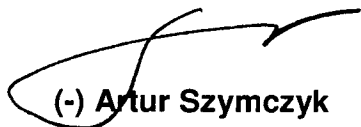


Akceptuję
Zastępca Prezydenta Miasta Lublin


(-) Artur Szymczyk

Załącznik do Zarządzenia nr *16*....
Dyrektora Zarządu Nieruchomości Komunalnych w Lublinie
z dnia *22.06.2022* r

Wytyczne
do wynajmowania w trybie bezprzetargowym oraz udostępniania na potrzeby
Urzędu Miasta Lublin
pozostających w zarządzie Zarządu Nieruchomości Komunalnych w Lublinie
lokali użytkowych i garaży, w tym boksów motocyklowych

§ 1

Ilekcroć w niniejszych wytycznych jest mowa o:

1. Wynajmującym – należy przez to rozumieć Gminę Lublin, w imieniu której działa Zarząd Nieruchomości Komunalnych w Lublinie (w skrócie ZNK) z siedzibą w Lublinie przy ul. Grodzkiej 12.
2. lokalu – należy przez to rozumieć zarówno lokal użytkowy jak również garaż lub boks motocyklowy
3. zabezpieczeniu należytego wykonania umowy - należy przez to rozumieć zabezpieczenie w wysokości dwumiesięcznego czynszu powiększonego o średnioroczny dwumiesięczny koszt centralnego ogrzewania (jeżeli lokal jest w nie wyposażony) oraz należny podatek VAT, wniesione w pieniądzu lub w formie oświadczenia złożonego w formie aktu notarialnego spisane go na koszt najemcy o poddaniu się egzekucji z art. 777 § 1 punkt 4 i punkt 5 kodeksu postępowania cywilnego co do obowiązku wydania lokalu w terminie do ostatniego dnia terminu rozwiązania umowy najmu i obowiązku zapłaty Wynajmującemu kwoty wymaganego zabezpieczenia w przypadku powstania zaległości w zapłacie czynszu i opłat z tytułu świadczeń i/lub wyrządzonej szkody.

§ 2

Lokale pozostające w zarządzie ZNK oddawane są w najem w trybie bezprzetargowym na czas oznaczony lub nieoznaczony zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami kodeksu cywilnego i ustawy z dnia 8 marca 1990 r. (z późn. zm.) o samorządzie gminnym.

§3

Wykazy wolnych lokali przeznaczonych do oddania w najem udostępniane są na tablicy ogłoszeń ZNK i na stronie internetowej ZNK. Lokale te mogą zostać wyłączone z przetargu i przeznaczone do oddania w najem w drodze bezprzetargowej na podstawie decyzji Dyrektora.

§4

W trybie bezprzetargowym lokale wynajmuje się na podstawie:

- podjętej w formie zarządzenia decyzji Prezydenta Miasta Lublin;
- uchwały Rady Miasta Lublin zezwalającej na odstąpienie od drogi przetargowej wyboru najemcy (na rzecz najemcy wskazanego w uzasadnieniu do projektu uchwały).

§5

1. Stawka czynszu za lokale wynajmowane w drodze bezprzetargowej ustalana jest w drodze negocjacji przez powołany zarządzeniem dyrektora ZNK Zespół Negocjacyjny.
2. W przypadku podmiotów posiadających zadłużenie wobec ZNK negocjacje zostaną przeprowadzone dopiero po spłacie zadłużenia chyba, że na spłatę zadłużenia została zawarta z ZNK ugoda, której warunki są realizowane (ugoda nie została rozwiązana) i na dzień negocjacji nie występują zaległości w spłacie rat i bieżących zobowiązań.
3. Podmioty przystępujące do negocjacji powinny:
 - posiadać dokument tożsamości,
 - w przypadku osób prawnych – przedstawić wypis z właściwego rejestru lub inny dokument urzędowy określający sposób reprezentacji podmiotu oraz imiona i nazwiska osób uprawnionych do reprezentacji,
 - w przypadku ustanowienia pełnomocnika – stosowne pełnomocnictwo. W przypadku ustanowienia pełnomocnika przez osobę fizyczną wymagane jest pełnomocnictwo w formie aktu notarialnego lub w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym.
4. Przed przystąpieniem do negocjacji zainteresowany zobowiązany jest złożyć pisemne oświadczenie o:
 - a/ dokonaniu oględzin lokalu, zapoznaniu się z jego stanem technicznym oraz jego akceptacją;
 - b/ niezaleganiu:
 - z opłacaniem podatków w stosunku do Urzędu Skarbowego;
 - z opłacaniem składek na ubezpieczenie zdrowotne i społeczne;
 - z podatkami i opłatami lokalnymilub uzyskaniu przewidzianego prawem zwolnienia, odroczenia lub rozłożenia na raty zaległych płatności lub wstrzymaniu w całości wykonania decyzji (zwolnienie, odroczenie lub rozłożenie na raty winno być potwierdzone stosownym dokumentem);
 - c/ zapoznaniu się ze wzorem umowy i jego akceptacji.

5. W trakcie negocjacji mogą być ustalane również inne zapisy umowy najmu, w tym dotyczące ponoszenia kosztów koniecznych remontów.
6. Stawki minimalne do osiągnięcia podczas negocjacji ustala się na podstawie analizy rynku wynajmowanych przez ZNK lokali i ich atrakcyjności. Analiza ta może opierać się, w zależności od specyfiki lokalu, o:
 - stawki wynikające z zawartych umów na lokale podobne (np. pod względem lokalizacji, powierzchni, wyposażenia w instalacje i stanu technicznego, rodzaju prowadzonej działalności);
 - przeznaczenie lokalu;
 - koszty eksploatacji;
 - popyt na lokale w danej lokalizacji.

§ 6

1. Minimalna wynegocjowana stawka czynszu za lokale, przeznaczone do przetargu ustnego nie może być niższa niż ustalona do przetargu stawka wywoławcza (stosownie do § 5 pkt. 6).
2. W przypadku bezprzetargowego oddania w najem lokali przeznaczonych do przetargu ofertowego wynegocjowana stawka czynszu nie może być niższa niż koszty eksploatacyjne lokalu za rok ubiegły (z wyłączeniem kosztów przeprowadzonych remontów i amortyzacji) ani też rażąco niska biorąc pod uwagę standard lokalu.
3. W przypadku lokali położonych na więcej niż jednej kondygnacji lub do których przynależą pomieszczenia pomocnicze (np. komórki) Zespół Negocyjacyjny może ustalić, że wynegocjowana stawka czynszu zostanie obniżona za pomieszczenia zlokalizowane w kondygnacji podziemnej lub przynależące do lokali pomieszczenia pomocnicze o 50% lub więcej. Obniżenie stawki o więcej niż 50% wymaga uzasadnienia.
4. W przypadku negocjacji stawki czynszu w związku z zawarciem umowy na kolejny okres przez najemcę będącego już w posiadaniu lokalu, stawka ta musi spełniać warunki określone w pkt 2 i nie może być niższa niż dotychczas obowiązująca. Punkt 3 stosuje się odpowiednio. Powyższe dotyczy także stawek czynszu ustalanych w przypadku zmian najemców lokali użytkowych wprowadzanych na podstawie Zarządzenia Prezydenta Miasta Lublin lub Uchwały Rady Miasta Lublin na wniosek dotychczasowych najemców.
5. W przypadku przekazania wolnego lokalu do dyspozycji Urzędu Miasta Lublin jednostka dysponująca lokalem obciążana będzie przez ZNK w ramach zarządzania następującymi opłatami:
 - a) opłatą za zarządzanie;
 - b) opłatami za świadczenia (w zależności od technicznego wyposażenia lokalu);
 - c) innymi opłatami (np. za wspólną energią elektryczną, antenę zbiorczą itp.).

Stawka opłaty miesięcznej za zarządzanie za 1 m² lokalu użytkowego, o której mowa w pkt. a) wyliczana będzie w oparciu o koszty eksploatacyjne (utrzymanie nieruchomości) z minionego okresu rozliczeniowego powiększone o 7 %.

W skład kosztów eksploatacyjnych wchodzi: koszty remontów ze środków własnych ZNK, fundusz remontowy we wspólnocie mieszkaniowej, koszty zarządu we wspólnocie mieszkaniowej, koszty administrowania, koszty utrzymania terenu,

prowinie bankowe, pogotowie techniczne oraz koszty Zarządu Nieruchomości Komunalnych w Lublinie oraz inne koszty związane z utrzymaniem lokalu ponoszone przez ZNK z wyłączeniem kosztów opłat publiczno – prawnych, amortyzacji, remontów i modernizacji z dotacji.

§ 7

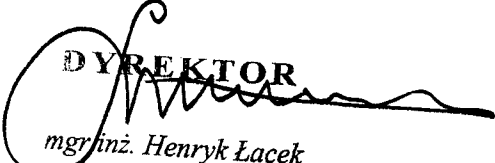
1. Wynegocjowana stawka czynszu będzie podlegała corocznie od dnia 1 marca każdego roku poczynając od roku kalendarzowego następującego po zawarciu umowy waloryzacji o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem za rok poprzedni ogłoszony przez GUS. W przypadku ujemnego wskaźnika inflacji stawka czynszu nie ulega obniżeniu.
2. Oprócz czynszu najemca zobowiązany będzie do wnoszenia opłat za świadczenia i zawarcia indywidualnych umów na wywóz nieczystości stałych oraz dostawę energii elektrycznej (gdy warunki techniczne na to pozwalają).
3. Najemca lokalu będącego własnością Gminy zobowiązany będzie także opłacać podatek od nieruchomości naliczany przez Wydział Podatków Urzędu Miasta Lublin i odprowadzać go bezpośrednio na wskazane przez ten Wydział konto.

§ 8

Warunki korzystania z lokalu określa umowa cywilnoprawna. Umowy zawierane są zgodnie z obowiązującymi w ZNK wzorami umów stanowiących załącznik do Regulaminu postępowania przetargowego z zastrzeżeniem wprowadzenia dodatkowych ustaleń wynikających z przeprowadzonych negocjacji.

§ 9

1. Warunkiem zawarcia umowy jest wniesienie przez przyszłego najemcę zabezpieczenia należytego wykonania umowy w wysokości dwumiesięcznego czynszu obliczonego wg wynegocjowanej stawki powiększonej o średnioroczny dwumiesięczny koszt centralnego ogrzewania (jeżeli lokal jest w nie wyposażony) oraz należny podatek VAT
2. Przekazywanie i przejmowanie lokalu następuje w formie protokołu zdawczo – odbiorczego. Protokół nie jest spisywany w przypadku gdy lokal znajduje się w posiadaniu najemcy (zawarcie kolejnej umowy po umowie zawartej na czas oznaczony) – przed przystąpieniem do negocjacji dokonuje się oględzin lokalu i sporządza protokół z oględzin.
3. Umowę należy podpisać w terminie określonym przez Wynajmującego, nie później niż 30 dni roboczych po przeprowadzeniu negocjacji (chyba, że w trakcie negocjacji ustalono inaczej).
4. W przypadku nieuzasadnionego zwlekania z podpisaniem umowy ZNK wystąpi o uchylenie zarządzenia (uchwały).

DYREKTOR

mgr inż. Henryk Łacek