 10-go każdego miesiąca kalendarzowego, za który przypada należność oraz bez względu na przerwy w prowadzeniu działalności.
  7. Czynsz płatny jest za każdy dzień zajmowania lokalu. Za podstawę wyliczenia dziennego czynszu przyjmuje się miesięczną wysokość czynszu podzielonego przez ilość przypadających w danym miesiącu dni. Zaliczki i inne opłaty za najem lokalu podlegają osobnemu rozliczeniu.
  8. W przypadku opóźnienia się przez Najemcę z płatnościami wynikającymi z niniejszej umowy, dokonane wpłaty lub częściowe wpłaty Wynajmujący ma prawo zaliczyć w pierwszej kolejności na opłaty niezależne od właściciela, czynsz, odsetki za opóźnienie w zapłacie czynszu. Powyższe zapisy stosuje się również do zaliczenia wpłat po rozwiązaniu umowy gdy w miejsce czynszu naliczane jest odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego.
  9. Wynajmujący oświadcza, iż działając na podstawie ustawy z dnia 9 kwietnia 2010 roku o udostępnianiu informacji gospodarczych i wymianie danych gospodarczych ( Dz. U. z 2010 r. Nr 81, poz. 530. ze zm.) zawarł z Biurem Informacji Gospodarczej umowę o świadczenie usługi udostępniania informacji gospodarczej i ujawniania danych gospodarczych w rozumieniu w/w ustawy.
  10. W przypadku zalegania Najemcy w opłatach wskazanych w § 4 ust. 6 w wysokości powyżej 500 zł i zadłużenie to jest wymagalne co najmniej 60 dni oraz upłynął co najmniej miesiąc licząc od daty wysłania wezwania do zapłaty, Wynajmujący ma prawo do przekazania danych Najemcy do Biura Informacji Gospodarczej Krajowego Rejestru Długów.

#### § 5

1. Najemca za używanie i możliwość korzystania z lokalu, zobowiązany jest płacić wynajmującemu uzgodniony czynsz oraz opłaty niezależne od właściciela jak: opłaty za dostawy do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych\* (\*niepotrzebne skreślić).
2. Dodatkowe opłaty za media nie są składnikami czynszu i dokonywane są oddzielnie.
3. Dodatkowe opłaty za media, uiszczane są w formie:
  - zaliczkowej (w terminie płatności czynszu),
  - ostatecznej – po dokonaniu przez wynajmującego rozliczenia opłat za media w ciągu 14 dni od otrzymania faktury.
4. Dodatkowe opłaty za media ponoszone pierwotnie przez Wynajmującego, Wynajmujący będzie refakturował na najemcę, z zastosowaniem cen i stawek VAT wynikających z faktury dostawcy mediów.

#### §6

1. Wymiar czynszu i dodatkowych opłat w stosunku miesięcznym w dniu zawarcia umowy jest następujący:

	Kwota netto	VAT	Kwota brutto
a) czynszu najmu wg stawki _____ zł/m <sup>2</sup> od powierzchni użytkowej x _____ m <sup>2</sup>			
b) zaliczka za dostawę zimnej wody _____ m <sup>3</sup> x _____ zł/m <sup>3</sup>			
c) zaliczka za odprowadzenie ścieków (kanalizacji)			



	$m^3 \times$	$z\text{ł}/m^3$		
d) zaliczka za centralne ogrzewanie	$m^2 \times$	$z\text{ł}/m^2$		
e) inne opłaty i zaliczki	$m^2 \times$	$z\text{ł}/m^2$		
f) opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi ustalona zgodnie z obowiązującą uchwałą Rady Miejskiej Wałbrzycha w sprawie wyboru metody opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi oraz ustalania wysokości tej opłaty.			-----	-----

Ogółem do zapłaty jest słownie złotych: .....

- Wysokość opłat (zaliczek) wyszczególnionych w § 6 ust. 1 litery b, c, d, e, f może ulec zmianie w przypadku zmiany cen dostaw i usług, a także w związku z rozliczeniem rzeczywistych kosztów dostaw i usług, o czym najemca będzie powiadamiany pisemnie. Zmiana wysokości opłat (zaliczek) z tego tytułu nie wymaga wypowiedzenia umowy.
- Zaliczki z tytułu dostaw i usług podlegają rozliczeniu zgodnie z zasadami ustalonymi przez Wynajmującego lub zaakceptowanymi przez Wynajmującego, stanowiącymi załącznik nr 3 do niniejszej umowy.
- Najemca zobowiązany jest uiszczać należny podatek od nieruchomości od przedmiotu najmu.

#### § 7

- Waloryzacja stawki czynszu za  $1 m^2$  powierzchni użytkowej lokali będzie następowała corocznie, stosownie do wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych wzrostu cen za rok ubiegły ogłoszonego przez Główny Urząd Statystyczny.
- Stawka czynszu może ulec zmianie, jeżeli obowiązująca stawka czynszu jest niższa od minimalnej stawki czynszu dla lokali użytkowych, określonej Zarządzeniem Prezydenta Miasta Wałbrzycha.
- O zmianie stawek czynszowych Wynajmujący będzie powiadamiał Najemcę w formie pisemnej z miesięcznym wyprzedzeniem.

#### § 8

- Do obowiązków Wynajmującego należą w szczególności:
  - zapewnienie sprawnego działania istniejących urządzeń technicznych w budynku umożliwiających najemcy korzystanie z oświetlenia i ogrzewania lokalu, ciepłej i zimnej wody, dźwigów i innych urządzeń;
  - dokonywanie napraw lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego w tym lokalu w zakresie nie obciążającym najemcy, a zwłaszcza napraw i wymiany wewnętrznych instalacji: wodociągowej, gazowej i ciepłej wody – bez urządzeń odbiorczych, napraw i wymiany instalacji kanalizacyjnej, instalacji centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacji elektrycznej, wymiany pieców grzewczych, wymiany stolarki okiennej i drzwiowej oraz podłóg, posadzek i wykładzin podłogowych, a także wymiany tynków w lokalu.
- Do obowiązków Najemcy należy w szczególności:
  - utrzymanie zajmowanego lokalu i przynależnych do niego pomieszczeń we właściwym stanie sanitarnym i technicznym;
  - konserwacja i naprawa podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz naprawa ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych;
  - dokonywanie wszelkich napraw okien i drzwi oraz mebli wbudowanych w lokalu jak również wymiana tych mebli;
  - konserwacja, naprawa i wymiana grzejników wody przepływowej, gazowych, elektrycznych węglowych podgrzewaczy wody, wanien, brodzików, mis klozetowych, bidetów, urządzeń płuczących wraz z kompletnym wyposażeniem, zlewów, zlewozmywaków i umywalk wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które jest wyposażony lokal;
  - usuwanie uszkodzeń, bądź wymiana zużytych elementów pieców węglowych i akumulacyjnych;
  - naprawa i wymiana osprzętu oraz zabezpieczeń instalacji elektrycznej w lokalu bez wymiany przewodów;
  - usuwanie niedrożności przewodów odpływowych od urządzeń sanitarnych lokalu do pionów;

h) odnowienie lokalu i przynależnych do niego pomieszczeń w okresach gwarantujących utrzymanie lokalu i przynależnych do niego pomieszczeń w należytej czystości i we właściwym stanie technicznym poprzez:

- malowanie sufitów, malowanie (tapetowanie) ścian oraz naprawę uszkodzonych tynków;
- malowanie olejne drzwi i okien od strony wewnętrznej, mebli wbudowanych, urządzeń sanitarnych oraz grzewczych w celu zabezpieczenia ich przed korozją;

i) Najemca lokalu jest zobowiązany także do naprawiania szkód powstałych z jego winy.

3. Obowiązki Najemcy określone w ust. 2 mają zastosowanie do faktycznego wyposażenia i stanu lokalu, stosownie do protokołu przejęcia lokalu.

#### § 9

1. Bez zgody Wynajmującego najemca nie może dokonywać jakichkolwiek zmian naruszających substancję lokalu, modernizacji oraz remontu ponad zakres określony w § 8 ust. 2 niniejszej umowy.
2. W przypadku dokonania zmian naruszających substancję lokalu lub jego modernizacji, ponad zakres określony w § 8 ust. 2 niniejszej umowy, bez zgody Wynajmującego, Wynajmujący ma prawo żądać od Najemcy przywrócenia stanu pierwotnego lokalu.
3. Bez uzgodnienia z Wynajmującym, Najemca nie może umieszczać szyldów i reklam na elewacji budynku, poza lokalem.
4. Bez zgody Wynajmującego, Najemca nie może podnająć lokalu w całości lub jego części, oddać w ajencję lub użytkowanie przez osoby trzecie.

#### § 10

1. Najemca ma obowiązek utrzymania we właściwym stanie sanitarno – porządkowym otoczenia lokalu na powierzchni wyznaczonej przez zarządcę zasobem lokalowym Gminy Wałbrzych, w zakresie określonym w załączniku nr 4, stanowiącym integralną część umowy oraz stosować się do regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Wałbrzych.
2. Najemca ponosi odpowiedzialność za realizację obowiązków z zakresu ochrony przeciwpożarowej, o których mowa w Ustawie z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej w odniesieniu do prowadzonej w lokalu działalności.
3. Najemca ma obowiązek wyposażać lokal w gaśnicę.
4. Obowiązek utrzymania stanu sanitarno – porządkowego, o którym mowa w ust. 1 polega m.in. na: zamykaniu, zmywaniu nieczystości, a w okresie zimowym usuwaniu śniegu, błota pośniegowego oraz likwidacji śliskości chodnika i części komunikacyjnych budynku, o ile położenie przedmiotu najmu tego wymaga.

#### § 11

1. Umowa może być wypowiedziana przez każdą ze stron z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia kończącego się w ostatnim dniu trzeciego miesiąca kalendarzowego lub rozwiązana w każdym czasie za zgodą stron.
2. Nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, Wynajmujący może wypowiedzieć umowę najmu, jeżeli Najemca jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat, co najmniej za dwa pełne okresy płatności, pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących opłat.
3. Rozwiązanie umowy przez Wynajmującego bez zachowania okresu wypowiedzenia może nastąpić w przypadkach:
  - a. Zmiany branży prowadzonej w lokalu działalności gospodarczej lub zmiany sposobu jego użytkowania bez zgody Wynajmującego, nieuzyskaniem koncesji, pozwolenia lub innego dokumentu wymaganego ustawą z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej (Dz.U. 2004 Nr 173 poz. 1807 z późn. zm.). Przed rozwiązaniem umowy Wynajmujący wyznaczy dodatkowy 14 dniowy termin na spełnienie warunków § 3 ust. 3 umowy.

- b. Nie zagospodarowania lokalu i nie uruchomienia w nim działalności gospodarczej, w terminie określonym w protokóle z przejścia lokalu (protokół z przetargu lub negocjacji). Przed rozwiązaniem umowy Wynajmujący wyznaczy dodatkowy 7 dniowy termin na zagospodarowanie lokalu zgodnie z umową.
  - c. Podjęcia lokalu w całości lub w części, oddanie w ajencję lub użytkowanie przez osoby trzecie bez zgody Wynajmującego.
  - d. Decyzji o wyłączeniu lokalu z użytkowania ze względu na konieczność remontu lub rozbioru budynku. Najemca jest zobowiązany opuścić zajmowany lokal w terminie określonym w zawiadomieniu o wyłączeniu lokalu z użytkowania.
  - e. Decyzji o zakazie użytkowania lokalu. Najemca jest zobowiązany opuścić zajmowany lokal w terminie określonym w decyzji o zakazie użytkowania lokalu.
  - f. Naruszenia innych istotnych postanowień niniejszej umowy.
4. Po zakończeniu najmu, użytkownik ma obowiązek opróżnić lokal i przekazać go Wynajmującemu na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.
  5. Nie opuszczenie lokalu po rozwiązaniu umowy najmu, może spowodować naliczenie odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości 400% dotychczasowego miesięcznego czynszu. Decyzję w tym zakresie podejmuje Prezydent Miasta Wałbrzycha.
  6. W przypadku opuszczenia lokalu przez Najemcę bez jego protokolarnego przekazania, Wynajmujący jest uprawniony do jednostronnego przejścia lokalu, po uprzednim powiadomieniu Najemcy na piśmie o wyznaczonym terminie przejścia na wskazany przez Najemcę ostatni adres do korespondencji. Najemca na powyższe wyraża zgodę i zrzeka się wszelkich roszczeń wobec Wynajmującego wynikających z jednostronnego przejścia lokalu.
  7. Jeżeli po opuszczeniu lokalu przez Najemcę, Najemca pozostawi w wynajmowanym lokalu jakiegokolwiek mienie i nie odbierze go w terminie ustalonym przez strony, a w przypadku braku uzgodnień w terminie jednego miesiąca od dnia zawiadomienia go przez Wynajmującego, mienie w lokalu będzie traktowane, jako porzucone przez Najemcę, co będzie uprawniało Wynajmującego do dysponowania nim według swego uznania.

#### § 12

W przypadkach konieczności opróżnienia lokalu Wynajmujący nie ma obowiązku dostarczenia lokalu zastępczego lub zamiennego.

#### § 13

Do gospodarki lokalami użytkowymi mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.

#### § 14

Sądem właściwym do rozstrzygania sporów wynikających z niniejszej umowy jest Sąd właściwy dla Wynajmującego.

#### § 15

1. Umowę zawiera się na czas nieokreślony.
2. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

W Y N A J M U J Ą C Y

N A J E M C A



MZB Sp. z o. o.  
w Wałbrzychu

## PROTOKÓŁ

Wykaz pomieszczeń lokalu użytkowego/garażu\* (\*niepotrzebne skreślić) położonego w Wałbrzychu w budynku nr .... przy ul. .... oraz ich powierzchnie (w m<sup>2</sup>)

Powierzchnia pomieszczeń (pokoi)		Powierzchnia pozostała	
Izba A.....	m <sup>2</sup>	Izba I .....	m <sup>2</sup>
Izba B.....	m <sup>2</sup>	Izba J .....	m <sup>2</sup>
Izba C.....	m <sup>2</sup>	Izba K .....	m <sup>2</sup>
Izba D.....	m <sup>2</sup>	w.c. ....	m <sup>2</sup>
Izba E.....	m <sup>2</sup>	łazienka + w.c. ....	m <sup>2</sup>
Izba F.....	m <sup>2</sup>	spiżarnia .....	m <sup>2</sup>
Izba G.....	m <sup>2</sup>	hol .....	m <sup>2</sup>
Izba H.....	m <sup>2</sup>	korytarz .....	m <sup>2</sup>
		alkowa .....	m <sup>2</sup>
	<b>Razem</b> .... .. m <sup>2</sup>	inne pomieszczenia .....	m <sup>2</sup>
		<b>Razem</b> .....	m <sup>2</sup>
		<b>Powierzchnia użytkowa</b>	
		<b>Ogółem</b>	m <sup>2</sup>

Najemca nie zgłasza/zgłasza \*(niepotrzebne skreślić) uwag/i do powierzchni lokalu, przyjmuje ją i zrzeka się wszelkich roszczeń związanych z ewentualną nadpłatą czynszu, która może wyniknąć ze zmian w strukturze lokalu lub różnic wynikających z metod pomiarowych.

Wałbrzych, dnia ..... r.

.....  
Wynajmujący/Użyczący

.....  
Najemca/Biorący do użytkowania



MZB Sp. z o. o.  
w Wałbrzychu

## PROTOKÓŁ zdawczo – odbiorczy

spisany w dniu .....

Wynajmujący/Użyczający\* (\*niepotrzebne skreślić) – Gmina Wałbrzych w imieniu której działa Miejski Zarząd Budynków Sp. z o. o. Wałbrzychu – Biuro Obsługi Klienta ..... przyjmuje a ..... przekazuje lokal użytkowy/garaż\* (\*niepotrzebne skreślić) przy ul. .... w Wałbrzychu będący przedmiotem najmu/użyczenia\* (\*niepotrzebne skreślić) o strukturze i powierzchni określonej w protokole pomiaru powierzchni.

I. Na podstawie oceny stanu technicznego elementów wyposażenia lokalu ustalono, co następuje:

elementy wyposażenia technicznego lokalu	Opis istniejącego stanu technicznego. Wymienić: gdzie, w jakim stanie: do wymiany, zły, dostateczny, dobry.
1. podłogi, posadzki, wykładziny podłogowe, okładziny ceramiczne i inne w kuchni i pomieszczeniach sanitarnych	
2. ściany i sufity (tynki, powłoki malarskie, tapety)	
3. stolarka okienna i drzwiowa	
4. instalacja elektryczna i osprzęt	
5. instalacja gazowa	
6. instalacja wodno - kanalizacyjna	
7. piece pokojowe, akumulacyjne	

8. instalacja c.o.	
9. trzon kuchenny, kuchenka gazowa, kuchenka węglowa przenośna	
10. wanna, brodzik, bateria wannowa	
11. grzejnik wody przepływowej (gazowy, węglowy, elektryczny)	
12. miska ustępowa	
13. urządzenia płuczące (WC) wraz z kompletem wyposażenia	
14. zlew, zlewozmywak, bateria zlewozmywakowa	
15. umywalka wraz z syfonem i baterią	
16. zawory czerpalne	
17. inne urządzenia	Wodomierz nr

II Drobne usterki do usunięcia w trakcie trwania umowy:

Przekazanie lokalu nastąpiło na podstawie.....

Protokół został podpisany po uprzednim zapoznaniu się z jego treścią i strony nie wnoszą zastrzeżeń.

Uwagi nie objęte treścią protokołu :

.....

Wynajmujący/Uzyczący

.....

Najemca/Biorący do używania



MZB Sp. z o. o.  
w Wałbrzychu

### Wykaz dokumentów

Wynajmujący/Użyczający\* (\*niepotrzebne skreślić) przekazuje w dniu .....  
Najemcy/Biorącemu do używania\* lokalu użytkowego/garażu\* (\*niepotrzebne skreślić) przy  
ul. ....w Wałbrzychu niżej wymienioną dokumentację celem zapoznania się i  
przestrzegania w okresie korzystania z w/w lokalu:

1. ....
2. ....
3. ....
4. ....

Wynajmujący/Użyczający

.....

Najemca/Biorący do używania

.....



MZB Sp. z o. o.  
w Wałbrzychu

Stosownie do § 10 umowy najmu/użyczenia lokalu użytkowego/garażu\* (\*niepotrzebne skreślić) wyznacza się do utrzymania we właściwym stanie sanitarno-porządkowym następujące części otoczenia:

- utrzymanie porządku w okresie wiosna-jesień
- w okresie zimowym usuwanie śniegu, błota pośniegowego oraz likwidacji śliskości określone na niżej wykonanym szkicu sytuacyjnym
- wskazuje się lokalizację pojemnika na odbiór odpadów komunalnych.

Obowiązek utrzymania stanu sanitarno – porządkowego polega na:

- zmiataniu, zmywania nieczystości, uprzątnięciu błota, śniegu, lodu i innych zanieczyszczeń z chodników położonych wzdłuż nieruchomości, której częścią jest wynajmowany/użyczony\* (\*niepotrzebne skreślić) lokal, także części komunikacyjnych budynku, w zakresie określonym w załączniku do protokołu z przetargu lub negocjacji.

Wałbrzych, dnia.....

.....  
/podpis Wynajmującego/Użyczającego/

.....  
/podpis Najemcy/Biorącego do używania



## UMOWA o najem garażu

zawarta w dniu .....

między:

Gminą Wałbrzych, z siedzibą w Wałbrzychu przy Plac Magistracki 1, nr NIP 886- 25- 84 - 003 w imieniu której działa

.....

zwany dalej „Wynajmującym”,

a

.....

.....

zwany dalej „Najemcą”

### § 1

Garaz zostaje przekazany w najem na podstawie protokołu .....  
(wpisać przetarg lub negocjacje z dnia)

### § 2

Przedmiotem najmu jest garaż położony w Wałbrzychu przy ul. ....  
nr ..... składający się z .....pomieszczeń. Łączna powierzchnia garażu według protokołu pomiarów, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej umowy, wynosi ..... m<sup>2</sup>. Garaż wyposażony jest w instalacje: wodno-kanalizacyjną, elektryczną, gazową, centralnego ogrzewania i inne\* (\*niepotrzebne skreślić), według stanu określonego w protokole zdawczo-odbiorczym, stanowiącym załącznik nr 2 do niniejszej umowy.

### § 3

1. Najemca oświadcza, że adresem do korespondencji jest adres:.....
2. Strony są zobowiązane do wzajemnego powiadamiania się na piśmie o każdej zmianie adresu. Zaniechanie powyższego obowiązku powoduje, że pismo wysłane, na adres podany w ust. 4 uznaje się za doręczone skutecznie.
3. W przypadku dwukrotnego awizowania pism wysyłanych pomiędzy Stronami umowy, uznaje się że zostało ono doręczone skutecznie, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.  
W przypadku dwukrotnego awizowania pisma wysyłanego pomiędzy Stronami umowy uznaje się, że zostało ono doręczone skutecznie, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

### § 4

1. Ustala się stawkę czynszu najmu w wysokości ..... zł. za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej garażu miesięcznie począwszy od dnia ..... zgodnie z protokołem z negocjacji lub z przetargu\* (\*niepotrzebne skreślić).
2. Jeżeli garaż w dniu jego przejęcia w najem wymaga wykonania prac remontowych Najemca wykona prace we własnym zakresie i na koszt własny za zgodą Wynajmującego. W przypadku trwałego ulepszenia garażu przez Najemcę rozliczenie poniesionych nakładów nastąpi stosownie do wcześniejszych uzgodnień między stronami, zawartych w porozumieniu remontowym. Najemca zgłosi Wynajmującemu gotowość odbioru wykonanych robót.
3. W przypadku gdy w garażu, w którym najemca wykonał prace będące trwałym ulepszeniem lokalu

- w chwili jego zwrotu do dyspozycji Wynajmującego, będzie widniała zaległość czynszowa, rozliczenie prac będących trwałym ulepszeniem garażu nastąpi po spłacie zaległości czynszowych.
4. Obowiązki Najemcy i Wynajmującego określone w § 8 niniejszej umowy będą obowiązywać od dnia odbioru robót, o których mowa w ust. 2.
  5. W przypadku gdy garaż w dniu podpisania umowy nie wymaga przeprowadzenia prac remontowych, obowiązki Najemcy i Wynajmującego określone w § 8 niniejszej umowy będą obowiązywać od dnia zawarcia niniejszej umowy.
  6. Najemca zobowiązany jest uiszczać czynsz z góry bez uprzedniego wezwania w terminie do 10-go każdego miesiąca kalendarzowego, za który przypada należność oraz inne opłaty związane z najmem garażu w czasie trwania umowy.
  7. Czynsz płatny jest za każdy dzień zajmowania garażu. Za podstawę wyliczenia dziennego czynszu przyjmuje się miesięczną wysokość czynszu podzielonego przez ilość przypadających w danym miesiącu dni. Zaliczki i inne opłaty za najem garażu podlegają osobnemu rozliczeniu.
  8. W przypadku opóźnienia się przez Najemcę z płatnościami wynikającymi z niniejszej umowy, dokonane wpłaty lub częściowe wpłaty Wynajmujący ma prawo zaliczyć w pierwszej kolejności na opłaty niezależne od właściciela, czynsz, odsetki za opóźnienie w zapłacie czynszu. Powyższe zapisy stosuje się również do zaliczenia wpłat po rozwiązaniu umowy, gdy w miejsce czynszu naliczane jest odszkodowanie za zajmowanie garażu bez tytułu prawnego.
  9. Wynajmujący oświadcza, iż działając na podstawie ustawy z dnia 9 kwietnia 2010 roku o udostępnianiu informacji gospodarczych i wymianie danych gospodarczych (Dz. U. z 2010 Nr 81 poz. 530ze zm.) zawarł z Biurem Informacji Gospodarczej umowę o świadczenie usługi udostępniania informacji gospodarczej i ujawniania danych gospodarczych w rozumieniu w/w ustawy.
  10. W przypadku zalegania Najemcy w opłatach wskazanych w § 4 ust. 6 w wysokości powyżej 200 zł lub zadłużenie to jest wymagalne co najmniej 60 dni i upłynął co najmniej 1 miesiąc licząc od daty wysłania wezwania do zapłaty, Wynajmujący ma prawo do przekazania danych Najemcy do Biura Informacji Gospodarczej Krajowego Rejestru Długów”

#### § 5

1. Najemca za używanie i możliwość korzystania z garażu, zobowiązany jest płacić wynajmującemu uzgodniony czynsz oraz inne opłaty za dostawy do garażu energii, gazu, wody oraz odbiór ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych\* (\*niepotrzebne skreślić).
2. Dodatkowe opłaty za media nie są składnikami czynszu i dokonywane są oddzielnie.
3. Dodatkowe opłaty za media, uiszczane są w formie:
  - zaliczkowej (w terminie płatności czynszu),
  - ostatecznej – po dokonaniu przez wynajmującego rozliczenia opłat za media w ciągu 14 dni od otrzymania faktury.
4. Dodatkowe opłaty za media ponoszone pierwotnie przez Wynajmującego, Wynajmujący będzie refakturował na najemcę, zgodnie z otrzymaną fakturą pierwotną za dostawę mediów z zastosowaniem właściwych dla nich zastosowaniem cen i stawek VAT wynikających z faktury dostawy mediów .

#### §6

1. Wymiar czynszu i dodatkowych opłat w stosunku miesięcznym w dniu zawarcia umowy jest następujący:

	Kwota netto	VAT	Kwota brutto
a) czynszu najmu wg stawki _____ zł/m <sup>2</sup> od powierzchni użytkowej x _____ m <sup>2</sup>			
b) zaliczka za dostawę zimnej wody _____ m <sup>3</sup> x _____ zł/m <sup>3</sup>			
c) zaliczka za odprowadzenie ścieków (kanalizacji) _____ m <sup>3</sup> x _____ zł/m <sup>3</sup>			
d) zaliczka za centralne ogrzewanie			

	m <sup>2</sup> x	zł/m <sup>2</sup>		
e) inne opłaty i zaliczki				
	m <sup>2</sup> x	zł/m <sup>2</sup>		
f) opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi ustalona zgodnie z obowiązującą uchwałą Rady Miejskiej Wałbrzycha w sprawie wyboru metody opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi oraz ustalania wysokości tej opłaty.			-----	-----

Ogółem do zapłaty jest słownie złotych: .....

2. Wysokość opłat (zaliczek) wyszczególnionych w § 6 ust. 1 litery b, c, d, e, f może ulec zmianie w przypadku zmiany cen dostaw i usług, a także w związku z rozliczeniem rzeczywistych kosztów dostaw i usług, o czym najemca będzie powiadamiany pisemnie. Zmiana wysokości opłat (zaliczek) z tego tytułu nie wymaga wypowiedzenia umowy.
3. Zaliczki z tytułu dostaw i usług podlegają rozliczeniu zgodnie z zasadami ustalonymi przez Wynajmującego lub zaakceptowanymi przez Wynajmującego, stanowiącymi załącznik nr 3 do niniejszej umowy.
4. Najemca zobowiązany jest uiszczać należny podatek od nieruchomości od przedmiotu najmu.

#### § 7

1. Waloryzacja stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej garażu będzie następowała corocznie, stosownie do wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok ubiegły ogłoszonego przez Główny Urząd Statystyczny.
2. Stawka czynszu może ulec zmianie, jeżeli obowiązująca stawka czynszu jest niższa od minimalnej stawki czynszu dla lokali użytkowych i garaży, określonej Zarządzeniem Prezydenta Miasta Wałbrzycha.
3. O zmianie stawek czynszowych Wynajmujący będzie powiadamiał Najemcę w formie pisemnej z miesięcznym wyprzedzeniem.

#### § 8

1. Do obowiązków Wynajmującego należą w szczególności:
  - a) zapewnienie sprawnego działania istniejących urządzeń technicznych w garażu
  - b) dokonywanie napraw lub wymiany instalacji elementów wyposażenia technicznego w tym garażu w zakresie nie obciążającym najemcy, a zwłaszcza napraw i wymiany wewnętrznych instalacji bez urządzeń odbiorczych, napraw i wymiany instalacji kanalizacyjnej, instalacji elektrycznej, wymiany drzwi garażowych oraz podłóg, posadzek, a także wymiany tynków w garażu, elementów dachu.
2. Do obowiązków Najemcy należy w szczególności:
  - a) utrzymanie zajmowanego garażu i przynależnych do niego pomieszczeń we właściwym stanie sanitarnym i technicznym;
  - b) konserwacja i naprawa podłóg, posadzek, ścian
  - c) naprawa i wymiana osprzętu oraz zabezpieczeń instalacji elektrycznej w garażu bez wymiany przewodów;
  - d) odnowienie garażu i przynależnych do niego pomieszczeń w okresach gwarantujących utrzymanie garażu i przynależnych do niego pomieszczeń w należytej czystości i we właściwym stanie technicznym
  - e) Najemca garażu jest zobowiązany także do naprawiania szkód powstałych z jego winy.
3. Obowiązki Najemcy określone w ust. 2 mają zastosowanie do faktycznego wyposażenia i stanu garażu, stosownie do protokołu przejęcia garażu.

#### § 9

1. Bez zgody Wynajmującego najemca nie może dokonywać jakichkolwiek zmian naruszających substancję garażu, modernizacji oraz remontu ponad zakres określony w § 8 ust. 2 niniejszej umowy.
2. W przypadku dokonania zmian naruszających substancję garażu lub jego modernizacji, ponad zakres określony w § 8 ust. 2 niniejszej umowy, bez zgody Wynajmującego, Wynajmujący ma prawo żądać od Najemcy przywrócenia stanu pierwotnego garażu.
3. Bez zgody Wynajmującego, Najemca nie może podnająć garażu w całości lub jego części, lub oddać w użytkowanie przez osoby trzecie.

## § 10

1. Najemca ma obowiązek utrzymania we właściwym stanie sanitarno – porządkowym otoczenie garażu na powierzchni wyznaczonej przez zarządcę zasobem lokalowym Gminy Wałbrzych, w zakresie określonym w załączniku nr 4, stanowiącym integralną część umowy oraz stosować się do regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Wałbrzych.
2. Obowiązek utrzymania stanu sanitarno – porządkowego, o którym mowa w ust. 1 polega m. in na: zamiataniu, zmywaniu nieczystości, a w okresie zimowym usuwaniu śniegu, błota pośniegowego oraz likwidacji śliskości chodnika i części komunikacyjnych garażu\* (\*niepotrzebne skreślić)
3. Najemca ponosi odpowiedzialność za realizację obowiązków z zakresu ochrony przeciwpożarowej, o których mowa, o których mowa w ustawie z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej.
4. Najemca ma obowiązek wyposażyć garaż w gaśnicę.

## § 11

1. Umowa może być wypowiedziana przez każdą ze stron z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia kończącego się w ostatnim dniu trzeciego miesiąca kalendarzowego lub rozwiązana w każdym czasie za zgodą stron.
2. Nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, Wynajmujący może wypowiedzieć umowę najmu, jeżeli Najemca jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat, co najmniej za dwa pełne okresy płatności, pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących opłat.
3. Rozwiązanie umowy przez Wynajmującego bez zachowania okresu wypowiedzenia może nastąpić w przypadkach:
  - a. Podnajęcia garażu w całości lub w części, lub w użytkowanie przez osoby trzecie bez zgody Wynajmującego.
  - b. Decyzji o wyłączeniu garażu z użytkowania ze względu na konieczność remontu lub rozbiórki. Najemca jest zobowiązany opuścić zajmowany garaż w terminie określonym w zawiadomieniu o wyłączeniu garażu z użytkowania.
  - c. Decyzji o zakazie użytkowania garażu. Najemca jest zobowiązany opuścić zajmowany garaż w terminie określonym w decyzji o zakazie użytkowania garażu.
  - d. Naruszenia innych istotnych postanowień niniejszej umowy. Po zakończeniu najmu, użytkownik ma obowiązek opróżnić garaż i przekazać go Wynajmującemu na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.
  - e. W przypadku gdy Najemca garaż użytkował niezgodnie z jego przeznaczeniem i nie przywrócił stanu zgodnego z umową w terminie 7 dniowym, po uprzednim wezwaniu przez wynajmującego.
4. Nie opuszczenie garażu po rozwiązaniu umowy najmu, może spowodować naliczenie odszkodowania za bezumowne korzystanie z garażu w wysokości 400% dotychczasowego miesięcznego czynszu. Decyzję w tym zakresie podejmuje Prezydent Miasta Wałbrzycha.
5. W przypadku opuszczenia garażu przez Najemcę bez jego protokolarnego przekazania, Wynajmujący jest uprawniony do jednostronnego przejęcia garażu, po uprzednim powiadomieniu Najemcy na piśmie o wyznaczonym terminie przejęcia na wskazany przez Najemcę ostatni adres do korespondencji. Najemca na powyższe wyraża zgodę i zrzeka się wszelkich roszczeń wobec Wynajmującego wynikających z jednostronnego przejęcia garażu.
6. Jeżeli po opuszczeniu garażu przez Najemcę, Najemca pozostawi w wynajmowanym garażu jakiegokolwiek mienie i nie odbierze go w terminie ustalonym przez strony, a w przypadku braku uzgodnień w terminie jednego miesiąca od dnia zawiadomienia go przez Wynajmującego, mienie w garażu będzie traktowane, jako porzucone przez Najemcę, co będzie uprawniało Wynajmującego do dysponowania nim według swego uznania.

## § 12

W przypadkach konieczności opróżnienia garażu Wynajmujący nie ma obowiązku dostarczenia lokalu zamiennego.



§ 13

Do gospodarki garażami mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 14

Sądem właściwym do rozstrzygania sporów wynikających z niniejszej umowy jest Sąd Rejonowy w Wałbrzychu.

§ 15

1. Umowę zawiera się na czas nieokreślony.
2. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA



MZB Sp. z o. o.  
w Wałbrzychu

## PROTOKÓŁ

Wykaz pomieszczeń lokalu użytkowego/garażu\* (\*niepotrzebne skreślić) położonego w Wałbrzychu w budynku nr .... przy ul. .... oraz ich powierzchnie (w m<sup>2</sup>)

Powierzchnia pomieszczeń (pokoi)		Powierzchnia pozostała	
Izba A.....	m <sup>2</sup>	Izba I .....	m <sup>2</sup>
Izba B.....	m <sup>2</sup>	Izba J .....	m <sup>2</sup>
Izba C.....	m <sup>2</sup>	Izba K .....	m <sup>2</sup>
Izba D.....	m <sup>2</sup>	w.c. ....	m <sup>2</sup>
Izba E.....	m <sup>2</sup>	łazienka + w.c. ....	m <sup>2</sup>
Izba F.....	m <sup>2</sup>	spiżarnia .....	m <sup>2</sup>
Izba G.....	m <sup>2</sup>	hol .....	m <sup>2</sup>
Izba H.....	m <sup>2</sup>	korytarz .....	m <sup>2</sup>
		alkowa .....	m <sup>2</sup>
		inne pomieszczenia .....	m <sup>2</sup>
	<b>Razem</b> .... .. m <sup>2</sup>	<b>Razem</b> .....	m <sup>2</sup>
		<b>Powierzchnia użytkowa</b>	
		<b>Ogółem</b>	m <sup>2</sup>

Najemca nie zgłasza/zgłasza \*(niepotrzebne skreślić) uwag/i do powierzchni lokalu, przyjmuje ją i zrzeka się wszelkich roszczeń związanych z ewentualną nadpłatą czynszu, która może wynikać ze zmian w strukturze lokalu lub różnic wynikających z metod pomiarowych.

Wałbrzych, dnia .....

.....  
Wynajmujący/Użyczający

.....  
Najemca/Biorący do używania



MZB Sp. z o. o.  
w Wałbrzychu

## PROTOKÓŁ zdawczo – odbiorczy

spisany w dniu .....

Wynajmujący/Użyczący\* (\*niepotrzebne skreślić) – Gmina Wałbrzych w imieniu której działa Miejski Zarząd Budynków Sp. z o. o. Wałbrzychu – Biuro Obsługi Klienta ..... przyjmuje a ..... przekazuje lokal użytkowy/garaż\* (\*niepotrzebne skreślić) przy ul. .... w Wałbrzychu będący przedmiotem najmu/użyczenia\* (\*niepotrzebne skreślić) o strukturze i powierzchni określonej w protokole pomiaru powierzchni.

I. Na podstawie oceny stanu technicznego elementów wyposażenia lokalu ustalono, co następuje:

elementy wyposażenia technicznego lokalu	Opis istniejącego stanu technicznego. Wymienić: gdzie, w jakim stanie: do wymiany, zły, dostateczny, dobry.
1. podłogi, posadzki, wykładziny podłogowe, okładziny ceramiczne i inne w kuchni i pomieszczeniach sanitarnych	
2. ściany i sufity (tynki, powłoki malarskie, tapety)	
3. stolarka okienna i drzwiowa	
4. instalacja elektryczna i osprzęt	
5. instalacja gazowa	
6. instalacja wodno - kanalizacyjna	
7. piece pokojowe, akumulacyjne	

8. instalacja c.o.	
9. trzon kuchenny, kuchenka gazowa, kuchenka węglowa przenośna	
10. wanna, brodzik, bateria wannowa	
11. grzejnik wody przepływowej (gazowy, węglowy, elektryczny)	
12. miska ustępowa	
13. urządzenia płuczące (WC) wraz z kompletem wyposażenia	
14. zlew, zlewozmywak, bateria zlewozmywakowa	
15. umywalka wraz z syfonem i baterią	
16. zawory czerpalne	
17. inne urządzenia	Wodomierz nr

II Drobne usterki do usunięcia w trakcie trwania umowy:

Przekazanie lokalu nastąpiło na podstawie.....

Protokół został podpisany po uprzednim zapoznaniu się z jego treścią i strony nie wnoszą zastrzeżeń.

Uwagi nie objęte treścią protokołu :

.....

Wynajmujący/Użyczący

.....

Najemca/Biorący do używania

MZB Sp. z o. o.  
w Wałbrzychu

### Wykaz dokumentów

Wynajmujący/Użyczający\* (\*niepotrzebne skreślić) przekazuje w dniu .....  
Najemcy/Biorącemu do używania\* lokalu użytkowego/garażu\* (\*niepotrzebne skreślić) przy  
ul. ....w Wałbrzychu niżej wymienioną dokumentację celem zapoznania się i  
przestrzegania w okresie korzystania z w/w lokalu:

1. ....
2. ....
3. ....
4. ....

Wynajmujący/Użyczający

.....

Najemca/Biorący do używania

.....





MZB Sp. z o. o.  
w Wałbrzychu

Stosownie do § 10 umowy najmu/użyczenia lokalu użytkowego/garażu\* (\*niepotrzebne skreślić) wyznacza się do utrzymania we właściwym stanie sanitarno-porządkowym następujące części otoczenia:

- utrzymanie porządku w okresie wiosna-jesień
- w okresie zimowym usuwanie śniegu, błota pośniegowego oraz likwidacji śliskości określone na niżej wykonanym szkicu sytuacyjnym
- wskazuje się lokalizację pojemnika na odbiór odpadów komunalnych.

Obowiązek utrzymania stanu sanitarno – porządkowego polega na:

- zamiętaniu, zmywania nieczystości, uprzątnięciu błota, śniegu, lodu i innych zanieczyszczeń z chodników położonych wzdłuż nieruchomości, której częścią jest wynajmowany/użyczony\* (\*niepotrzebne skreślić) lokal, także części komunikacyjnych budynku, w zakresie określonym w załączniku do protokołu z przetargu lub negocjacji.

Wałbrzych, dnia.....

.....  
/podpis Wynajmującego/Użyczającego/

.....  
/podpis Najemcy/Biorącego do użytkowania



## UMOWA UŻYCZENIA lokalu użytkowego

zawarta w dniu ..... pomiędzy:  
Gminą Wałbrzych, z siedzibą w Wałbrzychu przy Plac Magistracki 1, nr NIP 886- 25- 84 - 003 w  
imieniu której działa:

.....  
.....  
zwany dalej „Użyczającym”,

a

.....  
.....  
zwany dalej „Biorącym do używania”

### § 1

Lokal zostaje przekazany Biorącemu do używania do prowadzenia działalności statutowej na podstawie przepisów § 5 Uchwały nr IX/85/2007 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia 6 czerwca 2007 r. w sprawie ogólnych zasad gospodarowania lokalami użytkowymi i garażami oraz ustalania stawek czynszu za lokale użytkowe znajdujące się w zasobie Gminy Wałbrzych. (Dz. Urz. Woj. Dolno. z 2007r. nr 176 poz. 2264 ze zm.) na czas określony od dnia .....do dnia.....

### § 2

Przedmiotem użyczenia jest lokal użytkowy wraz z pomieszczeniami przynależnymi położony w Wałbrzychu przy ul. .... w budynku nr ..... składający się z .....pomieszczeń. Łączna powierzchnia użytkowa lokalu według protokołu pomiarów, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej umowy, wynosi ..... m<sup>2</sup>. Lokal wyposażony jest w instalacje: wodno-kanalizacyjną, elektryczną, gazową, centralnego ogrzewania i inne\* (\*niepotrzebne skreślić), według stanu określonego w protokole zdawczo-odbiorczym, stanowiącym załącznik nr 2 do niniejszej umowy. Do powierzchni wlicza się powierzchnię przeznaczoną do prowadzenia działalności podstawowej oraz powierzchnie przynależne, określone w protokole zdawczo – odbiorczym.

### § 3

1. Biorący do używania zapewnia, że lokal wymieniony w § 2 będzie używał zgodnie z przeznaczeniem i nie odda go osobie trzeciej do używania, w przeciwnym wypadku Użyczający ma prawo żądać natychmiastowego wydania lokalu. Podobne żądanie służy w przypadku, gdy lokal stanie się potrzebny Użyczającemu z powodów nieprzewidzianych w chwili zawarcia umowy.
2. Biorący do używania oświadcza, że adresem do korespondencji jest adres:.....
3. Strony są zobowiązane do wzajemnego powiadamiania się na piśmie o każdej zmianie adresu. Zaniechanie powyższego obowiązku powoduje, że pismo wysłane, na adres podany w ust. 3 uznaje się za doręczone.
4. W przypadku dwukrotnego awizowania pism wysyłanych pomiędzy Stronami umowy, uznaje się że zostało ono doręczone skutecznie, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

#### § 4

1. Biorący do używania zobowiązuje się utrzymywać i eksploatować przedmiot umowy nie dopuszczając do pogorszenia jego stanu poza zwykłym jego zużyciem.
2. Biorący do używania odpowiada za stan techniczny przedmiotu użyczenia poprzez dokonywanie na własny koszt przeglądów, konserwacji, napraw przedmiotu użyczenia związanych z korzystaniem z rzeczy oraz niezbędnych do zachowania w stanie niepogorszonym.
3. W przypadku stwierdzenia sprzecznego z dyspozycją ust. 1-2 użytkownika lokalu, Użyczający ma prawo wezwać Biorącego do używania do dokonania niezbędnych przeglądów, konserwacji i napraw, wyznaczając termin na dokonanie tych czynności.
3. Biorący do używania ponosi odpowiedzialność za realizację obowiązków z zakresu ochrony przeciwpożarowej, o których mowa w Ustawie z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej w odniesieniu do prowadzonej w lokalu działalności statutowej.
4. Biorący do używania ma obowiązek wyposażyć lokal w gaśnicę.

#### § 5

1. Biorący do używania w przypadku przeprowadzania jakichkolwiek prac remontowych w lokalu wymienionym w § 2 zobowiązany jest uprzednio uzyskać zgodę na wykonanie prac remontowych od Użyczającego.
2. Biorący do używania w przypadku wykonywania remontu wykonuje go na koszt własny i zrzeka się wszelkich roszczeń związanych ze zwrotem trwałych ulepszeń w lokalu wymienionym w § 2.

#### § 6

1. Biorący do używania za używanie i możliwość korzystania z lokalu, zobowiązany jest płacić Użyczającemu opłaty niezależne od właściciela jak: opłaty za dostawy do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych>(\*niepotrzebne skreślić).
2. Opłaty za media, uiszczane są w formie:
  - zaliczkowej (w terminie wskazanym przez Użyczającego),
  - ostatecznej – po dokonaniu przez Użyczającego rozliczenia opłat za media w ciągu 14 dni od otrzymania faktury od dostawcy mediów.
3. Opłaty za media ponoszone pierwotnie przez Użyczającego, Użyczający będzie refakturował je na Biorącego do używania zgodnie z otrzymaną fakturą pierwotną za dostawę mediów z zastosowaniem właściwych stawek wynikających z ustawy o VAT.

#### § 7

1. Wymiar dodatkowych opłat w stosunku miesięcznym w dniu zawarcia umowy jest następujący:

	Kwota netto	VAT	Kwota brutto
a) zaliczka za dostawę zimnej wody m <sup>3</sup> x zł/m <sup>3</sup>			
b) zaliczka za odprowadzenie ścieków (kanalizacji) m <sup>3</sup> x zł/m <sup>3</sup>			
c) zaliczka za centralne ogrzewanie m <sup>2</sup> x zł/m <sup>2</sup>			
d) inne opłaty i zaliczki m <sup>2</sup> x zł/m <sup>2</sup>			
e) opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi ustalona zgodnie z obowiązującą uchwałą Rady Miejskiej Wałbrzycha w sprawie wyboru metody opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi oraz ustalania wysokości tej opłaty.	-----	-----	

- Ogółem do zapłaty jest słownie złotych: .....
2. Wysokość opłat (zaliczek) wyszczególnionych w § 7 ust. 1 litery a, b, c, d, e może ulec zmianie w przypadku zmiany cen dostaw i usług, a także w związku z rozliczeniem rzeczywistych kosztów dostaw i usług, o czym biorący do używania będzie powiadamiany pisemnie. Zmiana wysokości opłat (zaliczek) z tego tytułu nie wymaga wypowiedzenia umowy.
  3. Zaliczki z tytułu dostaw i usług podlegają rozliczeniu zgodnie z zasadami ustalonymi przez Użyczącego lub zaakceptowanymi przez Użyczącego, stanowiącymi załącznik nr 3 do niniejszej umowy.
  4. Biorący do używania zobowiązany jest złożyć deklarację na podatek od nieruchomości od przedmiotu użyczenia, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa w tym zakresie.

#### § 8

1. Biorący do używania ma obowiązek utrzymania we właściwym stanie sanitarno – porządkowym otoczenia lokalu na powierzchni wyznaczonej przez zarządcę zasobem lokalowym Gminy Wałbrzych, w zakresie określonym w załączniku nr 4, stanowiącym integralną część umowy oraz stosować się do regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Wałbrzych.
2. Obowiązek utrzymania stanu sanitarno – porządkowego, o którym mowa w ust. 1 polega m. in. na: zamiataniu, zmywaniu nieczystości, a w okresie zimowym usuwaniu śniegu, błota pośniegowego oraz likwidacji śliskości chodnika i części komunikacyjnych budynku, o ile położenie przedmiotu najmu tego wymaga.

#### § 9

1. Umowa może zostać rozwiązana w każdym czasie na skutek zgodnych oświadczeń woli obu stron.
2. Każda ze stron może wypowiedzieć umowę zachowując trzymiesięczny okres wypowiedzenia.
3. W przypadku nagłej potrzeby, z powodów nieprzewidzianych w chwili zawarcia umowy Użyczący może wypowiedzieć umowę zachowując miesięczny termin wypowiedzenia.
4. Rozwiązanie umowy przez Użyczącego bez zachowania okresu wypowiedzenia może nastąpić w przypadkach:
  - a) zmiany w lokalu zakresu działalności statutowej lub zmiany sposobu jego użytkowania, bez zgody Użyczącego. Przed rozwiązaniem umowy Użyczący wyznaczy dodatkowy 7 dniowy termin na przywrócenie stanu zgodnego z umową,
  - b) nie zagospodarowania lokalu i nie uruchomienia w nim działalności statutowej, w terminie określonym w protokole z przejęcia lokalu. Przed rozwiązaniem umowy Użyczący wyznaczy dodatkowy 7 dniowy termin na zagospodarowanie lokalu zgodnie z umową,
  - c) Podnajęcia lokalu w całości lub w części, oddanie w ajencję lub użytkowanie przez osoby trzecie bez zgody Użyczącego,
  - e) decyzji o wyłączeniu lokalu z użytkowania ze względu na konieczność remontu lub rozbiórki budynku. Biorący do używania jest zobowiązany opuścić zajmowany lokal w terminie określonym w zawiadomieniu o wyłączeniu lokalu z użytkowania,
  - f) decyzji o zakazie użytkowania lokalu. Biorący do używania jest zobowiązany opuścić zajmowany lokal w terminie określonym w decyzji o zakazie użytkowania lokalu,
  - g) naruszenia innych istotnych postanowień niniejszej umowy.

#### § 10

1. Po zakończeniu używania lokalu Biorący do używania ma obowiązek opróżnić lokal i jest zobowiązany go przekazać Użyczącemu na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego w terminie wskazanym przez Użyczącego.
2. Nie opuszczenie lokalu po upływie terminu ważności umowy powoduje naliczenie odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości minimalnej stawki czynszu za lokale użytkowe obowiązującej na terenie Gminy Wałbrzych.
3. W przypadku opuszczenia lokalu przez Biorącego do używania bez jego protokolarnego przekazania, Użyczący jest uprawniony do jednostronnego przejęcia lokalu, po uprzednim powiadomieniu Biorącego do używania na piśmie o wyznaczonym terminie przejęcia na wskazany przez Biorącego do używania ostatni adres do korespondencji. Biorący do używania na powyższe wyraża zgodę i zrzeka się wszelkich roszczeń wobec Użyczącego wynikających

z jednostronnego przejęcia lokalu.

4. Jeżeli po opuszczeniu lokalu przez Biorącego do używania, Biorący do używania pozostawi w użyczonym lokalu jakiegokolwiek mienie i nie odbierze go w terminie ustalonym przez strony, a w przypadku braku uzgodnień w terminie jednego miesiąca od dnia zawiadomienia go przez Użyczającego, mienie w lokalu będzie traktowane, jako porzucone przez Biorącego do używania, co będzie uprawniało Użyczającego do dysponowania nim według swego uznania.

#### § 11

Jeżeli przedmiot umowy będzie zużyty ponad zwykłe zużycie co zostanie stwierdzone w protokole zdawczo – odbiorczym Użyczający obciąży Biorącego do używania kosztami poniesionymi na przywrócenie go do stanu z dnia zawarcia umowy użyczenia przy uwzględnieniu zużycia będącego następstwem zwykłego użytkowania.

#### § 12

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową będą miały zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.
3. Wszelkie spory powstałe na tle stosowania niniejszej umowy, nie dające się rozstrzygnąć polubownie, rozstrzygać będzie sąd właściwy dla siedziby Użyczającego.

#### § 13

Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden egzemplarz otrzymuje Biorący do używania, i jeden egzemplarz otrzymuje Użyczający.

UŻYCZAJĄCY

BIORĄCY DO UŻYWANIA

MZB Sp. z o. o.  
w Wałbrzychu

## PROTOKÓŁ

Wykaz pomieszczeń lokalu użytkowego/garażu\* (\*niepotrzebne skreślić) położonego w Wałbrzychu w budynku nr .... przy ul. .... oraz ich powierzchnie (w m<sup>2</sup>)

Powierzchnia pomieszczeń (pokoi)		Powierzchnia pozostała	
Izba A.....	m <sup>2</sup>	Izba I .....	m <sup>2</sup>
Izba B.....	m <sup>2</sup>	Izba J .....	m <sup>2</sup>
Izba C.....	m <sup>2</sup>	Izba K .....	m <sup>2</sup>
Izba D.....	m <sup>2</sup>	w.c. ....	m <sup>2</sup>
Izba E.....	m <sup>2</sup>	łazienka + w.c. ....	m <sup>2</sup>
Izba F.....	m <sup>2</sup>	spiżarnia .....	m <sup>2</sup>
Izba G.....	m <sup>2</sup>	hol .....	m <sup>2</sup>
Izba H.....	m <sup>2</sup>	korytarz .....	m <sup>2</sup>
		alkowa .....	m <sup>2</sup>
		inne pomieszczenia .....	m <sup>2</sup>
	<b>Razem</b> .... .. m <sup>2</sup>	<b>Razem</b> .....	m <sup>2</sup>
		<b>Powierzchnia użytkowa</b>	
		<b>Ogółem</b>	m <sup>2</sup>

Najemca nie zgłasza/zgłasza \*(niepotrzebne skreślić) uwag/i do powierzchni lokalu, przyjmuje ją i zrzeka się wszelkich roszczeń związanych z ewentualną nadpłatą czynszu, która może wyniknąć ze zmian w strukturze lokalu lub różnic wynikających z metod pomiarowych.

Wałbrzych, dnia .....

.....  
Wynajmujący/Użyczący

.....  
Najemca/Biorący do używania





MZB Sp. z o. o.  
w Wałbrzychu

## PROTOKÓŁ zdawczo – odbiorczy

spisany w dniu .....

Wynajmujący/Użyczający\* (\*niepotrzebne skreślić) – Gmina Wałbrzych w imieniu której działa Miejski Zarząd Budynków Sp. z o. o. Wałbrzychu – Biuro Obsługi Klienta ..... przyjmuje a ..... przekazuje lokal użytkowy/garaż\* (\*niepotrzebne skreślić) przy ul. .... w Wałbrzychu będący przedmiotem najmu/użyczenia\* (\*niepotrzebne skreślić) o strukturze i powierzchni określonej w protokole pomiaru powierzchni.

I. Na podstawie oceny stanu technicznego elementów wyposażenia lokalu ustalono, co następuje:

elementy wyposażenia technicznego lokalu	Opis istniejącego stanu technicznego. Wymienić: gdzie, w jakim stanie: do wymiany, zły, dostateczny, dobry.
1. podłogi, posadzki, wykładziny podłogowe, okładziny ceramiczne i inne w kuchni i pomieszczeniach sanitarnych	
2. ściany i sufity (tynki, powłoki malarskie, tapety)	
3. stolarka okienna i drzwiowa	
4. instalacja elektryczna i osprzęt	
5. instalacja gazowa	
6. instalacja wodno - kanalizacyjna	
7. piece pokojowe, akumulacyjne	

8. instalacja c.o.	
9. trzon kuchenny, kuchenka gazowa, kuchenka węglowa przenośna	
10. wanna, brodzik, bateria wannowa	
11. grzejnik wody przepływowej (gazowy, węglowy, elektryczny)	
12. miska ustępowa	
13. urządzenia płuczące (WC) wraz z kompletem wyposażenia	
14. zlew, zlewozmywak, bateria zlewozmywakowa	
15. umywalka wraz z syfonem i baterią	
16. zawory czerpalne	
17. inne urządzenia	Wodomierz nr

II Drobne usterki do usunięcia w trakcie trwania umowy:

Przekazanie lokalu nastąpiło na podstawie.....

Protokół został podpisany po uprzednim zapoznaniu się z jego treścią i strony nie wnoszą zastrzeżeń.

Uwagi nie objęte treścią protokołu :

.....

Wynajmujący/Użyczący

.....

Najemca/Biorący do używania

MZB Sp. z o. o.  
w Wałbrzychu

### Wykaz dokumentów

Wynajmujący/Użyczający\* (\*niepotrzebne skreślić) przekazuje w dniu .....  
Najemcy/Biorącemu do używania\* lokalu użytkowego/garażu\* (\*niepotrzebne skreślić) przy  
ul. ....w Wałbrzychu niżej wymienioną dokumentację celem zapoznania się i  
przestrzegania w okresie korzystania z w/w lokalu:

1. ....
2. ....
3. ....
4. ....

Wynajmujący/Użyczający

.....

Najemca/Biorący do używania

.....



MZB Sp. z o. o.  
w Wałbrzychu

Stosownie do § 10 umowy najmu/użyczenia lokalu użytkowego/garażu\* (\*niepotrzebne skreślić) wyznacza się do utrzymania we właściwym stanie sanitarno-porządkowym następujące części otoczenia:

- utrzymanie porządku w okresie wiosna-jesień
- w okresie zimowym usuwanie śniegu, błota pośniegowego oraz likwidacji śliskości określone na niżej wykonanym szkicu sytuacyjnym
- wskazuje się lokalizację pojemnika na odbiór odpadów komunalnych.

Obowiązek utrzymania stanu sanitarno – porządkowego polega na:

- zamiataniu, zmywania nieczystości, uprzątnięciu błota, śniegu, lodu i innych zanieczyszczeń z chodników położonych wzdłuż nieruchomości, której częścią jest wynajmowany/użyczony\* (\*niepotrzebne skreślić) lokal, także części komunikacyjnych budynku, w zakresie określonym w załączniku do protokołu z przetargu lub negocjacji.

Wałbrzych, dnia.....

.....  
/podpis Wynajmującego/Użyczającego/

.....  
/podpis Najemcy/Biorącego do używania

