ZARZĄDZENIE NR 12

Dyrektora Zarządu Nieruchomości Komunalnych w Lublinie
z dnia 2 października 2017 roku

w sprawie wprowadzenia do stosowania „Wytycznych do wynajmowania w trybie bezprzetargowym pozostających w zarządzie Zarządu Nieruchomości Komunalnych w Lublinie lokali użytkowych i garaży, w tym boksów motocyklowych".

Działając na podstawie Uchwały Nr 407/XXXIX/96 Rady Miejskiej w Lublinie z dnia 14 listopada 1996 r. w sprawie utworzenia zakładu budżetowego Miasta Lublina pod nazwą Zarząd Nieruchomości Komunalnych w Lublinie (z późn. zm.) oraz § 1 ust. 1 i ust. 2 pkt 5 udzielonego Zarządzeniem nr 45/9/2016 Prezydenta Miasta Lublin z dnia 13 września 2016 r. pełnomocnictwa, zarządzam co następuje :

§ 1

Wprowadzam do stosowania „Wytyczne do wynajmowania w trybie bezprzetargowym pozostających w zarządzie Zarządu Nieruchomości Komunalnych w Lublinie lokali użytkowych i garaży, w tym boksów motocyklowych" stanowiące Załącznik do niniejszego Zarządzenia.

§ 2

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

DYREKTOR

mgr inż. Henryk Łacek

Akceptuję

Zastępca Prezydenta Miasta Lublin

ZASTĘPCA PREZYDENTA
MIASTA LUBLIN

Artur Szymczyk

(-) Artur Szymczyk

Załącznik do Zarządzenia nr ...12...
Dyrektora Zarządu Nieruchomości Komunalnych w Lublinie
z dnia ...2...10...2017r.

Wytyczne

do wynajmowania w trybie bezprzetargowym
pozostających w zarządzie Zarządu Nieruchomości Komunalnych w Lublinie
lokali użytkowych i garaży, w tym boksów motocyklowych

§ 1

Ilekroć w niniejszych wytycznych jest mowa o:

1. Wynajmującym – należy przez to rozumieć 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 spisanego 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. o samorządzie gminnym.

§3

Wykazy wolnych lokali przeznaczonych do oddania w najem udostępniane są na tablicy ogłoszeń ZNK i na stronie internetowej ZNK oraz przekazywane Dyrektorowi Wydziału Gospodarowania Mieniem UM Lublin najpóźniej na 14 dni przed ogłoszeniem przetargu. Lokale te mogą zostać wyłączone z przetargu i przeznaczone do oddania w najem w drodze bezprzetargowej na podstawie stosownego polecenia Dyrektora WGM.

§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 (najemcę wskazuje Prezydent Miasta Lublin w uzasadnieniu do projektu uchwały)

oraz pisemnego polecenia Dyrektora Wydziału Gospodarowania Mieniem wprowadzenia w życie stosownego zarządzenia lub uchwały.

§5

1. Stawka czynszu za lokale wynajmowane w drodze bezprzetargowej ustalana jest w drodze negocjacji przez powołany zarządzeniem dyrektora ZNK Zespół Negocjacyjny, w skład którego wchodzi przedstawiciel Wydziału Gospodarowania Mieniem.
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).
3. Podmioty przystępujące do przetargu 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 lokalnymi

      lub uzyskaniu przewidzianego prawem zwolnienia, odroczenia lub rozłożenia na raty zaległych płatności lub wstrzymaniu w całości wykonania decyzji,

   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, 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 stawka czynszu za lokale, które mają być 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 ustalona 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 Negocjacyjny 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 w/w warunki i nie może być niższa niż dotychczas obowiązująca.

§ 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.
4. W przypadku nieuzasadnionego zwlekania z podpisaniem umowy ZNK wystąpi do Wydziału Gospodarowania Mieniem o uchylenie zarządzenia (uchwały).

DYREKTOR

mgr inż. Henryk Łacek