

## ZARZĄDZENIE NR 3 /2011

Dyrektora Zarządu Nieruchomości Komunalnych  
z dnia 29 marca 2011 roku

*w sprawie wprowadzenia „Regulaminu postępowania przetargowego na najem lokali użytkowych i garaży, w tym boksów motocyklowych” oraz powołania Komisji Przetargowej.*

Działając na podstawie § 1 ust. 2 pkt 4 Zarządzenia nr 381/2010 Prezydenta Miasta Lublin z dnia 31 maja 2010 r. w sprawie udzielenia pełnomocnictwa dla Pana Henryka Łacka dyrektora Zarządu Nieruchomości Komunalnych w Lublinie a także w oparciu o art. 13 ust. 1, art. 35 ust. 1 i ust. 2 oraz art. 37 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. Nr 102 z 2010 r. poz. 651 z późn. zm.) , zarządzam co następuje :

### § 1

Wprowadzam „Regulamin postępowania przetargowego na najem lokali użytkowych i garaży, w tym boksów motocyklowych” stanowiący Załącznik do niniejszego Zarządzenia.

### § 2

1. Powołuję Komisję Przetargową w następującym składzie :

Maria Włodarczyk – przewodnicząca

Iwona Walczyna – z-ca przewodniczącej – prowadząca licytację

Bogdan Głowacki – członek

Wioletta Ryczek - członek

Teresa Szaniawska - członek

2. W pracach Komisji Przetargowej może uczestniczyć w charakterze członka Komisji przedstawiciel Urzędu Miasta delegowany przez Prezydenta Miasta

### § 3

Do zadań Komisji Przetargowej należy przeprowadzanie przetargów na wynajem lokali użytkowych i garaży w tym boksów motocyklowych, zgodnie z zasadami zawartymi w ogłoszeniu o przetargu oraz Regulaminem postępowania przetargowego.

### § 4

Traci moc Zarządzenie nr 7/2006 Dyrektora Zarządu Nieruchomości Komunalnych w Lublinie z dnia 20 września 2006 r.

### § 5

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

DYREKTOR  
  
mgr inż. Henryk Łacek

## **Załącznik**

do Zarządzenia Nr 3/2011 Dyrektora  
Zarządu Nieruchomości Komunalnych  
z dnia 29 marca 2011 r.  
w sprawie wprowadzenia „Regulaminu  
postępowania przetargowego na najem  
lokali użytkowych i garaży , w tym boksów  
motocyklowych”

## **Regulamin**

postępowania przetargowego przeprowadzanego przez Zarząd Nieruchomości  
Komunalnych na najem lokali użytkowych i garaży, w tym boksów  
motocyklowych.

### **Rozdział I: Przepisy ogólne**

#### **§ 1**

1. Organizatorem Przetargu jest Zarząd Nieruchomości Komunalnych z siedzibą w Lublinie przy ul. Grodzkiej 12.
2. Przedmiotem przetargu jest najem wolnych lokali użytkowych oraz garaży i boksów motocyklowych pozostających w zarządzie ZNK i będących własnością Gminy Lublin lub pozostających w samoistnym posiadaniu Gminy Lublin .
3. Ilekroć w niniejszym regulaminie jest mowa o lokalu odnosi się to zarówno do lokalu użytkowego jak również do garażu lub boksu motocyklowego
4. Ilekroć w niniejszym regulaminie jest mowa o lokalu użytkowym odnosi się to wyłącznie do lokalu użytkowego.

#### **§ 2**

Lokale pozostające w zarządzie ZNK wynajmowane są w trybie przetargu nieograniczonego

#### **§ 3**

1. Przetarg przeprowadza się w następujących formach:
  - a) przetarg ustny (licytacja)

b) przetarg pisemny (ofertowy - rozpatrzenie złożonych ofert)

2. Do przetargu pisemnego stawiane są lokale które:

a) nie znalazły najemcy w przeprowadzonych minimum 2 przetargach ustnych

b) ze względu na ich usytuowanie i lokalizację lub stan techniczny zostały przez wynajmującego zakwalifikowane do przetargu ofertowego

#### **§ 4**

Przetargowi podlega tylko powierzchnia użytkowa lokalu, garażu lub boksu garażowego bez wyposażenia wewnątrz i innych urządzeń ( np. zabezpieczających, alarmowych itp.)

#### **§ 5**

1. Przetarg przeprowadza Komisja Przetargowa powołana przez Dyrektora ZNK

2. Komisja składa się co najmniej z 5 osób

3. W czasie nieobecności Przewodniczącego Komisji jego obowiązki pełni Zastępca Przewodniczącego.

4. Komisja przeprowadza przetarg w składzie min. 3-osobowym

5. W pracach Komisji Przetargowej może uczestniczyć przedstawiciel Urzędu Miasta Lublin upoważniony przez Prezydenta Miasta Lublin.

6. O ile Dyrektor ZNK nie odwoła członków Komisji Przetargowej przyjmuje się, że są oni umocowani do przeprowadzania kolejnych przetargów.

#### **§ 6**

Członkowie Komisji Przetargowej nie mogą ubiegać się o najem lokalu w ramach przeprowadzanego przetargu.

#### **§ 7**

1. Członek Komisji Przetargowej podlega wyłączeniu z prac Komisji jeżeli:

a) pozostaje w związku małżeńskim, w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej, pokrewieństwa lub powinowactwa w linii bocznej do drugiego stopnia lub jest związany z tytułu przysposobienia, opieki lub kurateli z osobą biorącą udział w przetargu w swoim imieniu lub jako reprezentant innego podmiotu

b) pozostaje z osobą biorącą udział w przetargu w swoim imieniu lub jako reprezentant innego podmiotu w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może to budzić uzasadnione wątpliwości co do jego bezstronności.

2. Członkowie Komisji składają pisemne oświadczenie - stanowiące załącznik nr 2 do

Regulaminu - o braku okoliczności, o których mowa w pkt 1 niezwłocznie po poznaniu danych licytantów lub oferentów.

3. Jeżeli osoba podlegająca wyłączeniu brała udział w czynności mającej wpływ na wynik przetargu – Dyrektor ZNK unieważnia przetarg.

### § 8

1. Wykazy lokali przeznaczonych do wynajmu podlegają wywieszeniu na okres 21 dni :
  - na tablicy ogłoszeń w siedzibie Zarządu Nieruchomości Komunalnych, ul. Grodzka 12, Lublin
  - w siedzibach administratorów w poszczególnych rejonach
  - na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Lublin, ul. Wieniawska 14, VII piętro
  - na stronie internetowej wynajmującego [www.znk.futuro.net.pl](http://www.znk.futuro.net.pl)
2. Wykazy o których mowa w pkt 1 powinny zawierać następujące informacje:
  - a) adres i lokalizację lokalu, oznaczenie wg ewidencji gruntów tj. obręb, nr arkusza mapy, nr działki, oznaczenie księgi wieczystej
  - b) powierzchnię lokalu,
  - c) opis lokalu,
  - d) przeznaczenie lokalu użytkowego jeżeli jest ono ustalone
  - e) stawkę wywoławczą czynszu
  - f) zasady aktualizacji stawki czynszu
  - g) termin wnoszenia opłat
  - h) sposób rozdysponowania lokalu (przetarg nieograniczony)
3. Informację o wywieszeniu wykazu o którym mowa w pkt 1 zamieszcza się w prasie lokalnej.

### § 9

Dyrektor ZNK informuje Dyrektora Wydziału Gospodarowania Mieniem jako przedstawiciela Prezydenta Miasta Lublin w zakresie gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości o przeznaczeniu lokalu do wynajmu na co najmniej 14 dni przed planowanym terminem ogłoszenia przetargu

### § 10

1. Ogłoszenie o przetargu podaje się do publicznej wiadomości nie wcześniej niż po upływie 21 dni od dnia wywieszenia wykazu lokali przeznaczonych do wynajmu poprzez :
  - a) ogłoszenie w prasie lokalnej
  - b) wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie ZNK
  - c) wywieszenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta Lublin, ul. Wieniawska 14, VII piętro
  - d) wywieszenie w siedzibach administratorów w poszczególnych rejonach
  - e) zamieszczenie na stronie internetowej ZNK: [www.znk.futuro.net.pl](http://www.znk.futuro.net.pl)
2. Informację o przeznaczeniu lokalu do przetargu umieszcza się w miejscu widocznym w oknach lokalu a w przypadku lokali usytuowanych od strony podwórka – w bramie

budynku.

3. Ogłoszenie o przetargu przesyła się do Wydziału Gospodarowania Mieniem Urzędu Miasta Lublin.

### § 11

Termin przetargu ustala się nie wcześniej niż po upływie 21 dni od dnia opublikowania ogłoszenia o przetargu w lokalnej prasie.

### § 12

1. Ogłoszenie o przetargu ustnym określa w szczególności:
- a) nazwę i siedzibę ogłaszającego przetarg
  - b) informację o rodzaju przetargu
  - c) przedmiot przetargu (adres i lokalizację lokalu, oznaczenie wg ewidencji gruntów tj. obręb, nr arkusza mapy, nr działki, oznaczenie księgi wieczystej)
  - d) powierzchnię, opis lokalu, wyposażenie w urządzenia techniczne
  - e) przeznaczenie lokalu użytkowego jeżeli jest ono ustalone
  - f) informację z kim należy kontaktować się w sprawie obejrzenia lokalu oraz uzyskania dodatkowych informacji
  - g) okres na jaki może być zawarta umowa
  - h) miejsce i termin przeprowadzenia przetargu
  - i) w przypadku ogłoszenia kolejnego przetargu – termin poprzedniego przetargu
  - j) stawkę wywoławczą czynszu netto
  - k) minimalną wysokość postąpienia
  - l) wysokość, formę, miejsce i termin wpłacenia wadium
  - m) informację o kryterium wyboru ofert
  - n) termin zawarcia umowy
  - o) zastrzeżenie, że wadium przepada na rzecz organizatora przetargu, jeżeli wygrywający przetarg uchyli się od zawarcia umowy
  - p) Informację, że przed zawarciem umowy wygrywający przetarg zobowiązany jest dokonać wpłaty kaucji zabezpieczającej w wysokości dwumiesięcznego czynszu obliczonego według wylicytowanej stawki, zwiększonej o średnioroczny dwumiesięczny koszt centralnego ogrzewania ( w przypadku gdy lokal jest w nie wyposażony) oraz należny podatek VAT.
  - q) informację, że wadium wpłacone przez wygrywającego przetarg zostaje zaliczone na poczet kaucji zabezpieczającej należności wynajmującego.
  - r) wykaz wymaganych dokumentów i oświadczeń oraz termin i miejsce ich złożenia
  - s) informację, że warunkiem udziału w przetargu jest okazanie dowodu tożsamości
  - t) informację o obowiązku zapoznania się ze wzorem umowy i regulaminem przetargu
  - u) zastrzeżenie, że wylicytowana stawka zostanie powiększona w umowie najmu o obowiązujący podatek VAT
  - v) zasady aktualizacji stawki czynszu
  - w) termin wnoszenia opłat
  - x) zastrzeżenie o możliwości wycofania lokalu z przetargu, odwołania lub unieważnienia przetargu bez podania przyczyn.

2. Ogłoszenie o przetargu pisemnym określa:

- a) nazwę i siedzibę ogłaszającego przetarg
- b) informację o rodzaju przetargu
- c) przedmiot przetargu (adres i lokalizację lokalu, oznaczenie wg ewidencji gruntów tj. obręb, nr arkusza mapy, nr działki, oznaczenie księgi wieczystej),
- d) powierzchnię, opis lokalu, wyposażenie w urządzenia techniczne
- e) przeznaczenie lokalu użytkowego jeżeli jest ono ustalone
- f) informację z kim należy kontaktować się w sprawie obejrzenia lokalu oraz uzyskania dodatkowych informacji
- g) okres na jaki może być zawarta umowa
- h) w przypadku ogłoszenia kolejnego przetargu – termin poprzedniego przetargu
- i) informację że zainteresowany ma obowiązek zaproponować kwotę miesięcznej stawki czynszu netto za metr kwadratowy powierzchni
- j) informację, że wynajmujący wymaga złożenia oferty na druku „OFERTA PRZETARGOWA” stanowiącym załącznik nr 3 do Regulaminu dostępnym na stronie internetowej ZNK lub w siedzibie ZNK pok. 106
- k) miejsce i termin oraz formę składania ofert
- l) miejsce i termin przeprowadzenia części jawnej przetargu
- m) zaproszenie oferentów do uczestniczenia w części jawnej przetargu
- n) wysokość, formę, miejsce i termin wpłacenia wadium
- o) informację o kryterium wyboru ofert
- p) informację, że przed zawarciem umowy wygrywający przetarg zobowiązany jest dokonać wpłaty kaucji zabezpieczającej w wysokości dwumiesięcznego czynszu obliczonego według oferowanej stawki, zwiększonej o średnioroczny dwumiesięczny koszt centralnego ogrzewania ( w przypadku gdy lokal jest w nie wyposażony) oraz należny podatek VAT.
- q) informację, że wadium wpłacone przez wygrywającego przetarg zostaje zaliczone na poczet kaucji zabezpieczającej należności wynajmującego.
- r) wykaz wymaganych dokumentów i oświadczeń oraz termin i miejsce ich złożenia
- s) informację o obowiązku zapoznania się ze wzorem umowy i regulaminem przetargu
- t) zastrzeżenie, że oferowana stawka zostanie powiększona w umowie najmu o obowiązujący podatek VAT
- u) zasady aktualizacji stawki czynszu
- v) termin wnoszenia opłat
- w) zastrzeżenie o możliwości wycofania lokalu z przetargu, odwołania lub unieważnienia przetargu bez podania przyczyn.
- x) zastrzeżenie, że w przypadku gdy uczestnicy przetargu zaoferowali tę samą stawkę Komisja Przetargowa przeprowadzi ustną licytację ograniczoną.

**§ 13**

1. Przed przystąpieniem do przetargu oferent powinien wpłacić wymagane wadium oraz przedłożyć ZNK następujące dokumenty:
  - a). Pisemne oświadczenie o zapoznaniu się z:
    - regulaminem przeprowadzania przetargu,

- warunkami przetargu zawartymi w ogłoszeniu
  - wzorem umowy najmu
  - i przyjęciu ustalonych tam warunków bez zastrzeżeń oraz o:
  - dokonaniu oględzin lokalu,
  - zapoznaniu się z jego stanem technicznym
  - zapoznaniu się z zakresem niezbędnych prac remontowych
- i gotowości przystąpienia do przetargu ( zał. nr 4 do Regulaminu)
- b) W przypadku ustanowienia pełnomocnika przez oferenta będącego osobą fizyczną wymagane jest pełnomocnictwo z podpisem notarialnie poświadczonym. Jeżeli oferenta nie będącego osobą fizyczną reprezentowała będzie inna osoba niż wynika to z dokumentów określających prawo do reprezentowania – wymagane jest pełnomocnictwo do reprezentowania z podpisem osoby uprawnionej i pieczęcią imienną.
  - c) Aktualny odpis z KRS albo aktualne zaświadczenie o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej, wystawione nie wcześniej niż 3 miesiące przed terminem przetargu. Osoby nie prowadzące jeszcze działalności gospodarczej – składają oświadczenie o nieprowadzeniu działalności gospodarczej
  - d) Aktualne zaświadczenie właściwego naczelnika urzędu skarbowego potwierdzające, że oferent nie zalega z opłacaniem podatków wystawione nie wcześniej niż 3 miesiące przed terminem przetargu.
  - e) Aktualne zaświadczenie z właściwego oddziału Zakładu Ubezpieczeń Społecznych lub Kasy Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego potwierdzające, że oferent nie zalega z opłacaniem składek na ubezpieczenie zdrowotne i społeczne, a jeżeli oferent nie prowadzi jeszcze działalności gospodarczej – zaświadczenie o niefigurowaniu w ewidencji płatników składek ZUS - wystawione nie wcześniej niż 3 miesiące przed terminem przetargu
  - f) Pisemne zaświadczenie z Urzędu Miasta Lublin o niezaleganiu z podatkami i opłatami lokalnymi lub o niepodleganiu opłatom i podatkom lokalnym wystawione nie wcześniej niż 3 miesiące przed terminem przetargu
  - g) Kopię dowodu wpłaty wadium

2. Dokumenty o których mowa w ust. 1 powinny być :

- a) w przypadku przetargu ustnego - przedłożone Komisji Przetargowej najpóźniej w przeddzień przetargu do godz. 13:00
- b) w przypadku przetargu ofertowego – dołączone do oferty

3. Niezłożenie dokumentów wymienionych w ust. 1 bądź też złożenie nieaktualnych tj. wystawionych wcześniej niż na 3 miesiące przed terminem przetargu zaświadczeń wymienionych w ust. 1 pkt c –f powoduje niedopuszczenie oferenta do przetargu ustnego. W przypadku przetargu pisemnego dopuszcza się możliwość uzupełnienia brakujących lub nieaktualnych dokumentów – uzupełnione dokumenty powinny potwierdzać stan na dzień przetargu. W przypadku nieuzupełnienia dokumentów w wyznaczonym terminie – oferta zostanie odrzucona.

4. Oferenci posiadający zadłużenie wobec ZNK podlegają wykluczeniu z przetargu

5. Dokumenty dołączone do ofert zostaną przez Zamawiającego włączone do dokumentacji przetargowej i nie będą zwracane oferentom po zakończeniu postępowania.
6. Dokumenty wymienione w ust. 1 muszą być przedstawione w formie oryginałów lub kopii poświadczonych za zgodność z oryginałem przez oferenta lub przedstawiciela oferenta uprawnionego do składania oświadczenia woli w jego imieniu.

## § 14

1. Oferenci przystępujący do przetargu obowiązani są do wniesienia wadium.
  2. Wadium wnoszone jest w pieniądzu.
  3. Wysokość wadium określa się:
    - dla lokali wystawionych do przetargu ustnego - do wysokości dwumiesięcznego czynszu wyliczonego według stawki wywoławczej ustalonej jak w § 15 ust. 1, zwiększonej o średnioroczny dwumiesięczny koszt centralnego ogrzewania ( w przypadku gdy lokal jest w nie wyposażony ) netto
    - dla lokali wystawionych do przetargu ofertowego - do wysokości dwumiesięcznego czynszu wyliczonego według kosztów eksploatacji lokalu, zwiększonej o średnioroczny dwumiesięczny koszt centralnego ogrzewania ( w przypadku gdy lokal jest w nie wyposażony ) netto
  4. Wadium należy wnieść w terminie określonym w ogłoszeniu o przetargu.
  5. Wadium należy wpłacić:
    - a/. w kasie ZNK, Lublin, ul. Grodzka 12, pok. 209, czynna codziennie w godz. od 8<sup>00</sup> do 10<sup>00</sup> oraz od 11<sup>00</sup> do 14<sup>00</sup> lub
    - b/. na rachunek bankowy Wynajmującego w Banku PEKAO S.A. V Oddział w Lublinie, ul. Królewska 1, rachunek nr 60 1240 1503 1111 0010 0132 4894. O uznaniu wpłaconego wadium decyduje data wpływu środków na rachunek Wynajmującego. Na poleceniu przelewu należy wpisać: "Wadium – przetarg na najem lokalu ..... (należy podać adres lokalu)
- Wynajmujący każdorazowo w ogłoszeniu o przetargu określi sposób wpłacenia wadium.
6. W przypadku oferenta wygrywającego przetarg wadium zostanie zaliczone na poczet kaucji zabezpieczającej interesy wynajmującego przechowywanej na oprocentowanym rachunku bieżącym ZNK.
  7. Wynajmujący zwraca niezwłocznie wadium oferentowi, który:
    - wycofał swój udział w przetargu przed rozpoczęciem licytacji lub upływem terminu



- składania ofert
  - został wykluczony z przetargu
  - którego oferta została odrzucona
8. Wadia wpłacone przez pozostałych oferentów zwracane są niezwłocznie po rozstrzygnięciu przetargu.
9. Jeżeli oferent wygrywający przetarg uchyla się od zawarcia umowy wadium nie podlega zwrotowi.
10. W przypadku:
- odwołania przetargu
  - unieważnienia przetargu
  - zakończenia przetargu wynikiem negatywnym
- wadium zwracane jest niezwłocznie wszystkim oferentom.

## **Rozdział II**

### **Przetarg ustny ( licytacja )**

#### **§ 15**

1. Stawka wywoławcza czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej ustalana jest na podstawie analizy rynku wynajmowanych lokali na terenie miasta Lublina i ich atrakcyjności w oparciu o obliczenia zawarte w załączniku Nr 1 do niniejszego Regulaminu
2. Analiza rynku wynajmowanych lokali powinna obejmować między innymi:
  - wyniki przeprowadzonych przetargów na lokale podobne ( np. pod względem lokalizacji, wyposażenia w instalacje i stanu technicznego )
  - ocenę popytu na lokale
  - atrakcyjność lokali
  - przeznaczenie lokali
3. Przy ocenie atrakcyjności lokali należy mieć na względzie:
  - położenie lokalu
  - wielkość
  - wyposażenie w media
  - stan techniczny
  - dostępność i dojazd do lokalu
  - koszty eksploatacji i utrzymania
4. Oddanie lokalu w najem nie może nastąpić ze stawką czynszu niższą od stawki wywoławczej powiększonej o jedno postąpienie.
5. Jeżeli w dwóch kolejnych przetargach lokal nie został wynajęty, wynajmujący może:
  - obniżyć w kolejnym przetargu stawkę wywoławczą maksimum o 30 % albo

- dokonać zmian trybu przetargu z przetargu ustnego na przetarg ofertowy.

6. Stawka wywoławcza czynszu nie może być niższa niż koszty utrzymania lokalu za rok poprzedni

## **§ 16**

Przetarg ustny odbywa się w drodze publicznej licytacji.

## **§ 17**

1. Warunkiem przystąpienia do przetargu jest wpłacenie wadium w wysokości dwumiesięcznego czynszu wyliczonego według stawki wywoławczej ustalonej jak w § 15 pkt 1 zwiększonej o średnioroczny dwumiesięczny koszt centralnego ogrzewania ( w przypadku gdy lokal jest w nie wyposażony ) netto oraz spełnienie pozostałych warunków określonych regulaminem.
2. W przetargu biorą udział osoby, które :
  - a) zgłaszają swój udział w przetargu.
  - b) okażą dokument tożsamości
  - c) złożyły wymagane dokumenty wyszczególnione w § 13 ust. 1
  - d) nie posiadają zadłużenia względem ZNK

## **§ 18**

Po wywołaniu przetargu Przewodniczący Komisji Przetargowej sprawdza tożsamość oferentów a następnie:

1. Podaje do wiadomości:
  - a) przedmiot przetargu (adres i lokalizację lokalu, oznaczenie wg ewidencji gruntów tj. obręb, nr arkusza mapy, nr działki, oznaczenie księgi wieczystej, powierzchnię, opis lokalu, wyposażenie w urządzenia techniczne)
  - b) przeznaczenie lokalu użytkowego jeżeli jest ono ustalone
  - c) okres na jaki może być zawarta umowa
  - d) stawkę wywoławczą
  - e) minimalną wysokość postąpienia
  - f) informację, że licytowana stawka najmu jest stawką netto i że do ceny najmu doliczony zostanie podatek VAT w wielkości ustawowej
  - g) informację, że zgodnie z wzorem umowy wylicytowana stawka będzie podlegała corocznie waloryzacji o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni ogłoszony przez GUS
  - h) informację o obowiązku wnoszenia opłat za media
  - i) informację, że oprócz czynszu i opłat za świadczenia Najemca lokalu będącego własnością Gminy zobowiązany jest także do ponoszenia dodatkowych opłat z tytułu podatku od nieruchomości naliczanego przez Wydział Podatków i Egzekucji Urzędu Miasta Lublin i odprowadzanego bezpośrednio na wskazane konto .

- j) Informację, że przed zawarciem umowy wygrywający przetarg zobowiązany jest dokonać wpłaty kaucji zabezpieczającej w wysokości dwumiesięcznego czynszu obliczonego według wylicytowanej stawki, zwiększonej o średnioroczny dwumiesięczny koszt centralnego ogrzewania ( w przypadku gdy lokal jest w nie wyposażony) oraz obowiązujący podatek VAT a wpłacone wadium zostaje zaliczone na jej poczet
- k) ewentualne zmiany w stanie faktycznym i prawnym lokalu jeżeli takie zaszły po opublikowaniu ogłoszenia o przetargu oraz związane z tym ewentualne zmiany warunków przetargu.
- l) Zastrzeżenie, że umowę najmu należy podpisać w wyznaczonym przez wynajmującego terminie jednak nie później niż w terminie 14 dni od rozstrzygnięcia przetargu
- m) termin wnoszenia opłat
- n) zastrzeżenie, że najemca ma obowiązek wnoszenia należności za najem lokalu od początku obowiązywania umowy bez względu na wykonywanie prac remontowych i przystosowywanie lokalu do prowadzenia zamierzonej działalności
- o) Informację, że w przypadku uchylania się oferenta, który wylicytuje najwyższą stawkę od zawarcia umowy traci on wpłacone wadium

2. Przyjmuje wyjaśnienia i oświadczenia złożone przez oferentów

3. Podaje do wiadomości imiona i nazwiska albo nazwy lub firmy osób które wpłaciły wadium oraz zostały dopuszczone do przetargu

4. Informuje uczestników przetargu, że po trzecim wywołaniu najwyższej zaoferowanej stawki dalsze postąpienia nie zostaną przyjęte

### **§ 19**

Stawienie się jednego licytanta wystarcza do odbycia przetargu pod warunkiem przebicia o jedno postąpienie stawki wywoławczej

### **§ 20**

1. Licytację rozpoczyna się od wywołania stawki za 1 m<sup>2</sup> lokalu.

2. Postąpienie nie może wynosić mniej niż 1,00 zł za m<sup>2</sup>. Zaoferowana cena przestaje wiązać uczestnika przetargu gdy inny uczestnik postąpił cenę wyższą.

3. Po ustaniu postąpień prowadzący przetarg uprzedzając obecnych po trzecim ogłoszeniu stawki zamyka przetarg i udziela przybicia licytantowi, który zaoferował najwyższą stawkę.

### **§ 21**

1. Warunkiem zawarcia umowy jest dokonanie wpłaty kaucji zabezpieczającej

2. Umowę należy zawrzeć w terminie określonym przez wynajmującego, nie później niż 14 dni po rozstrzygnięciu przetargu.

## **§ 22**

W przypadku niezawarcia umowy najmu z winy wygrywającego przetarg traci on prawa wynikające z przybicia oraz wpłacone wadium .

## **§ 23**

1. Przewodniczący Komisji Przetargowej sporządza z przebiegu przetargu protokół, który powinien zawierać:
  - a) nazwę i siedzibę organizatora przetargu
  - b) oznaczenie miejsca i czasu oraz rodzaju przetargu
  - c) imiona i nazwiska członków Komisji Przetargowej
  - d) termin i sposób ogłoszenia przetargu
  - e) adres, powierzchnię, opis i przeznaczenie lokalu którego przetarg dotyczył
  - f) uwagi dotyczące lokalu zgłaszane przez osoby prowadzące i uczestniczące w przetargu
  - g) wyjaśnienia i oświadczenia złożone przez oferentów
  - h) imiona, nazwiska i miejsca zamieszkania uczestników dopuszczonych do przetargu (w przypadku firm nazwy i siedziby oraz imiona i nazwiska osób je reprezentujących) oraz nie dopuszczonych wraz z uzasadnieniem ich niedopuszczenia
  - i) wysokość stawki wywoławczej
  - j) najwyższą stawkę zaoferowaną
  - k) imię, nazwisko i miejsca zamieszkania wygrywającego przetarg (w przypadku firmy jej nazwę i siedzibę oraz imię i nazwisko osoby ją reprezentującej )
  - l) datę podpisania umowy
  - m) podpisy Komisji Przetargowej
  - n) datę sporządzenia protokołu
2. Do protokołu należy dołączyć załączniki 1, 2, 5,6 i 7 do regulaminu
3. Protokół podlega zatwierdzeniu przez Dyrektora ZNK lub osobę przez niego upoważnioną.

## **Rozdział III : Przetarg pisemny ( ofertowy )**

## **§ 24**

1. Oferta powinna zawierać :
  - a) Imię, nazwisko i adres oferenta albo nazwę lub firmę oraz siedzibę jeżeli oferentem jest osoba prawna lub inny podmiot;
  - b) datę sporządzenia oferty
  - c) oferowaną miesięczną stawkę czynszu (netto ) za 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu
  - d) zakres przewidywanej działalności gospodarczej w lokalu
  - e) oświadczenie, że w przypadku wygrania przetargu przed podpisaniem umowy oferent dokona wpłaty kaucji zabezpieczającej w wysokości dwumiesięcznego czynszu obliczonego według oferowanej stawki, zwiększonej o średnioroczny dwumiesięczny koszt centralnego ogrzewania ( w przypadku gdy lokal jest w nie

wyposażony) oraz należny podatek VAT a wpłacone wadium zostanie zaliczone na jej poczet

- f) wymagane dokumenty wymienione w § 13 ust.1.

Oferta winna być złożona na druku „OFERTA PRZETARGOWA” stanowiącym załącznik nr 3 do regulaminu, dostępnym w siedzibie ZNK i na jego stronie internetowej [www.znk.futuro.net.pl](http://www.znk.futuro.net.pl)

2. Oferta winna być podpisana przez oferenta lub osobę przez niego upoważnioną
3. Ofertę należy złożyć w miejscu i terminie podanym w ogłoszeniu w zamkniętej kopercie zaadresowanej na wynajmującego, zaopatrzonej w adres nadawcy z dopiskiem „ oferta na najem lokalu ..... nie otwierać przed ..... (data i czas otwarcia ofert)”
4. Oferty które wpłyną po terminie nie będą rozpatrywane – zostaną odesłane nadawcy bez otwierania

## § 25

1. W części jawnej Komisja Przetargowa podaje:

- a) informację, że zgodnie z wzorem umowy oferowana stawka będzie podlegała corocznie waloryzacji o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni ogłoszony przez GUS
- b) Informację, że przed zawarciem umowy wygrywający przetarg zobowiązany jest dokonać wpłaty kaucji zabezpieczającej w wysokości dwumiesięcznego czynszu obliczonego według oferowanej stawki zwiększonej o średnioroczny dwumiesięczny koszt centralnego ogrzewania ( w przypadku gdy lokal jest w nie wyposażony) oraz obowiązujący podatek VAT a wpłacone wadium zostanie zaliczone na jej poczet.
- c) Zastrzeżenie, że umowę najmu należy podpisać w wyznaczonym przez wynajmującego terminie jednak nie później niż w terminie 14 dni od rozstrzygnięcia przetargu.
- d) zastrzeżenie, że najemca ma obowiązek wnoszenia należności za najem lokalu od początku obowiązywania umowy bez względu na wykonywanie prac remontowych i przystosowywanie lokalu do prowadzenia zamierzonej działalności
- e) Informację, że w przypadku uchylania się oferenta wygrywającego przetarg od zawarcia umowy traci on wpłacone wadium

a następnie:

- dokonuje publicznego otwarcia ofert w obecności oferentów, którzy przybyli na otwarcie.
- odczytuje adres lokalu, dane oferenta i zaoferowaną przez niego stawkę
- sprawdza czy oferta zawiera komplet wymaganych dokumentów
- przyjmuje wyjaśnienia lub oświadczenia zgłoszone przez oferentów

2. W części niejawnej komisja sprawdza prawidłowość złożonych zaświadczeń i oświadczeń, ustala które oferty spełniają wymagania określone przez

wynajmującego

3. Przetarg jest ważny jeżeli wpłynie minimum 1 oferta spełniająca warunki przetargu określone w ogłoszeniu
4. Przetarg wygrywa ten z oferentów, który spełnia wymogi przetargu i w swojej ofercie zaproponował najwyższą stawkę czynszu za 1 m<sup>2</sup>
5. W przypadku gdy uczestnicy przetargu zaoferowali taką samą stawkę Komisja Przetargowa przeprowadzi ustną licytację ograniczoną .
6. O terminie licytacji wynajmujący zawiadamia oferentów z min. tygodniowym wyprzedzeniem
7. Do licytacji stosuje się przepisy rozdziału II.
8. W przypadku gdy zaproponowana przez oferenta stawka czynszu jest równa lub niższa niż koszty eksploatacyjne lokalu ZNK zastrzega sobie możliwość przeprowadzenia indywidualnych negocjacji
9. Stawka czynszu niższa niż koszty eksploatacyjne lokalu może być przyjęta po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji Gospodarki Komunalnej Rady Miasta Lublin
10. O wyniku przetargu albo o zamknięciu przetargu bez dokonania wyboru wynajmujący niezwłocznie zawiadamia na piśmie wszystkich uczestników przetargu
11. Ogłoszenie o wyniku przetargu albo o zamknięciu przetargu bez dokonania wyboru zamieszczane jest na stronie internetowej ZNK oraz na tablicy ogłoszeń w siedzibie ZNK.
12. Oferentom, których oferty nie zostały wybrane, wadium jest zwracane niezwłocznie po rozstrzygnięciu przetargu.
13. Warunkiem zawarcia umowy jest dokonanie wpłaty kaucji zabezpieczającej.
14. W przypadku niezawarcia umowy najmu z winy wygrywającego przetarg traci on wpłacone wadium.

## **§ 26**

W przypadku odstąpienia oferenta wygrywającego przetarg od zawarcia umowy ZNK zastrzega sobie prawo wyboru najkorzystniejszej oferty z pozostałych złożonych ofert. § 25 ust. 5 stosuje się odpowiednio.

## **§ 27**

1. Przewodniczący Komisji Przetargowej sporządza z przebiegu przetargu protokół, który powinien zawierać:

- a) nazwę i siedzibę organizatora przetargu
- b) oznaczenie rodzaju przetargu oraz miejsca i czasu otwarcia ofert
- c) imiona i nazwiska członków Komisji Przetargowej
- d) termin i sposób ogłoszenia przetargu
- e) adres, powierzchnię, opis i przeznaczenie lokalu którego przetarg dotyczył
- f) imiona, nazwiska i miejsca zamieszkania oferentów (w przypadku firm nazwy i siedziby) oraz wysokość oferowanych stawek
- g) informację o kompletności i prawidłowości złożonych dokumentów
- h) informacje o ofertach odrzuconych i przyczynach ich odrzucenia
- i) informację, o przeprowadzonych negocjacjach bądź licytacji ograniczonej oraz przyczynach ich zastosowania
- j) najwyższą stawkę zaoferowaną
- k) imię, nazwisko i miejsca zamieszkania wygrywającego przetarg (w przypadku firmy jej nazwę i siedzibę)
- l) uwagi dotyczące lokalu zgłaszane przez osoby prowadzące i uczestniczące w przetargu
- ł) informację o terminie przekazania informacji o wyniku przetargu
- m) informacje o zawarciu umowy
- n) podpisy Komisji Przetargowej
- o) datę sporządzenia protokołu

2. Do protokołu należy dołączyć załączniki 2, 5,6 i 7 do Regulaminu

3. Protokół podlega zatwierdzeniu przez Dyrektora ZNK lub osobę przez niego upoważnioną.

## § 28

1. Po zakończeniu przetargu organizator przetargu podaje do publicznej wiadomości ogłoszenie o wyniku przetargu.

2. Ogłoszenie powinno zawierać:

- a) datę i miejsce oraz rodzaj przeprowadzonego przetargu
- b) przedmiot przetargu
- c) liczbę osób dopuszczonych oraz osób niedopuszczonych do uczestniczenia w przetargu
- d) stawkę wywoławczą oraz najwyższą wylicytowaną stawkę ( w przypadku przetargu ustnego) albo informację o ilości złożonych ofert i najwyższej zaoferowanej stawce( w przypadku przetargu pisemnego )

3. Informację o wyniku przetargu wywiesza się na tablicy informacyjnej ZNK na okres 7 dni oraz zamieszcza na stronie internetowej ZNK [www.znk.futuro.net.pl](http://www.znk.futuro.net.pl)

Załączniki:

Załącznik nr 1 – tabela pomocnicza do określenia wywoławczej stawki czynszu

Załącznik nr 2 – oświadczenie członka Komisji Przetargowej

załącznik nr 3 – druk „OFERTA PRZETARGOWA”

załącznik nr 4 – oświadczenie o przyjęciu warunków przetargu oraz dokonaniu oględzin lokalu

załącznik nr 5 - zbiorcze zestawienie ofert

załącznik nr 6 – informacja o spełnieniu przez oferentów warunków przetargu

załącznik nr 7 – lista oferentów nie dopuszczonych/ofert odrzuconych

załącznik nr 8 – wzór umowy na wynajem lokali użytkowych

załącznik nr 9 – wzór umowy na wynajem garaży i boksów motocyklowych

  
DYREKTOR  
mgr inż. Henryk Łacek

  
RADCA PRAWNY  
Teresa Szaniawska



Załącznik nr 1  
mgr inż. Henryk Łacek

Tabela pomocnicza:

dla określenia wywoławczej stawki czynszowej do przetargu na najem lokali użytkowych  
(opracowana w oparciu o kryteria analizy rynku)

Załącznik nr 1  
do REGULAMINU postępowania przetargowego na najem lokali użytkowych  
i garaży (boksów motocyklowych).

Lokal użytkowy: adres, przeznaczenie pod działalność.

L.p.	Cecha rynkowa.	Ocena	Skala punktacji.	Opis.	Punkty.
1.	Ocena popytu na najem lokali użytkowych w danej strefie lub ulicy.	Duże	16	Lokale użytkowe w tej strefie lub na tej ulicy wynajmowane na przetargach ustnych w pierwszym terminie.	
		Średnie	8	Lokale użytkowe w tej strefie lub na tej ulicy wynajmowane na przetargach ustnych w kolejnych terminach.	
		Brak	0	Lokale użytkowe w tej strefie lub na tej ulicy na przetargach ustnych nie uzyskują najemcy.	
		Brak.	6	Nie ma w danej strefie lub osiedlu.	
2.	Bliskość supermarketów.	Daleko	3	Powyżej 1000 m.	
		Blisko	0	Do 1000 m..	
		Strefa centralna.	30	( 3* 1 )	
3.	Położenie	I strefa.	20	( 3* 2 )	
		II strefa	10	( 3* 3 )	
		III strefa	0	( 3* 4 )	
		Wysoki.	10	Lokal wyposażony: WC, wod-kan., centralne ogrzewanie.	
4.	Standard wyposażenia lokalu w instalacje.	Średni.	5	Lokal wyposażony: WC, wod-kan., ogrzewanie inne niż c.o.	
		Niski.	0	Lokal bez c.o. i w-c; wod-kan w lokalu lub poza nim.	

Lp.	Cecha rynkowa .	Ocena	Skala punktacji.	Opis .	Punkty.
5.	Funkcjonalność pomieszczeń lokalu.	Wysoka.	6	Usytuowanie na jednej kondygnacji, wyodrębniona część handlowa lub usługowa od zaplecza.	
		Średnia.	3	Usytuowanie na dwóch kondygnacjach, wyodrębnienia część handlowa lub usługowa od zaplecza.	
		Niska.	0	Inne bez wyodrębnienia części handlowej lub usługowej od zaplecza.	
6.	Udogodnienia dla klienta.	Dobre.	6	W bliskim sąsiedztwie parking lub przystanek autobusowy do ~50m.	
		Średnie.	3	Parking lub przystanek autobusowy w dalszej odległości ponad ~50 m.	
		Brak.	0	Brak w pobliżu parkingu lub przystanku autobusowego.	
7.	Udogodnienia dla najemcy.	Dobre.	6	Możliwość bezpośredniej dostawy towaru od strony zaplecza.	
		Średnie.	3	Możliwość bezpośredniej dostawy towaru od strony wejścia głównego.	
		Brak.	0	Brak możliwości dostawy towaru od strony wejścia głównego lub zaplecza - przenoszenie ~50m.	
8.	Usytuowanie lokalu w budynku.	Dobre.	20	Parter, wejście do lokalu bezpośrednio od ulicy.	
		Średnie.	10	Piętra, oficyny , partery z wejściem do lokalu od podwórka i sutereny z wejściem od ulicy.	
		Źłe.	0	Sutereny z wejściem od strony podwórka, piwnice, poddasza i inne.	

**PODSUMOWANIE PUNKTACJI :**

**pkt.**

9.	Wynik przeprowadzonych przetargów w danej strefie. ( 9* )	Stawka czynszu zł/m2		
10.	Koszty eksploatacyjne utrzymania lokalu.	Stawka kosztów	zł/m2	Stawkę kosztów eksploatacyjnych podaje dział FK za 12 m-cy minionego roku.
11.	Inne czynniki wpływające na stawkę wywoławczą .			

**PROPOZYCJA STAWKI WYWOŁAWCZEJ DO PRZETARGU:**

**zł/m<sup>2</sup>**

Sporządził :

Zatwierdził :

Zaakceptował :

oznaczenie sprawy

Załącznik nr 2

*Zatwierdził*  
**DYREKTOR**  
*mgr inż. Henryk Łacek*

Pieczęć zamawiającego

### Oświadczenie członka komisji przetargowej

Imię (imiona) .....

Nazwisko .....

Uprzedzony o odpowiedzialności karnej za fałszywe zeznania oświadczam, że:

- 1) nie ubiegam się o najem lokalu;
- 2) nie pozostaję w związku małżeńskim, w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej, pokrewieństwa lub powinowactwa w linii bocznej do drugiego stopnia oraz nie jestem związany z tytułu przysposobienia, opieki lub kurateli z żadnym oferentem, jego zastępcą prawnym lub członkami organów zarządzających lub organów nadzorczych oferentów
- 3) nie pozostaję z żadnym oferentem w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może to budzić uzasadnione wątpliwości co do mojej bezstronności;

..... dnia ..... r.

.....  
(podpis)

W związku z zaistnieniem jednej z powyższych okoliczności podlegam wyłączeniu z niniejszego postępowania

..... dnia ..... r.

.....  
(podpis)

numer strony .....

Załącznik nr 3  
mgr inż. Henryk Łacek

Załącznik nr 3

.....  
miejscowość, data

.....  
imię i nazwisko (firma) oferenta

.....  
adres (siedziba) oferenta

PESEL ..... \*

NIP .....

### OFERTA PRZETARGOWA

na przetarg pisemny nieograniczony organizowany przez Zarząd Nieruchomości  
Komunalnych, ul. Grodzka 12, 20-112 Lublin,  
na najem lokalu o powierzchni ..... zlokalizowanego w budynku

przy ul. .... w Lublinie.

W odpowiedzi na ogłoszenie o przetargu pisemnym nieograniczonym zgłaszam swoją ofertę  
na najem w/w lokalu.

Oferowana przeze mnie miesięczna stawka netto za m<sup>2</sup> powierzchni lokalu wynosi

..... zł/m<sup>2</sup>/miesiąc

Zakres przewidywanej działalności w lokalu: .....

Oświadczam, że w przypadku wyboru mojej oferty, przed podpisaniem umowy dokonam  
wpłaty kaucji zabezpieczającej w wysokości dwumiesięcznego czynszu obliczonego wg  
oferowanej stawki, zwiększonej o średnioroczny dwumiesięczny koszt centralnego  
ogrzewania (jeżeli lokal jest w nie wyposażony) oraz należny podatek VAT. Wpłacone  
przeze mnie wadium proszę zaliczyć na poczet kaucji zabezpieczającej.

.....  
podpis (i ew. pieczęć) osoby uprawnionej

\* dotyczy osób fizycznych

Zatwierdza  
**DYREKTOR**  
mgr inż. Henryk Łacek

Załącznik nr 4

Lublin, dn. ....

.....  
imię i nazwisko (firma) oferenta

.....  
adres (siedziba) oferenta

PESEL ..... \*

NIP .....

## OŚWIADCZENIE

Oświadczam, że:

1. Zapoznałem się z :

- regulaminem przetargu
- warunkami przetargu zawartymi w ogłoszeniu
- wzorem umowy najmu

i przyjmuję ustalone tam warunki bez zastrzeżeń

2. Dokonałem oględzin lokalu przy ul. .... w Lublinie

3. Zapoznałem się z jego stanem technicznym i zakresem niezbędnych prac remontowych

i jestem zdecydowany przystąpić do przetargu.

.....  
podpis ( i ew. pieczęć) osoby uprawnionej

\* dotyczy osób fizycznych

Zatwierdzone  
*[Signature]*  
mgr inż. Henryk Łacich

oznaczenie sprawy

adres lokalu

Załącznik nr 5

Pieczęć zamawiającego

Zbiorcze zestawienie ofert

Numer oferty	Nazwa (firma) i adres oferenta	Cena

.....  
(data i podpis osoby sporządzającej protokół)

numer strony .....

numer sprawy

adres lokalu

zał 6

załącznik nr 6

Pieczęć zamawiającego

**Informacja o spełnianiu przez oferentów warunków udziału w postępowaniu prowadzonym w trybie ustnego przetargu nieograniczonego/pisemnego przetargu nieograniczonego\***

Wymagane warunki	Numer oferty		
Wpisanie do ewidencji działalności gospodarczej	spełnia*	spełnia*	spełnia*
	nie spełnia*	nie spełnia*	nie spełnia*
Nie zaleganie z opłaceniem podatków	spełnia*	spełnia*	spełnia*
	nie spełnia*	nie spełnia*	nie spełnia*
Nie zaleganie z opłacaniem składek na ubezpieczenie społeczne i zdrowotne	spełnia*	spełnia*	spełnia*
	nie spełnia*	nie spełnia*	nie spełnia*
Nie zaleganie z opłatami wobec Gminy Lublin	spełnia*	spełnia*	spełnia*
	nie spełnia*	nie spełnia*	nie spełnia*
Załączenie oświadczenia o niezaleganiu wobec ZNK	spełnia*	spełnia*	spełnia*
	nie spełnia*	nie spełnia*	nie spełnia*
Oświadczenie o zapoznaniu się z warunkami przetargu oraz stanem lokalu	spełnia*	spełnia*	spełnia*
	nie spełnia*	nie spełnia*	nie spełnia*
Pełnomocnictwo	spełnia*	spełnia*	spełnia*
	nie spełnia*	nie spełnia*	nie spełnia*
Wniesienie wadium	spełnia*	spełnia*	spełnia*
	nie spełnia*	nie spełnia*	nie spełnia*
Uwagi			

\* niepotrzebne skreślić

.....  
(data i podpis osoby sporządzającej protokół)

numer strony .....

załącznik nr 7

Henryk Łacek

Pieczęć zamawiającego

L.p.	Nazwa (firma) oferenta	Adres oferenta	Przyczyna nie dopuszczenia/odrzucenia oferty*

\* - niepotrzebne skreślić

numer strongy .....

.....  
(data i podpis osoby sporządzającej protokół)



**U M O W A**  
**NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO**  
**WZÓR UMOWY – TRYB PRZETARGOWY**

Sporządzona w dniu ..... r. pomiędzy Gminą Lublin w imieniu której działa Zarząd Nieruchomości Komunalnych w Lublinie ul. Grodzka 12 zwany w treści umowy Wynajmującym reprezentowany przez :

.....

a .....

zwanym w treści umowy Najemcą .

**§ 1**

1. Przedmiotem umowy jest najem lokalu użytkowego położonego w Lublinie przy ul. .... o powierzchni użytkowej ..... m<sup>2</sup>, wyposażonego w urządzenia techniczne wymienione w protokole zdawczo-odbiorczym z dnia ..... roku stanowiącym załącznik do niniejszej umowy .
2. Najemca oświadcza, że lokal obejrzał osobiście i akceptuje stan w jakim lokal aktualnie się znajduje podpisując sporządzony protokół zdawczo - odbiorczy .

**§ 2**

Wynajmowany lokal wykorzystywany będzie na działalność : .....

**§ 3**

1. Z tytułu najmu Najemca obowiązany jest do płacenia następujących należności :

- czynsz	m <sup>2</sup> x zł.	zł.
- podatek VAT w wysokości ..... %		zł.
		-----
		zł

2. Najemca obowiązany jest ponosić opłaty z tytułu następujących świadczeń :

- abonament za wodomierz		zł.
- podatek VAT..... %		zł.
- zaliczka za zimną wodę	.... m <sup>3</sup> x zł.	zł.
- podatek VAT .....%		zł.
- zaliczka za odprowadzenie ścieków	.... m <sup>3</sup> x zł.	zł.
- podatek VAT .....%		zł.
- wywóz nieczystości stałych		zł.
- podatek VAT .....%		zł.
		-----
		zł.

3. Razem należność z tytułu czynszu i świadczeń wynosi : ..... złotych brutto.

4. Najemca obowiązany jest ponosić opłaty za dostawę energii cieplnej do lokalu na podstawie comiesięcznych refaktur .

5. Rozliczenie kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków oraz wywozu nieczystości następować będzie według zasad określonych w załączonym do niniejszej umowy Regulaminie

6. Oprócz czynszu i opłat za świadczenia Najemca zobowiązany jest także do ponoszenia dodatkowych opłat z tytułu podatku od nieruchomości naliczanego przez Wydział Podatków i Egzekucji Urzędu Miasta Lublin i odprowadzanego bezpośrednio na wskazane konto .

**§ 4**

1. Wynajmujący zobowiązuje się do wystawiania comiesięcznych faktur VAT zgodnie z oświadczeniem najemcy – załącznik nr 1 do umowy .

2. Najemca zobowiązuje się do uiszczania opłat miesięcznych w terminach określonych na fakturach .
3. W przypadku nie pobierania faktur najemca jest obowiązany uiszczać opłaty miesięczne ujęte w § 3 z góry bez uprzedniego wezwania w terminie do 10-go każdego miesiąca kalendarzowego.
4. **Zgodnie z art. 454 § 1 K. C. za dzień dokonania zapłaty uznawany jest dzień wpisu wpłaty na konto bankowe Bank PEKAO S.A. V Oddział Lublin ul. Królewska 1 Nr ....., a nie data dokonania przelewu .**
5. Za opóźnienia w uiszczaniu należności będą pobierane odsetki zgodnie z obowiązującymi przepisami.
6. Jeżeli najemca dopuszcza się zwłoki z uiszczeniem czynszu i innych opłat za co najmniej dwa okresy płatności, podnajmuje lokal bez zgody Wynajmującego lub korzysta z niego niezgodnie z przeznaczeniem, Wynajmujący może rozwiązać umowę najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia .

## § 5

1. Przed podpisaniem umowy Najemca wniósł kaucję zabezpieczającą w kwocie ..... zł zabezpieczającą należności Wynajmującego, zdeponowaną na rachunku bankowym ZNK.. Wpłacone wadium zostało zaliczone na poczet kaucji zabezpieczającej.
2. W przypadku występowania zaległości w opłatach po ustaniu stosunku najmu, Najemca upoważnia Wynajmującego do potrącenia należności z kaucji do pełnej jej wysokości .
4. W przypadku oddania lokalu złożona kaucja ulega zwrotowi na rzecz Najemcy wraz z odsetkami wynikającymi z oprocentowania kwoty kaucji na bieżącym rachunku Wynajmującego jeżeli najemca nie posiada zaległości z tytułu czynszu i opłat za świadczenia

## § 6

1. Wynajmujący dokonywać będzie zmian :
  - a/ stawek czynszu w przypadku podjęcia w tym zakresie stosownych decyzji przez Władze Miasta .
  - b/ stawek czynszu corocznie od dnia 1 marca każdego roku o wskaźnik inflacji odpowiadający średniorocznemu wzrostowi cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w roku poprzednim zgodnie z Komunikatem Prezesa GUS ogłaszanym każdego roku w Monitorze Polskim.
  - c/ ustawowego podatku VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami .
  - d/ opłat wymienionych w § 3 pkt 2 niniejszej umowy w przypadku zmiany cen przez dostawcę świadczeń .
2. Zmiany dokonane zgodnie z pkt. 1b, c i d nie wymagają wypowiedzenia umowy najmu .
3. W przypadku nie przyjęcia przez Najemcę nowej stawki czynszu o której mowa w pkt 1a, umowa ulega rozwiązaniu z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia na koniec miesiąca kalendarzowego . Jeżeli w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia przez Najemcę od Wynajmującego, Najemca nie złoży odmowy przyjęcia nowej stawki czynszu, uznaje się, że Najemca zmianę zaakceptował.

## § 7

Najemca nie ma prawa oddawania przedmiotu najmu w podnajem osobom trzecim bez pisemnej zgody Wynajmującego pod rygorem rozwiązania umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia .

## § 8

1. Najemca obowiązany jest dokonywać we własnym zakresie i na własny koszt konserwacji przedmiotu najmu oraz bieżących remontów .

2. Wykonanie przez Najemcę prac adaptacyjnych w lokalu pod kątem własnych potrzeb może nastąpić po uprzednim pisemnym powiadomieniu Wynajmującego.  
Prace powyższe w zakresie nie objętym „protokołem konieczności” o jakim mowa w § 9 pkt 2 umowy wykonywane są na własny koszt Najemcy bez prawa ubiegania się o zwrot poniesionych w tym zakresie nakładów .
3. Wszelkie prace adaptacyjne dotyczące znajdujących się w lokalu elementów konstrukcyjnych oraz instalacji muszą być prowadzone w uzgodnieniu z Wynajmującym zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie .

## § 9

1. W przypadku wykonania przez Najemcę napraw koniecznych obciążających Wynajmującego, Najemcy zostanie zwrócony w czynszu koszt poniesionych nakładów w ratach miesięcznych .  
Wysokość miesięcznej raty zwracanej kwoty nie może przekroczyć 50% wysokości czynszu .
2. Przed przystąpieniem do napraw Najemca jest obowiązany :
  - uzgodnić ich zakres z Wynajmującym w formie wspólnie sporządzonego protokołu konieczności ;
  - uzyskać we własnym zakresie przewidziane prawem zezwolenia i uzgodnienia właściwych organów .Zgoda Wynajmującego na wykonanie napraw koniecznych winna być wyrażona w formie pisemnej .
3. Łączna obniżka czynszu nie może przekroczyć wartości wykonanego i wspólnie określonego zakresu napraw opisanego w protokole konieczności .
4. Zniżka dotyczy wyłącznie czynszu , natomiast opłaty za świadczenia Najemca ponosi w pełnej wysokości.
5. Wzajemne rozliczenie kosztów za wykonane przez najemcę naprawy konieczne obciążające Wynajmującego wyliczane będzie w oparciu o :
  - 1/ kosztorys powykonawczy opracowany zgodnie z zakresem robót uzgodnionych w protokole konieczności, obowiązującymi normami na ten rodzaj robót ujętymi w KNR-ach oraz średnimi kwartalnymi cenami i stawkami wydawnictwa „Sekocenbud” z rejonu lubelskiego (z kwartału kiedy był sporządzony protokół konieczności robót) z zastosowaniem współczynnika 0,90 do ogólnej kwoty kosztorysowej bez Vat-u ;
  - 2/ kalkulację własną producenta robót/wykonawcy (stolarki okiennej i drzwiowej), uprzednio zatwierdzoną przez Wynajmującego.
6. Rozliczenie uznanych kosztów nastąpi po dokonanych odbiorze robót i wystawieniu przez Najemcę faktury Vat lub rachunku .

## § 10

Najemca lokalu obowiązany jest do naprawiania szkód powstałych z jego winy.

## § 11

1. Najemca jest obowiązany do utrzymania czystości i porządku wewnątrz lokalu, a także na zewnątrz lokalu w najbliższym jego otoczeniu .
2. Wynajmujący zastrzega sobie prawo przeprowadzenia okresowych kontroli lokalu .

## § 12

1. Najemca ma prawo do zamontowania w ramach czynszu jednego szyldu ściśle przylegającego do elewacji budynku w bezpośrednim sąsiedztwie lokalu użytkowego.

- W przypadku gdy lokal znajduje się w budynku wspólnoty mieszkaniowej warunkiem zamontowania szyldu jest uzyskanie pisemnej zgody od Zarządcy Wspólnoty.
2. Najemca bez zgody Wynajmującego/ Zarządcy Wspólnoty nie może umieszczać na elewacji budynku poza szyldem wymienionym w ust. 1 żadnych dodatkowych reklam, plansz, szyldów, gablot itp.
  3. W przypadku potrzeby umieszczenia dodatkowej reklamy (planszy, szyldu, gabloty, itp.) lub zamontowania szyldu w inny sposób niż określony w ust.1, Najemca jest zobowiązany do pisemnego wystąpienia do Wynajmującego/ Zarządcy Wspólnoty, celem uzyskania zgody na powyższe .  
Wystąpienie powinno zawierać informacje dotyczące wielkości, wyglądu, rodzaju i sposobu montażu oraz lokalizacji reklamy .
  4. Najemca zamierzający zamontować reklamy na tzw. wysięgnikach prostopadle do ścian budynku nad pasem drogowym (chodnikiem) zobowiązany jest przed ich montażem złożyć stosowny wniosek do Wydziału Dróg i Mostów Urzędu Miasta Lublin o wydanie zezwolenia na zajęcie pasa drogowego.

### § 13

1. W przypadku rozwiązania umowy najmu, Najemca obowiązany jest najpóźniej w ostatnim dniu terminu wypowiedzenia zwrócić lokal w stanie niepogorszonym ; odnowić lokal i dokonać napraw obciążających Najemcę .
2. Najemca nie ponosi odpowiedzialności za zużycie rzeczy będące następstwem prawidłowego używania .

### § 14

1. Umowa obowiązuje od dnia podpisania i jest zawarta na czas nieoznaczony .
2. Każda ze stron może wypowiedzieć umowę z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia , na koniec miesiąca kalendarzowego.
3. W przypadku rozwiązania umowy przez Wynajmującego ze skutkiem natychmiastowym ( § 4 pkt 6 i § 7) Najemca zobowiązany będzie do zwrotu lokalu w terminie wskazanym przez Wynajmującego .

### § 15

Każda zmiana postanowień niniejszej umowy wymaga formy pisemnej w postaci aneksu pod rygorem nieważności .

### § 16

W sprawach nie uregulowanych postanowieniami niniejszej umowy mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego.

### § 17

Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym egzemplarzu dla każdej ze stron .

NAJEMCA

WYNAJMUJĄCY

.....  
data i podpis

.....  
Teresa Szamotyła

*Zatwierdza*  
**DIREKTOR**  
*mgr inż. Henryk Łacich*

Załącznik nr 1 – do umowy .

## OŚWIADCZENIE

Oświadczam(y), że jestem (śmy) – nie jestem (śmy) płatnikiem podatku VAT \* .

Posiadam(y) nr NIP .....

Faktury VAT proszę wysyłać na adres :

.....  
W przypadku zmian zobowiązuję (my) się do złożenia nowego oświadczenia .

Oświadczenie zachowuje ważność do odwołania .

( Numer wiodącego PKD .....

\* niepotrzebne skreślić

.....  
Data i podpis

*zatrudniony*  
*mgr inż. Henryk Łacek*  
**DYREKTOR**

## UMOWA NAJMU GARAŻU/BOKSU MOTOCYKLOWEGO WZÓR - PRZETARG

Sporządzona w dniu ..... roku pomiędzy Gminą Lublin w imieniu której działa Zarząd Nieruchomości Komunalnych w Lublinie ul. Grodzka 12 zwany w treści umowy Wynajmującym reprezentowany przez :

Zastępcę Dyrektora .....

a Panem .....

zwanym w treści umowy Najemcą .

### § 1

1. Przedmiotem umowy jest najem garażu/boksu motocyklowego usytuowanego przy ul. .... o powierzchni użytkowej ..... m<sup>2</sup> wyposażonego w urządzenia techniczne wymienione w protokole zdawczo- odbiorczym z dnia ..... roku stanowiącym załącznik do niniejszej umowy .
2. Najemca oświadcza , że garaż/boks motocyklowy obejrzał osobiście i akceptuje stan w jakim garaż/boks motocyklowy aktualnie się znajduje podpisując sporządzony protokół zdawczo - odbiorczy .

### § 2

Wynajmowany garaż/boks motocyklowy wykorzystywany będzie na : **garaż/boks motocyklowy** .

### § 3

1. Z tytułu najmu Najemca obowiązany jest do płacenia następujących należności :

- czynsz	..... m <sup>2</sup> x ..... zł =	..... zł.
- podatek VAT ..... %		..... zł.
		----- zł

2. Najemca obowiązany jest ponosić opłaty z tytułu następujących świadczeń:

- zaliczka za zimną wodę	..... m <sup>3</sup> x ..... zł =	..... zł.
- podatek VAT ..... %		..... zł.
- zaliczka za odprowadzenie ścieków	..... m <sup>3</sup> x ..... zł =	..... zł.
- podatek VAT ..... %		..... zł.
- abonament za wodomierz		..... zł.
- podatek VAT ..... %		..... zł.
- wywóz nieczystości stałych		..... zł.
- podatek VAT ..... %		..... zł.

3. Razem należność miesięczna wynosi : ..... złotych brutto.

### § 4

1. Wynajmujący zobowiązuje się do wystawiania comiesięcznych faktur VAT zgodnie z oświadczeniem najemcy – załącznik nr 1 do umowy .
2. Najemca zobowiązuje się do uiszczania opłat miesięcznych w terminach określonych na fakturach .

3. W przypadku nie pobierania faktur Najemca jest obowiązany uiszczać opłaty miesięczne ujęte w § 3 z góry bez uprzedniego wezwania w terminie do 10-go każdego miesiąca kalendarzowego.
4. **Zgodnie z art. 454 § 1 K. C. za dzień dokonania zapłaty uznawany jest dzień wpisu wpłaty na konto bankowe Bank ....., a nie data dokonania przelewu.**
5. Za opóźnienia w uiszczaniu należności będą pobierane odsetki zgodnie z obowiązującymi przepisami.
6. Jeżeli Najemca dopuszcza się zwłoki z uiszczeniem opłat za co najmniej dwa okresy płatności, Wynajmujący może rozwiązać umowę najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia.

## § 5

1. Przed podpisaniem umowy Najemca wniósł kaucję w kwocie ..... zł zdeponowaną na rachunku bankowym ZNK zabezpieczającą należności Wynajmującego.
2. Wpłacone wadium zostało zaliczone na poczet kaucji zabezpieczającej.
3. W przypadku występowania zaległości w opłatach po ustaniu stosunku najmu Najemca upoważnia Wynajmującego do potrącenia należności z kaucji do pełnej jej wysokości.
4. W przypadku oddania garażu/boksu motocyklowego, złożona kaucja ulega zwrotowi na rzecz Najemcy wraz z odsetkami wynikającymi z oprocentowania kwoty kaucji na bieżącym rachunku Wynajmującego jeżeli najemca nie posiada zaległości z tytułu czynszu i opłat za świadczenia

## § 6

1. Wynajmujący dokonywać będzie zmian :
  - a/ stawek czynszu w przypadku podjęcia w tym zakresie stosownych decyzji przez Władze Miasta;
  - b/ stawek czynszu corocznie od dnia 1 marca każdego roku o wskaźnik inflacji odpowiadający średniorocznemu wzrostowi cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w roku poprzednim zgodnie z Komunikatem Prezesa GUS ogłaszanym każdego roku w Monitorze Polskim;
  - c/ ustawowego podatku VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami;
  - d/ opłat za świadczenia w przypadku zmiany cen przez dostawcę świadczeń.
2. Zmiany dokonane zgodnie z pkt. 1b, c i d nie wymagają wypowiedzenia umowy najmu.
3. W przypadku nie przyjęcia przez Najemcę nowej stawki czynszu o której mowa w pkt 1a umowa ulega rozwiązaniu z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia na koniec miesiąca kalendarzowego. Jeżeli w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia przez Najemcę od Wynajmującego, Najemca nie złoży odmowy przyjęcia nowej stawki czynszu, uznaje się, że Najemca zmianę zaakceptował

## § 7

1. Najemcy przysługuje prawo korzystania z garażu/boksu motocyklowego zgodnie z jego przeznaczeniem. Zmiana sposobu korzystania z garażu/boksu motocyklowego wymaga uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.
2. Najemca bez pisemnej zgody Wynajmującego nie ma prawa oddawania przedmiotu najmu w podnajem osobom trzecim, pod rygorem rozwiązania umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia.

### § 8

1. Najemca jest obowiązany do utrzymania czystości i porządku wewnątrz garażu/boksu motocyklowego, a także na zewnątrz garażu/boksu motocyklowego w najbliższym jego otoczeniu.
2. Najemca jest obowiązany do naprawiania szkód powstałych z jego winy.
3. Najemca w czasie trwania umowy nie ma prawa dokonywać zmian i przeróbek w garażu/boksie motocyklowym bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.
4. W okresie trwania umowy najmu Najemca obowiązany jest dokonywać we własnym zakresie i na własny koszt konserwacji garażu/boksu motocyklowego :
  - naprawy posadzek, tynków i stolarki drzwiowej;
  - naprawy bądź wymiany okuć (zawiasów, zamków, itp.);
  - malowania ścian i sufitów oraz stolarki drzwiowej.

### § 9

Każda zmiana postanowień niniejszej umowy wymaga formy pisemnej w postaci aneksu pod rygorem nieważności.

### § 10

1. Umowa obowiązuje od dnia podpisania i jest zawarta na czas nieoznaczony.
2. Każda ze stron może wypowiedzieć umowę z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, na koniec miesiąca kalendarzowego.
3. W przypadku rozwiązania umowy najmu, Najemca obowiązany jest najpóźniej w ostatnim dniu wypowiedzenia przekazać protokolarnie garaż/boks motocyklowy Wynajmującemu w stanie niepegorszym.
4. W przypadku rozwiązania umowy przez Wynajmującego ze skutkiem natychmiastowym (§ 4 pkt 6 i § 7 pkt 2) Najemca zobowiązany będzie do zwrotu garażu/boksu motocyklowego w terminie wskazanym przez Wynajmującego.

### § 11

Do rozstrzygnięcia sporów mogących wynikać pomiędzy stronami niniejszej umowy właściwy jest Sąd Rejonowy w Lublinie.

### § 12

Umowę niniejszą sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym egzemplarzu dla każdej ze stron.

NAJEMCA

WYNAJMUJĄCY

.....  
data i podpis

.....  
RADCA PRAWNY  
Teresa Znamieńska