

**ZARZĄDZENIE NR 822/2024**  
**PREZYDENTA MIASTA WAŁBRZYCHA**

z dnia 25 października 2024 r.

**w sprawie gospodarowania lokalami użytkowymi, garażami oraz pomieszczeniami gospodarczymi stanowiącymi własność Gminy Wałbrzych**

Na podstawie art. 30 ust. 1 i ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 poz. 1465.) 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 stanowiące własność Gminy Wałbrzych (Dz. Woj. Doln. z 23 lipca 2007 roku nr 176 poz. 2264 z późniejszymi zmianami) zarządzam co następuje:

§ 1. 1. Najemcę wolnego lokalu użytkowego, garażu oraz pomieszczenia gospodarczego wyłania się w drodze przetargu miesięcznej stawki czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lub w drodze negocjacji.

2. Przetargi lub negocjacje na ustalenie miesięcznej stawki czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu użytkowego, garażu oraz pomieszczenia gospodarczego, organizuje i prowadzi na podstawie udzielonego pełnomocnictwa, zarządca zasobu lokalowego w porozumieniu z Gminą Wałbrzych.

3. Zasady organizacji przetargu oraz negocjacji miesięcznej stawki czynszu za najem 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu użytkowego, garażu oraz pomieszczenia gospodarczego stanowiącego własność Gminy Wałbrzych, określają odpowiednio: załącznik nr 1 i załącznik nr 2 do niniejszego zarządzenia.

4. Szczegółowe warunki najmu lokalu użytkowego, garażu oraz pomieszczenia gospodarczego, obowiązki wynajmującego i najemcy określają umowy najmu, których wzory stanowią odpowiednio: załącznik nr 3, załącznik nr 4 i załącznik nr 5 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 2007r. w sprawie ogólnych zasad gospodarowania lokalami użytkowymi i garażami oraz ustalenia stawek czynszu za lokale użytkowe znajdujące się w zasobie Gminy Wałbrzych (z późniejszymi zmianami).

2. Szczegółowe warunki użyczenia lokalu określa umowa użyczenia, której wzór stanowi załącznik nr 6 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 w oparciu o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok ubiegły, ogłoszony przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.

2. Pierwszej waloryzacji podlegają umowy najmu po upływie 12 miesięcy od dnia ich zawarcia.

§ 5. 1. Prezydent Miasta raz w roku, nie później niż do 30 czerwca danego roku ustala stawkę czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali użytkowych, garaży oraz pomieszczeń gospodarczych uwzględniając koszty administrowania lokalami użytkowymi, garażami i pomieszczeniami gospodarczymi oraz stawki wyjściowe do przetargu i negocjacji.

2. Stawki określone w ust. 1 ustalane będą na podstawie wniosku zarządcy, przekładanego do końca marca każdego roku, zawierającego informację o aktualnym koszcie administrowania lokalami użytkowymi, garażami i pomieszczeniami gospodarczymi, ponoszonymi przez gminę ustalonego na bazie danych za rok poprzedni.

§ 6. Uchylam zarządzenie Nr 540/2015 z dnia 25 czerwca 2015 r. w sprawie gospodarowania lokalami użytkowymi i garażami znajdującymi się w zasobie Gminy Wałbrzych.

§ 7. Wykonanie zarządzenia powierzam Kierownikowi Biura Lokalowego Urzędu Miejskiego w Wałbrzychu.

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

Z upoważnienia Prezydenta

Kacper Nogajczyk  
Zastępca Prezydenta  
Miasta Wałbrzycha

## **Regulamin przetargu ustnego nieograniczonego na najem lokali użytkowych, garaży oraz pomieszczeń gospodarczych stanowiących własność Gminy Wałbrzych**

### **Rozdział I**

#### **Postanowienia ogólne**

##### **§1.**

Ilekczoć w treści zarządzenia użyto określenia:

- 1 ) Prezydent – należy przez to rozumieć Prezydenta Miasta Wałbrzycha,
- 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 z późniejszymi zmianami,
- 4) zarządzenie - należy przez to rozumieć zarządzenie Prezydenta Miasta Wałbrzycha w sprawie ustalania stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali użytkowych, garaży oraz pomieszczeń gospodarczych stanowiących zasób Gminy Wałbrzych przeznaczonych do przetargu i negocjacji miesięcznej stawki czynszu,
- 5) przetarg – należy rozumieć przetarg ustny nieograniczony na najem lokalu użytkowego, garażu i pomieszczenia gospodarczego,
- 6) komisja – należy przez to rozumieć komisję przetargową,
- 7) przewodniczący – należy przez to rozumieć przewodniczącego komisji przetargowej,
- 8) zarządca – należy przez to rozumieć zarządcę lokalami użytkowymi, garażami oraz pomieszczeniami gospodarczymi stanowiącymi własność Gminy Wałbrzych,
- 9) lokal użytkowy– należy przez to rozumieć lokal o przeznaczeniu innym niż mieszkalne w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.
- 10) garaż- zgodnie z Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. ( Dz.U.2022.1225 t.j.) w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie należy przez to rozumieć - obiekt do przechowywania i bieżącej, niezawodowej obsługi samochodów osobowych, stanowiący samodzielny obiekt budowlany lub część innego obiektu, będący garażem zamkniętym - z pełną obudową zewnętrzną i zamykanymi otworami, bądź garażem otwartym - bez ścian zewnętrznych albo ze ścianami niepełnymi lub ażurowymi,
- 11) pomieszczenie gospodarcze- miejsce w budynku lub strukturze architektonicznej przeznaczone do przechowywania różnych przedmiotów, narzędzi lub materiałów,

- 12) najemca – należy przez to rozumieć najemcę w rozumieniu Kodeksu cywilnego,
- 13) najem – należy przez to rozumieć najem w rozumieniu Kodeksu cywilnego,
- 14) stawka – należy przez to rozumieć miesięczną stawkę czynszu netto za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, garażu i pomieszczenia gospodarczego.
- 15) 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 oraz opłaty związane z korzystaniem z lokalu i podatku od nieruchomości.
- 16) wykaz – należy przez to rozumieć wykaz, o którym mowa w art. 35 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami ( Dz.U.2024.1145 t.j) z późniejszymi zmianami,
- 17) wadium- trzykrotność iloczynu stawki wywoławczej i powierzchni użytkowej lokalu.
- 18) ogłoszenie o przetargu- informacja o mającym odbyć się przetargu na wynajem wolnych lokali użytkowych, garaży oraz pomieszczeń gospodarczych podawana jest 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 na stawkę czynszu na najem lokali użytkowych, garaży oraz pomieszczeń gospodarczych należy do zarządcy. Przetargi przeprowadzane są za zgodą Prezydenta Miasta Wałbrzycha, za pośrednictwem biura merytorycznego urzędu. Przetargi organizowane są w siedzibie zarządcy.
2. Przetarg prowadzi wspólna komisja, w skład której wchodzi przedstawiciele zarządcy oraz przedstawiciel Gminy Wałbrzych.
3. Przedstawiciele zarządcy wyznacza Prezes Zarządu zarządcy, natomiast przedstawiciele Gminy Wałbrzych spośród pracowników biura merytorycznego urzędu 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 zarządcy, a także w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu, a informację o wywieszeniu wykazu zarządca podaje do publicznej wiadomości przez ogłoszenie w prasie lokalnej.

2. Przetarg ogłasza się po terminie publikacji wykazu, a ogłoszenie o przetargu podaje się do publicznej wiadomości przez ogłoszenie w prasie lokalnej na co najmniej 7 dni przed terminem przeprowadzenia przetargu - na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu oraz zarządcy, a także w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu.

3. W ogłoszeniu o przetargu należy zawrzeć w szczególności następujące informacje:

- 1) położenie lokalu,
- 2) struktury i powierzchnię lokalu oraz jego przeznaczenie,
- 3) stawki za  $\text{lm}^2$  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, po zapoznaniu się z listą osób, które wpłaciły wadium i po przyjęciu od członków oświadczeń, że nie podlegają wykluczeniu z komisji na podstawie § 2 ust. 4.

#### §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 rachunek 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>.

4. Licytowana stawka czynszu za 1m<sup>2</sup> nie zawiera podatku VAT i innych opłat związanych z użytkowaniem lokalu, niezależnych od właściciela.

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, garażu lub pomieszczenia gospodarczego.

6. W przypadku gdy oferent posiada zadłużenie wobec Gminy Wałbrzych z tytułu korzystania z lokalu użytkowego lub mieszkalnego (dotyczy to również osoby, która została członkiem zarządu, udziałowcem spółki kapitałowej lub współnikiem spółki cywilnej) przyjmuje się, że oferent i spółka cywilna lub kapitałowa, w której oferent został członkiem zarządu, udziałowcem nie spełnia warunków przystąpienia do przetargu, a 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:

1) termin, miejsce i warunki przetargu,

2) wysokość wadium, formę, termin i miejsce jego wniesienia,

3) informację o lokalach będących przedmiotem przetargu, ich powierzchni i przeznaczeniu,

4) stawki wywoławcze,

5) warunki dopuszczenia do uczestnictwa w przetargu,

6) termin wnoszenia czynszu i zasady jego aktualizacji,

7) skutki uchylecia się od zawarcia umowy,

8) 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 0,50 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 uchylenia 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 związane z naruszeniem przepisów regulujących oddanie lokalu w najem w drodze przetargu lub stwierdzeniem naruszenia czynności formalno - prawnych mogących mieć wpływ na wynik przetargu.
2. Skargę wnosi się do Prezydenta w terminie - 7 dni od dnia ogłoszenia wyniku przetargu.
3. Skargę rozpatruje Prezydent w terminie – 7 dni od daty jej otrzymania.
4. W przypadku wniesienia skargi, wstrzymuje się czynności związane z zawarciem umowy.
5. Skargę można uznać za zasadną i nakazać powtórzenie czynności przetargowych lub unieważnić przetarg albo uznać za niezasadną.
6. 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, garaż , pomieszczenie gospodarcze nie przystąpi bez usprawiedliwienia do zawarcia umowy w terminie podanym w tym zawiadomieniu - odstępuje się od zawarcia umowy, a wpłacone wadium nie podlega zwrotowi.

## **Regulamin negocjacji na najem lokali użytkowych, garaży oraz pomieszczeń gospodarczych stanowiących własność Gminy Wałbrzych**

### **Rozdział I**

#### **Postanowienia ogólne**

##### **§ 1.**

Ilekroć w treści regulaminu użyto określenia:

- 1) Prezydent – należy przez to rozumieć Prezydenta Miasta Wałbrzycha,
- 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 z późniejszymi zmianami,
- 4) zarządzenie - należy przez to rozumieć zarządzenie Prezydenta Miasta Wałbrzycha w sprawie ustalania stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali użytkowych, garaży i pomieszczeń gospodarczych stanowiących zasób Gminy Wałbrzych przeznaczonych do przetargu i negocjacji miesięcznej stawki czynszu,
- 5) negocjacje – należy przez to rozumieć negocjacje ustne na najem lokalu użytkowego, garażu i pomieszczenia gospodarczego,
- 6) komisja – należy przez to rozumieć komisję negocjacyjną, złożoną z przedstawicieli Gminy Wałbrzych i zarządcy,
- 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 o przeznaczeniu innym niż mieszkalne w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali,
- 10) garaż- zgodnie z Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. ( Dz.U.2022.1225 t.j.) w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie należy przez to rozumieć - obiekt do przechowywania i bieżącej, niezawodowej obsługi samochodów osobowych, stanowiący samodzielny obiekt budowlany lub część innego obiektu, będący garażem zamkniętym - z pełną obudową zewnętrzną i zamykanymi otworami, bądź garażem otwartym - bez ścian zewnętrznych albo ze ścianami niepełnymi lub ażurowymi,

- 11) pomieszczenie gospodarcze- miejsce w budynku lub strukturze architektonicznej przeznaczone do przechowywania różnych przedmiotów, narzędzi lub materiałów,
- 12) najemca – należy przez to rozumieć najemcę w rozumieniu Kodeksu cywilnego,
- 13) najem – należy przez to rozumieć najem w rozumieniu Kodeksu cywilnego,
- 14) stawka – należy przez to rozumieć miesięczną stawkę czynszu netto za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu użytkowego, garażu i pomieszczenia gospodarczego,
- 15) czynsz – należy przez to rozumieć miesięczny czynsz netto wynikający z przemnożenia stawki czynszu netto przez powierzchnię użytkową lokalu użytkowego, garażu i pomieszczenia gospodarczego, nie uwzględniający podatku od towarów i usług VAT oraz innych opłat niezależnych od właściciela i podatku od nieruchomości,
- 16) zaliczka – stanowi trzykrotność iloczynu wylicytowanej stawki i powierzchni użytkowej lokalu użytkowego, garażu i pomieszczenia gospodarczego.

## **Rozdział II**

### **Zasady ogólne**

#### § 2.

1. Przygotowanie i organizacja negocjacji na stawkę czynszu na najem lokali użytkowych, garaży oraz pomieszczeń gospodarczych należy do zarządcy.
2. Negocjacje prowadzi wspólna komisja, w skład której wchodzi przedstawiciele zarządcy oraz przedstawiciel Gminy.
3. Przedstawiciele Zarządcy wyznacza Prezes Zarządu zarządcy, natomiast przedstawiciele Gminy Wałbrzych spośród pracowników biura merytorycznego urzędu 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.
5. W negocjacjach nie mogą uczestniczyć podmioty będące dłużnikiem Gminy Wałbrzych z tytułu zajmowania lokali użytkowych, garaży, pomieszczeń gospodarczych i lokali mieszkalnych.
6. Ostateczny skład komisji ustala przewodniczący, po zapoznaniu się z listą osób, które złożyły ofertę i przyjęciu od członków oświadczeń, że nie podlegają wykluczeniu z komisji.
7. Celem negocjacji jest uzyskanie najwyższej stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.
8. O terminie negocjacji oferent powiadamiany jest telefonicznie bądź pisemnie przez zarządcę.

9. Po przeprowadzonych negocjacjach, przed spisaniem umowy, oferent zobowiązany jest do wpłaty zaliczki.
10. 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 i dopuszczenia oferenta do negocjacji jest:
  - 1) złożenie w siedzibie zarządcy oferty na najem wolnego lokalu użytkowego, garażu lub pomieszczenia gospodarczego,
  - 2) złożenie przez oferenta oświadczeń o:
2. a) braku zaległości finansowych wobec Gminy Wałbrzych. W przypadku gdy oferent posiada zadłużenie wobec Gminy Wałbrzych z tytułu korzystania z lokalu użytkowego lub lokalu mieszkalnego (dotyczy to również osoby, która została członkiem zarządu, udziałowcem spółki kapitałowej lub współnikiem spółki cywilnej) przyjmuje się, że oferent i spółka cywilna lub kapitałowa, w której oferent został członkiem zarządu, udziałowcem nie spełnia warunków przystąpienia do negocjacji, a oferta zostaje odrzucona,
  - b) zapoznał się z ogólnymi warunkami najmu, zasadami negocjacji i stanem technicznym lokalu użytkowego, garażu lub pomieszczenia gospodarczego.
  - 3) złożenie aktualnego odpisu z właściwego rejestru (np. KRS, zaświadczenie o wpisie 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.
  - 4) osoba przystępująca do negocjacji w imieniu oferenta (tj. podmiotu, który złożył ofertę na najem lokalu użytkowego, garażu lub pomieszczenia gospodarczego) powinna okazać dowód tożsamości oraz pełnomocnictwo notarialne, bądź pełnomocnictwo udzielone na piśmie w obecności pracownika Urzędu Miejskiego lub zarządcy.
  - 5) oferent, który po przeprowadzonych negocjacjach nie zawarł umowy w terminie wyznaczonym podczas negocjacji, nie może ponownie przystąpić do negocjacji na najem tego samego lokalu użytkowego, garażu lub pomieszczenia gospodarczego, 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, garażu i pomieszczenia gospodarczego.

2. Negocjowana miesięczna stawka czynszu najmu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu użytkowego, garażu i pomieszczenia gospodarczego nie zawiera obowiązującego podatku VAT, podatku od nieruchomości, i innych opłat niezależnych od wynajmującego lokal.
3. Do powierzchni lokalu użytkowego, garażu i pomieszczenia gospodarczego wlicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń przynależnych do lokalu.
4. Negocjacje odbywają się w formie ustnej licytacji.
5. Z przeprowadzonych negocjacji miesięcznej stawki czynszu 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 użytkowego, garażu i pomieszczenia gospodarczego ustalona podczas negocjacji oraz warunki najmu określone w umowie o najem nie podlegają renegocjacji.
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 .....

między:

Gminą Wałbrzych -miastem na prawach powiatu, 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 2023 r. poz.2160. 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

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			

$m^2 \times$	$z\text{ł}/m^2$		
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: .....

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  $1 m^2$  powierzchni użytkowej lokali będzie następowała corocznie, stosownie do wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych wzrostu cen za rok ubiegły ogłoszonego przez Główny Urząd Statystyczny.
2. Stawka czynszu może ulec zmianie, jeżeli obowiązująca stawka czynszu jest niższa od minimalnej stawki czynszu dla lokali użytkowych, 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 budynku umożliwiających najemcy korzystanie z oświetlenia i ogrzewania lokalu, ciepłej i zimnej wody, dźwigów i innych urządzeń;
  - b) 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.
2. Do obowiązków Najemcy należy w szczególności:
  - a) utrzymanie zajmowanego lokalu i przynależnych do niego pomieszczeń we właściwym stanie sanitarnym i technicznym;
  - b) konserwacja i naprawa podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz naprawa ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych;
  - c) dokonywanie wszelkich napraw okien i drzwi oraz mebli wbudowanych w lokalu jak również wymiana tych mebli;
  - d) 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 umywalek wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które jest wyposażony lokal;
  - e) usuwanie uszkodzeń, bądź wymiana zużytych elementów pieców węglowych i akumulacyjnych;
  - f) naprawa i wymiana osprzętu oraz zabezpieczeń instalacji elektrycznej w lokalu bez wymiany przewodów;
  - g) 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 wyposażić lokal w gaśnicę.
4. 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, zgodnie z zakresem wyznaczonym w zał. nr 4.

#### § 11

1. Umowa może być wypowiedziana przez każdą ze stron z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na ostatni dzień 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 póź. 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 protokole z przejęcia lokalu (protokół z przetargu lub negocjacji). Przed rozwiązaniem umowy Wynajmujący 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 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 przejęcia lokalu, 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 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 rozstrzygnięcia 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

Załączniki:

1. Protokół pomiarów stanowiący zał.1 do niniejszej umowy najmu lokalu użytkowego.
2. Protokół zdawczo-odbiorczy stanowiący zał. 2 do niniejszej umowy najmu lokalu użytkowego.
3. Wykaz dokumentów stanowiący zał. 3 do niniejszej umowy najmu lokalu użytkowego.
4. Obowiązek utrzymania stanu sanitarno-porządkowego stanowiący zał. 4 do niniejszej umowy najmu lokalu użytkowego.

## UMOWA o najem garażu

zawarta w dniu .....

pomiędzy:

Gminą Wałbrzych- miastem na prawach powiatu, 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

Garaż 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. 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, wody, 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 dostawcy mediów .

#### § 6

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) inne opłaty i zaliczki _____ m <sup>2</sup> x _____ zł/m <sup>2</sup>			
d) 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, 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 czynsz 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 ( Dz. U. z 2024 r. poz. 275 ).
4. Najemca ma obowiązek wyposażać garaż w gaśnicę.

## § 11

1. Umowa może być wypowiedziana przez każdą ze stron z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na ostatni dzień 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 rozbioru. 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

Załączniki:

1. Protokół pomiarów stanowiący zał.1 do niniejszej umowy najmu garażu.
2. Protokół zdawczo-odbiorczy stanowiący zał. 2 do niniejszej umowy najmu garażu.
3. Wykaz dokumentów stanowiący zał. 3 do niniejszej umowy najmu garażu.
4. Obowiązek utrzymania stanu sanitarno-porządkowego stanowiący zał. 4 do niniejszej umowy najmu garażu.

## **UMOWA o najem pomieszczenia gospodarczego**

zawarta w dniu ..... pomiędzy Gminą Wałbrzych- miastem na prawach powiatu w imieniu której działa : .....

zwanym w treści umowy wynajmującym a:

zwanym w dalszej części najemcą – została zawarta umowa następującej treści:

### **§ 1**

Pomieszczenie gospodarcze zostaje przekazane w najem na podstawie protokołu.....  
..... (wpisać przetarg lub negocjacje) z dnia .....

### **§ 2**

Przedmiotem najmu jest pomieszczenie gospodarcze, położone w Wałbrzychu przy ul. .... w budynku nr .....Łączna powierzchnia użytkowa pomieszczenia według protokołu pomiarów, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej umowy, wynosi ..... m<sup>2</sup>. Pomieszczenie wyposażone jest w instalacje: wodno-kanalizacyjną, elektryczną, gazową, centralnego ogrzewania i inne według stanu określonego w protokole zdawczo-odbiorczym, stanowiącym załącznik nr 2 do niniejszej umowy.

### **§ 3**

1. Pomieszczenie użytkowane będzie z przeznaczeniem na .....
2. Najemca nie może zmienić rodzaju przeznaczenia wynajmowanego pomieszczenia określonego w pkt. 1 bez zgody wynajmującego.

### **§ 4**

1. Ustala się stawkę czynszu najmu w wysokości ..... zł. za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej pomieszczenia miesięcznie począwszy od dnia.....
2. Wynajmujący i najemca oświadczają, że przedmiot najmu nadaje się do określonego w umowie użytku.
3. Najemca zobowiązany jest uiszczać czynsz z góry bez uprzedniego wezwania w terminie do 10-go każdego dnia miesiąca kalendarzowego, za który przypada należność oraz inne opłaty związane z najmem pomieszczenia.
4. Czynsz płatny jest za każdy dzień zajmowania pomieszczenia. Za podstawę wyliczenia dziennego czynszu i innych opłat za lokal przyjmuje się ich miesięczną wysokość podzieloną przez 30 dni.
5. W razie zwłoki w uiszczaniu należności wynajmującemu służy prawo pobrania odsetek według obowiązujących przepisów za każdy dzień zwłoki.

### **§ 5**

Z tytułu najmu lokalu Najemca jest obowiązany opłacać czynsz, ponosić niezależne od Wynajmującego opłaty za dostawę do pomieszczenia energii, gazu, wody oraz odbiór ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych\* (niepotrzebne skreślić), na które Najemca nie ma zawartych umów bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

Koszty, o których mowa wyżej, Najemca ponosi poprzez wnoszenie opłat i/lub zaliczek na pokrycie rzeczywistych kosztów.

W dniu zawarcia umowy wymiar opłat w stosunku miesięcznym wynosi:

Czynsz:

Wg stawki ..... zł/m<sup>2</sup> powierzchni x ..... m<sup>2</sup> = ..... zł.

Opłaty niezależne od Wynajmującego lub zaliczki na pokrycie rzeczywistych kosztów, związane z najmem i eksploatacją pomieszczenia w wysokości:

- zaliczka za wodę	..... zł
- zaliczka za odbiór ścieków	..... zł
- opłata za punkt świetlny	.....zł
- inne:.....	.....zł
- inne:.....	.....zł

wg obowiązujących stawek, cen i zaliczek dla poszczególnych usług określonych w zestawieniu i/lub zawiadomieniu o wymiarze opłat

Ogółem /czynsz + opłaty niezależne lub zaliczki/: ..... zł

Słownie złotych: .....zł ...../100.....

## § 6

1. Zmiany wysokości czynszu oraz opłat niezależnych od Wynajmującego nie wymagają zmiany niniejszej Umowy.
2. Zmiany, o których mowa w ust. 1, dokonuje się w formie pisemnego zawiadomienia.
3. W razie podwyższania opłat niezależnych od Wynajmującego jest on zobowiązany do przedstawienia Najemcy na piśmie zestawienia opłat niezależnych od Wynajmującego wraz z przyczyną ich podwyższenia.

## § 7

### **1. Do obowiązków wynajmującego należą w szczególności:**

- a) zapewnienie sprawnego działania istniejących urządzeń technicznych w budynku umożliwiających najemcy korzystanie z oświetlenia i ogrzewania pomieszczenia, ciepłej i zimnej wody, dźwigów i innych urządzeń;
- b) dokonywanie napraw lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego w tym pomieszczeniu 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 tynków w lokalu.

### **2. Do obowiązków najemcy należy w szczególności:**

1. niezwłoczne udostępnienie pomieszczenia w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody; jeżeli Najemca jest nieobecny lub odmawia udostępnienia pomieszczenia, Wynajmujący ma prawo wejść do pomieszczenia w obecności funkcjonariusza Policji lub Straży Miejskiej Wałbrzycha, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej – także przy jej udziale.
2. po wcześniejszym ustaleniu terminu udostępnienia Wynajmującemu pomieszczenia w celu dokonania okresowego, a w szczególności uzasadnionych wypadkach również doraźnego, przeglądu stanu wyposażenia technicznego pomieszczenia.
3. Obowiązki najemcy określone w ust. 2. mają zastosowanie do faktycznego wyposażenia i stanu pomieszczenia, stosownie do protokołu przejęcia pomieszczenia.

## § 8

1. Najemca może wprowadzić w pomieszczeniu gospodarczym ulepszenia tylko za zgodą Wynajmującego, na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu.

2. W przypadku dokonania zmian naruszających substancję pomieszczenia lub jego modernizacji bez zgody wynajmującego, wynajmujący ma prawo żądać od najemcy przywrócenia stanu pierwotnego pomieszczenia.

## § 9

1. Umowa może być wypowiedziana przez każdą ze stron z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na ostatni dzień miesiąca kalendarzowego, które to trzy miesiące nastąpią po miesiącu, w którym strona doręczyła drugiej stronie wypowiedzenie w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

2. Umowa może być również rozwiązana w każdym czasie za porozumieniem stron.

3. Rozwiązanie umowy przez Wynajmującego bez zachowania trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, tj. ze skutkiem natychmiastowym, może nastąpić w następujących przypadkach:

- a) samowolnej zmiany sposobu użytkowania określonego w § 3 ust. 1 niniejszej Umowy, lub
- b) wynajęcia, podnajęcia albo oddania do bezpłatnego używania pomieszczenia lub jego części bez wymaganej pisemnej zgody Wynajmującego, lub
- c) występującej zwłoki Najemcy w zapłacie czynszu lub innych opłat co najmniej za dwa pełne okresy płatności.
- d) w przypadku opuszczenia pomieszczenia gospodarczego przez Najemcę bez jego protokolarnego przekazania, Wynajmujący jest uprawniony do jednostronnego przejęcia pomieszczenia, 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 pomieszczenia gospodarczego.
- e) jeżeli po opuszczeniu pomieszczenia gospodarczego przez Najemcę, Najemca pozostawi w wynajmowanym pomieszczeniu 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 pomieszczeniu gospodarczym będzie traktowane, jako porzucone przez Najemcę, co będzie uprawniało Wynajmującego do dysponowania nim według swego uznania.

## § 10

Zmiana niniejszej umowy wymaga formy pisemnej w postaci aneksu akceptowanego przez obie strony pod rygorem nieważności.

## § 11

W przypadkach konieczności opróżnienia pomieszczenia wynajmujący nie ma obowiązku dostarczenia pomieszczenia zastępczego lub zamiennego.

## § 12

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.

## § 13

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

## § 14

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

**WYNAJMUJĄCY**

**NAJEMCA**

Załączniki:

1. Protokół pomiarów stanowiący zał.1 do niniejszej umowy najmu pomieszczenia gospodarczego.
2. Protokół zdawczo-odbiorczy stanowiący zał. 2 do niniejszej umowy pomieszczenia gospodarczego.

## UMOWA UŻYCZENIA lokalu użytkowego

zawarta w dniu ..... pomiędzy:

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

.....

zwanym dalej „Użyczającym”,

a

.....

zwanym 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 Użyczącemu 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 nie pogorszonym.
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 ( Dz. U. z 2024 r. poz. 275 ze.zm) 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 $\text{m}^3 \times \text{zł/m}^3$			
b) zaliczka za odprowadzenie ścieków (kanalizacji) $\text{m}^3 \times \text{zł/m}^3$			
c) zaliczka za centralne ogrzewanie $\text{m}^2 \times \text{zł/m}^2$			
d) inne opłaty i zaliczki $\text{m}^2 \times \text{zł/m}^2$			
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 użytkowania 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 Użyczającego lub zaakceptowanymi przez Użyczającego, stanowiącymi załącznik nr 3 do niniejszej umowy.
  4. Biorący do użytkowania zobowiązany jest złożyć deklarację na podatek od nieruchomości od przedmiotu użyczenia, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa w tym zakresie.

#### § 8

1. Biorący do użytkowania 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 ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
3. W przypadku nagłej potrzeby, z powodów nieprzewidzianych w chwili zawarcia umowy Użyczający może wypowiedzieć umowę zachowując miesięczny termin wypowiedzenia.
4. Rozwiązanie umowy przez Użyczającego bez zachowania okresu wypowiedzenia może nastąpić w przypadkach:
  - a) zmiany w lokalu zakresu działalności statutowej lub zmiany sposobu jego użytkowania, bez zgody Użyczającego. Przed rozwiązaniem umowy Użyczający 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 Użyczający 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 Użyczającego,
  - e) decyzji o wyłączeniu lokalu z użytkowania ze względu na konieczność remontu lub rozbioru budynku. Biorący do użytkowania jest zobowiązany opuścić zajmowany lokal w terminie określonym w zawiadomieniu o wyłączeniu lokalu z użytkowania,
  - f) decyzji o zakazie użytkowania lokalu. Biorący do użytkowania 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 użytkowania lokalu Biorący do użytkowania ma obowiązek opróżnić lokal i jest zobowiązany go przekazać Użyczającemu na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego w terminie wskazanym przez Użyczającego.
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 użytkowania bez jego protokolarnego przekazania, Użyczający jest uprawniony do jednostronnego przejęcia lokalu, po uprzednim powiadomieniu Biorącego do użytkowania 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 Użyczącego, mienie w lokalu będzie traktowane, jako porzucone przez Biorącego do używania, co będzie uprawniało Użyczącego do dysponowania nim według swego uznania.

#### § 11

Jeżeli przedmiot umowy będzie zużyty ponad zwykłe zużycie co zostanie stwierdzone w protokole zdawczo – odbiorczym Użyczący 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 Użyczącego.

#### § 13

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

UŻYCZAJĄCY

BIORĄCY DO UŻYWANIA

Załączniki:

1. Protokół pomiarów stanowiący zał.1 do niniejszej umowy użyczenia lokalu użytkowego.
2. Protokół zdawczo-odbiorczy stanowiący zał. 2 do niniejszej umowy użyczenia lokalu użytkowego.
3. Wykaz dokumentów stanowiący zał. 3 do niniejszej umowy użyczenia lokalu użytkowego.
4. Obowiązek utrzymania stanu sanitarno-porządkowego stanowiący zał. 4 do niniejszej umowy użyczenia lokalu użytkowego