

Zarządzenie Nr 226/2016
Prezydenta Miasta Kalisza
z dnia 20 kwietnia 2016 r.

w sprawie szczegółowych zasad wynajmowania lokali użytkowych stanowiących własność Miasta Kalisz

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2016 r., poz. 446), w związku z uchwałą Nr XXXVIII/542/2009 Rady Miejskiej Kalisza z dnia 3 września 2009 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi mienie Kalisza – Miasta na prawach powiatu (Dz. Urz. Woj. Wlkp. nr 185, poz. 3139),

zarządza się co następuje:

Rozdział I
Postanowienia ogólne
§ 1

1. Ustala się zasady i warunki wynajmu lokali użytkowych stanowiących własność Miasta Kalisza, a będących w zarządzie Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych w Kaliszu zwanym dalej MZBM.
2. Lokalami użytkowymi są lokale o przeznaczeniu innym niż mieszkalne w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tj. Dz.U. z 2015 r. poz.1168)
3. Ilekroć w niniejszym zarządzeniu jest mowa o:
 - 1) najemcy – należy przez to rozumieć najemcę w rozumieniu Kodeksu cywilnego,
 - 2) wynajmującym – należy przez to rozumieć Miasto Kalisz będące wynajmującym w rozumieniu przepisów Kodeksu cywilnego,
 - 3) najmie lub podnajmie – należy przez to rozumieć najem lub podnajem w rozumieniu przepisów Kodeksu cywilnego,
 - 4) uchwale – należy przez to rozumieć uchwałę Nr XXXVIII/542/2009 Rady Miejskiej Kalisza z dnia 3 września 2009 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi mienie Kalisza – Miasta na prawach powiatu (Dz. Urz. Woj. Wlkp. nr 185, poz. 3139),
 - 5) stawce czynszowej netto – należy przez to rozumieć stawkę czynszową za 1 m² powierzchni lokalu, nie uwzględniającą podatku od towarów i usług,
 - 6) czynszu netto – należy przez to rozumieć iloczyn stawki czynszowej netto i powierzchni lokalu,
 - 7) opłatach niezależnych od właściciela – należy przez to rozumieć między innymi opłatę za dostawę do lokalu centralnego ogrzewania, wody oraz odbiór ścieków, odpadów komunalnych,
 - 8) działalności non profit – należy przez to rozumieć prowadzenie przez najemcę działalności innej niż gospodarcza lub działalności gospodarczej, o ile wszystkie dochody z niej osiągnane najemca przeznaczy na swoją działalność statutową.

Rozdział II

Ogólne warunki najmu lokalu użytkowego

§ 2

Przeznaczenie lokali użytkowych do najmu

1. Wynajem lokali użytkowych następuje w wyniku:
 - 1) przetargu nieograniczonego,
 - 2) bezprzetargowego przydziału.
2. Podstawowym trybem wynajmu lokali użytkowych jest przetarg nieograniczony.
3. Organizatorem przetargów jest Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych w Kaliszu.
4. Przedmiotem przetargów jest wysokość stawki czynszu miesięcznego za 1 m² powierzchni całkowitej lokalu użytkowego.

§ 3

1. Wynajem lokalu następuje na czas nieoznaczony, na czas oznaczony do lat 3, oraz na czas oznaczony powyżej 3 lat, jednak nie dłuższy niż lat 10.
2. Warunki wynajmu lokalu użytkowego określa szczegółowo umowa najmu na czas nieoznaczony, której projekt stanowi załącznik Nr 3 do zarządzenia oraz umowa najmu na czas oznaczony, której projekt stanowi załącznik Nr 4.

§ 4

Najem lokali użytkowych na okres do 3 lat

1. Lokale mogą być oddawane w najem na czas oznaczony do 3 lat w drodze bezprzetargowej.
2. W trybie bezprzetargowym lokale użytkowe wynajmowane są w szczególności:
 - 1) osobom bezrobotnym zarejestrowanym w Powiatowym Urzędzie Pracy w Kaliszu oraz osobom tworzącym spółdzielnie socjalne, zainteresowanym wolnymi lokalami,
 - 2) na siedziby partii politycznych, na biura poselskie, senatorskie i poselsko-senatorskie oraz biura radnych,
 - 3) organom i jednostkom organizacyjnym administracji państwowej i samorządowej na potrzeby własne,
 - 4) na prowadzenie działalności charytatywnej, jeżeli cele te realizowane są przez podmioty, dla których są to cele statutowe i których dochody przeznaczone są w całości na działalność statutową, a w szczególności organizacjom pożytku publicznego na cel prowadzonej działalności pożytku publicznego z zastrzeżeniem, że lokale nie mogą być usytuowane na parterach w ciągach handlowo-usługowych.
3. Do wynajmu w trybie bezprzetargowym mogą być przeznaczone lokale użytkowe nie wynajęte w dwóch kolejnych przetargach nieograniczonych.
4. Stawki czynszowe za lokale użytkowe wymienione w ust. 2 i 3 oddawane w najem w trybie bezprzetargowym, ustala się w drodze negocjacji, między wynajmującym a najemcą, przy czym stawka wyjściowa za 1 m² pow. lokalu użytkowego stanowi stawka z ostatniego przetargu i nie może być niższa niż 3 % wartości odtworzeniowej obowiązującej w danym okresie.

5. Dopuszcza się możliwość zamiany lokalu na inny lokal, w sytuacjach, gdy jest to związane z:
 - 1) zamierzeniami inwestycyjnymi Miasta Kalisza,
 - 2) zaspokajaniem potrzeb lokalowych Urzędu Miejskiego i jednostek organizacyjnych miasta,
 - 3) koniecznością realizacji decyzji organów nadzoru budowlanego.
6. Decyzję o wynajęciu lokalu użytkowego w trybie określonym w niniejszym paragrafie podejmuje Prezydent Miasta Kalisza.

§ 5

Najem lokali na okres dłuższy niż 3 lata i nie dłuższy niż 10 lat oraz na czas nieoznaczony

1. Przedmiotem wynajmu lokali na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata albo na czas nieoznaczony, mogą być w szczególności lokale:
 - 1) przeznaczone na cele zgodne z ich przeznaczeniem określonym w planie miejscowym,
 - 2) na cele zgodne z ich dotychczasową albo zbieżną funkcją,
 - 3) jeżeli sposób ich użytkowania po zmianie funkcji nie spowoduje nadmiernej uciążliwości w korzystaniu z pozostałej części nieruchomości lub otoczenia,
 - 4) jeżeli przemawia za tym istotny interes Miasta Kalisza, zagospodarowanie budynków albo ich części i budowli środkami własnymi jest niemożliwe lub nie znajduje uzasadnienia ekonomicznego, a zbycie nieruchomości, na której się znajdują budynki, budowle i lokale nie jest prawnie możliwe.
2. Na okres, o którym mowa w ust. 1 mogą być wynajmowane lokale, jeżeli najemca czyniąc nakłady w lokalu ze środków własnych i staraniem własnym, po wygaśnięciu albo rozwiązaniu umowy najmu pozostawi nakłady bez prawa do odszkodowania, bądź staraniem i kosztem własnym przywróci nieruchomość do stanu poprzedniego, albo w przypadkach podyktowanych interesem Miasta Kalisza, nakłady zostaną rozliczone w ramach obowiązującego czynszu najmu.
3. Czas trwania umowy najmu określa Prezydent Miasta Kalisza uwzględniając w szczególności: cel najmu, ewentualne nakłady ponoszone przez najemców, oraz sposób ich rozliczenia.

§ 6

1. Lokale użytkowe można wynajmować na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata albo na czas nieoznaczony w drodze przetargu.
2. Prezydent Miasta Kalisza może po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat, zawierać kolejne umowy najmu z tą samą stroną umowy, gdy przedmiotem umowy jest ten sam lokal.
3. W przypadku kolejnych umów, o których mowa w ust. 2, zawieranych na czas oznaczony, łączny okres ich trwania wraz z pierwszą umową nie może przekroczyć 10 lat.

§ 7

Czynsz i opłaty

1. Ustala się minimalne wyjściowe stawki czynszu (netto) za 1m² powierzchni użytkowej lokali przeznaczonych do przetargu lub oddawanych w najem w drodze bezprzetargowej stanowiących własność Miasta Kalisz – zgodnie z tabelą stawek czynszowych i podziałem miasta na strefy, które stanowią odpowiednio załącznik nr 1 oraz załącznik nr 2 do Zarządzenia.
2. Stawkę wyjściową do przetargu stanowi stawka wynikająca z aktualnej tabeli, o której mowa w ust. 1, odnoszona do planowanej działalności w lokalu i strefy miasta w jakiej znajduje się lokal.
3. Dopuszcza się możliwość dokonywania podwyżek stawek czynszu za lokale użytkowe, raz do roku, biorąc pod uwagę wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszony przez Prezesa GUS za rok poprzedni oraz inne koszty zarządzania nieruchomością, w tym wysokość stawek podatku od nieruchomości.
4. Najemca lokalu użytkowego jest zobowiązany do bieżącego regulowania opłat niezależnych od wynajmującego (media) w wysokości wynikającej z naliczenia, w każdym przypadku, gdy najemca nie posiada odrębnie zawartej umowy z dostawcami mediów.
5. Najemca lokalu użytkowego zobowiązany jest do uiszczania opłat za najem lokalu użytkowego z góry do dnia 20 każdego miesiąca na rachunek bankowy Wynajmującego (o dotrzymaniu terminu dokonania wpłaty decyduje data wpływu środków finansowych na rachunek Wynajmującego). Na wniosek jednostek organizacyjnych Miasta Kalisza, Dyrektor Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych w Kaliszu jest uprawniony do zmiany terminu płatności należności z tytułu opłat za zajmowany lokal użytkowy, wskazując jednocześnie nowy termin płatności.
6. W przypadku nieuiszczenia czynszu i opłat niezależnych od właściciela w terminie, Wynajmujący będzie naliczał ustawowe odsetki za okres opóźnienia.

§ 8

Kaucja

1. Najemca zawierający umowę najmu zobowiązany jest do zapłacenia Wynajmującemu kaucji zabezpieczającej. Wysokość kaucji zabezpieczającej wynosi równowartość trzymiesięcznego czynszu (brutto)
2. Kaucja zabezpieczająca wpłacana jest w pieniądzu i jest nieoprocentowana.
3. Wpłata kaucji powinna nastąpić jednorazowo przed zawarciem umowy najmu (przed wydaniem lokalu), lub na wniosek Najemcy w trzech ratach, z których każda odpowiada równowartości jednomiesięcznego czynszu brutto, w następujących terminach:
 - 1) I rata – przed zawarciem umowy najmu (przed wydaniem lokalu),
 - 2) II rata – najpóźniej przed upływem trzech miesięcy od zawarcia umowy,

- 3) III rata – najpóźniej przed upływem sześciu miesięcy od zawarcia umowy.
4. W razie niedotrzymania przez najemcę terminów wniesienia kaucji, Wynajmujący może żądać natychmiastowej zapłaty całej kaucji wraz z odsetkami, pod rygorem rozwiązania umowy najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia.
5. Decyzję o rozłożeniu kaucji zabezpieczającej na raty podejmuje Dyrektor Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych.
6. W przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia umowy najmu oraz przekazania przedmiotu najmu Wynajmującemu, kaucja podlega zwrotowi dotychczasowemu najemcy, w terminie nie dłuższym niż 30 dni od dnia ustania stosunku najmu, po potrąceniu ewentualnych roszczeń Wynajmującego.
7. Dla lokali o społecznym przeznaczeniu – w uzasadnionych przypadkach, Prezydent Miasta Kalisza może:
 - 1) zwolnić najemcę z obowiązku wpłaty kaucji zabezpieczającej,
 - 2) obniżyć wysokość kaucji zabezpieczającej do 50 %.

§ 9

Podnajem lokalu użytkowego

1. Najemcy lokali użytkowych, mogą ubiegać się o zgodę na podnajem części najmowanego lokalu na podstawie pisemnego wniosku.
2. Do wniosku o zgodę na podnajem, o którym mowa w ust. 1, najemca winien załączyć projekt umowy z podnajemcą.
3. Upoważnia się Dyrektora Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych w Kaliszu do wyrażenia zgody na podnajem lokalu na podstawie złożonego wniosku, w oparciu o zasady wynikające z niniejszego Zarządzenia oraz do odmowy jej wyrażenia.
4. Zgoda na podnajem wydawana jest na rzecz konkretnego podmiotu, wskazanego przez najemcę w złożonym wniosku.
5. W przypadku uzyskania zgody na podnajem, najemca nadal pozostaje jedyną stroną, od której Wynajmujący egzekwuje zawarte w umowie najmu prawa i obowiązki dotyczące całego lokalu.
6. Podnajem może dotyczyć nie więcej niż 50% powierzchni całego lokalu stanowiącego przedmiot najmu.
7. Zgoda na podnajem powoduje dla najemcy wzrost stawki czynszowej o 20% tylko w stosunku do powierzchni lokalu objętej podnajmem
8. Najemcy nie przysługuje prawo do oddania w bezpłatne użytkowanie lokalu użytkowego w całości lub części.
9. Zgoda na podnajem lokalu nie rodzi żadnych uprawnień do lokalu dla jego podnajemcy.
10. Wyrażona zgoda na podnajem lokalu wygasa z chwilą:
 - 1) złożonego przez najemcę zawiadomienia o rezygnacji z podnajmu lokalu,
 - 2) rozwiązania z jakichkolwiek przyczyn umowy najmu lokalu z jego dotychczasowym najemcą,
 - 3) śmierci najemcy lokalu.

11. W przypadku śmierci najemcy lokalu, podnajemca lokalu w oparciu o uzyskaną pisemną zgodę Dyrektora Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych w Kaliszu może czasowo użytkować podnajmowany lokal, jednakże nie dłużej niż 3 miesiące od daty śmierci najemcy. W tym czasie podnajemca wnosi na rzecz Wynajmującego opłaty za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości, jakiej opłacany był czynsz przez dotychczasowego najemcę tego lokalu. W przypadku nie przekazania lokalu Wynajmującemu w w/w terminie – Wynajmujący naliczał będzie opłaty za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości 300% czynszu opłacanego przez dotychczasowego najemcę.
12. W przypadku stwierdzenia, iż najemca lokalu:
 - 1) zaprzestał prowadzenia w lokalu swojej działalności gospodarczej,
 - 2) podnajął lub oddał w bezpłatne użytkowanie lokal bez wymaganej zgody,
 - 3) mając zgodę na podnajem części lokalu, podnajął więcej niż 50%,Wynajmujący dokona rozwiązania umowy najmu ze skutkiem natychmiastowy, a przypadku o którym mowa w pkt 2 – wynajmujący ma prawo ponadto żądać podwyższonego czynszu wg zasad określonych w §13 ust. 7, za okres bezprawnego podnajmu.
13. Dopuszcza się możliwość cofnięcia przez Wynajmującego udzielonej zgody na podnajem lokalu użytkowego. W takim przypadku Wynajmujący zobowiązany jest pisemnie powiadomić Najemcę o powyższym fakcie, udzielając miesięcznego terminu (liczonego od daty otrzymania przez Najemcę pisemnego powiadomienia) na zakończenie przez podnajemcę prowadzonej w lokalu działalności.

§ 10

Dopisanie współnajemcy

1. Najemca lokalu użytkowego może wystąpić o zmianę umowy najmu, w zakresie dotyczącym osoby najemcy i ujawnienia występujących w charakterze współnajemcy osób bliskich najemcy, tj. współmałżonka, dzieci, rodzeństwa, rodziców najemcy i jego współmałżonka pod warunkiem udokumentowania pokrewieństwa oraz prowadzenia działalności gospodarczej zgodnej z obecnie prowadzoną działalnością w lokalu.
2. W przypadku przejścia najemcy na emeryturę, rentę lub w przypadku jego zgonu, lokal użytkowy może być oddany bez przetargu współmałżonkowi lub współnajemcy, jeśli będzie kontynuowana poprzednia działalność, a osoba uprawniona do zawarcia umowy wyrazi pisemną wolę wstąpienia w prawa i obowiązki dotychczasowego najemcy w terminie 14 dni od dat zaistnienia okoliczności.
3. Osobom, które weszły w spółkę osobową z najemcą lokalu w trakcie trwania umowy najmu, przysługuje prawo do kontynuowania tej umowy w przypadku wycofania się dotychczasowego najemcy z tej spółki, jeżeli okres udziału w niej nie był krótszy niż 3 lata.
4. Najemca nie może wnosić prawa najmu do spółek cywilnych oraz do spółek prawa handlowego.

5. Zmiana umowy najmu lokalu użytkowego w zakresie o którym mowa w ust. 1-3 następuje w drodze stosowanego aneksu.

§ 11

Bieżące remonty i naprawy lokalu

Najemca zobowiązany jest, w czasie trwania umowy najmu do:

- 1) dokonywania, na własny koszt, bieżących remontów i napraw lokalu użytkowego niezbędnych do utrzymania go w należytym stanie technicznym, a w szczególności:
 - a) malowania pomieszczeń,
 - b) naprawy tynków ścian i sufitów,
 - c) wykonywania napraw i bieżącej konserwacji urządzeń wewnątrz lokalu użytkowego oraz ich wymiany,
 - d) konserwacji i naprawy podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych,
 - e) naprawy i konserwacji ściennych okładzin w ceramicznych, szklanych i innych w pomieszczeniach w których są zamontowane,
 - f) bieżącej konserwacji i remontów stolarki okiennej i drzwiowej w lokalu użytkowym,
 - g) wymiany osprzętu oraz zabezpieczeń instalacji elektrycznej w lokalu użytkowym z wyłączeniem wymiany przewodów,
 - h) konserwacji, naprawy i wymiany grzejników wody przepływowej (gazowych, elektrycznych), podgrzewaczy wody, mis klozetowych, zlewów (zlewozmywaków, umywalek) wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych, oraz innych urządzeń sanitarnych, w które wyposażony jest lokal użytkowy,
 - i) usuwania uszkodzeń, bądź wymiany zużytych elementów, pieców węglowych, gazowych,
 - j) naprawy etażowego centralnego ogrzewania, a w przypadku gdy nie zostało ono zainstalowane przez Wynajmującego, lub na jego koszt – także jego wymiany,
 - k) usuwanie niedrożności przewodów odpływowych od urządzeń sanitarnych do pionów zbiorczych.
- 2) usuwania wszelkich szkód powstałych z jego winy,
- 3) utrzymania lokalu użytkowego i jego najbliższego otoczenia w należytym stanie sanitarno-porządkowym,
- 4) przestrzegania zasad współżycia społecznego oraz regulaminu utrzymania porządku domowego,
- 5) Wynajmujący lub osoba przez niego upoważniona jest uprawniona do dokonywania kontroli w lokalu użytkowym celem sprawdzenia czy najemca w sposób należyty i prawidłowy wywiązuje się z postanowień umowy najmu.

§ 12

Remonty i ulepszenia lokalu

1. Najemca zobowiązany jest każdorazowo do uzyskania uprzedniej zgody Wynajmującego na przeprowadzenie prac remontowych lub ulepszeń w lokalu użytkowym. Zgoda nie jest wymagana w przypadku wykonywania prac, o których mowa w § 11 pkt 1.
2. W przypadku wykonania przez najemcę remontu lub ulepszenia lokalu użytkowego, w tym bieżących remontów i napraw lokalu, najemcy nie przysługuje roszczenie wobec Wynajmującego o zwrot poniesionych nakładów z tego tytułu, zarówno w trakcie trwania stosunku najmu, jak i po jej ustaniu.
3. Dopuszcza się możliwość zwolnienia z opłat czynszu na okres do 6 miesięcy, w związku z dużym zakresem robót budowlanych w lokalu, a także w celu uzyskania koniecznych zezwoleń do prowadzenia wskazanej działalności (m.in. zgody stosownych służb architektoniczno – budowlanych i konserwatorskich).
4. W przypadku zwolnienia z opłat czynszu, najemca będzie ponosił jedynie opłaty za media przed przystąpieniem do eksploatacji lokalu.

§ 13

Wypowiedzenie umowy

1. Umowa zawarta na czas nieoznaczony może zostać :
 - 1) wypowiedziana przez każdą ze stron umowy, z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, dokonanego na koniec miesiąca kalendarzowego,
 - 2) wypowiedziana przez Wynajmującego z przyczyn określonych w ust.3,
 - 3) rozwiązana za porozumieniem stron w każdym czasie.
2. Umowa zawarta na czas oznaczony:
 - 1) wygasa z upływem okresu, na który została zawarta,
 - 2) zostaje wypowiedziana przez Wynajmującego z przyczyn określonych w ust. 3,
 - 3) może zostać rozwiązana za porozumieniem stron w każdym czasie.
3. Wynajmujący bez zachowania okresu wypowiedzenia i bez uprzedniego upomnienia najemcy, z zastrzeżeniem pkt 2, 5 i 6 wypowiada umowę najmu, jeżeli najemca:
 - 1) nie przyjął do stosowania zwaloryzowanych stawek czynszowych netto,
 - 2) dopuszcza się opóźnienia w zapłacie należności, określonych umową, co powoduje zaległości równe co najmniej dwumiesięcznemu czynszowi, liczonemu wraz z opłatami za świadczenia dodatkowe i należnymi odsetkami za opóźnienia,
 - 3) nie rozpoczął prowadzenia działalności w lokalu w terminie 3 miesięcy od zawarcia umowy najmu lub zaprzestał prowadzenia własnej działalności w lokalu, w szczególnych przypadkach termin ten może zostać wydłużony do 5 miesięcy, jeżeli będzie to uzasadnione koniecznością pozyskania dodatkowych pozwoleń i uzgodnień wymaganych przez przepisy prawa,
 - 4) podnajął lub oddał do bezpłatnego użytkownika cały lokal, więcej niż 50% powierzchni lokalu, lub jego część bez zgody Wynajmującego,

- 5) wykroczył w sposób rażący przeciwko postanowieniom porządku domowego, lub czyni uciążliwym korzystanie z lokali przez innych użytkowników, o ile Wynajmujący przynajmniej jeden raz upomniał najemcę, że rażąco naruszył on postanowienia porządku domowego lub czyni uciążliwym korzystanie z lokali przez innych użytkowników,
 - 6) bez zgody Wynajmującego dokonał remontu lub ulepszenia lokalu użytkowego za wyjątkiem prac remontowych określonych w § 11 pkt 1,
 - 7) wprowadził do sprzedaży w wynajmowanym lokalu użytkowym substancje pochodzenia naturalnego lub syntetycznego działające na ośrodkowy układ nerwowy w sposób zbliżony do działania substancji psychotropowych i odurzających oraz środki zastępcze nie będące żywnością (dopalacze i inne tego typu substancje),
 - 8) zainstalował na elewacji lub na częściach wspólnych nieruchomości bez zgody zarządcy/administradora budynku, nośnik informacji wizualnej.
4. W przypadku wypowiedzenia przez Wynajmującego umowy, z którejkolwiek przyczyny wymienionej w ust. 3, najemca zobowiązany jest rozliczyć się z Wynajmującym, opróżnić wynajmowany lokal użytkowy z osób i rzeczy, a następnie niezwłocznie przekazać go za protokołem zdawczo-odbiorczym, w terminie 3 dni od rozwiązania umowy, w stanie technicznym wynikającym z treści umowy najmu, uwzględniającym poniesione nakłady związane z użytkowaniem przedmiotu najmu. Znajdujące w lokalu ściany, sufity, podłogi, posadzki, stolarka okienna i drzwiowa, grzejniki, armatura oraz osprzęt instalacji wodno-kanalizacyjnej, grzewczej i elektrycznej winny być w stanie technicznym przydatnym do użytku, uwzględniającym bieżącą konserwację i naprawę, do czego najemca był zobowiązany treścią wiążącej strony umowy najmu oraz przepisami kodeksu cywilnego.
 5. Nieprzekazanie lokalu użytkowego za protokołem zdawczo-odbiorczym przez dotychczasowego najemcę w terminie, o którym mowa w ust. 4 daje Wynajmującemu, prawo do podjęcia działań umożliwiających eksmisję z lokalu użytkowego.
 6. Używanie lokalu użytkowego po upływie terminu obowiązywania umowy, stanowi okres bezumownego korzystania z tego lokalu przez dotychczasowego najemcę
 7. Za bezumowne korzystanie z lokalu, użytkownik tego lokalu zobowiązany jest do zapłaty na rzecz Wynajmującego odszkodowania w wysokości 300% należnego czynszu brutto, jaki był ustalony w ostatnim miesiącu trwania umowy (bez zastosowania obniżek) oraz opłat za świadczenia dodatkowe, o których mowa w § 7 ust. 4.
 8. Przepisy ust. 7 nie stosuje się do dotychczasowego najemcy, który po wygaśnięciu terminu obowiązywania umowy nadal zajmuje lokal użytkowy i w stosunku do którego Wynajmujący odstępuje od żądania wydania lokalu. Za korzystanie w takiej sytuacji z przedmiotowego lokalu, użytkownik zobowiązany jest do uiszczenia w terminie do 20 dnia miesiąca opłat za korzystanie z lokalu w wysokości 100% czynszu netto należnego czynszu brutto, jaki był ustalony w ostatnim miesiącu trwania umowy (bez zastosowania obniżek) oraz opłat za świadczenia dodatkowe, o których mowa w § 7 ust. 4.

§ 14

Obniżki w opłatach czynszowych

1. Organizacje charytatywne, stowarzyszenia, fundacje nie prowadzące działalności gospodarczej lub prowadzące działalność gospodarczą mającą na celu uzyskiwanie środków wyłącznie na realizację zadań statutowych, zajmujące lokale użytkowe stanowiące własność Miasta Kalisza mogą wystąpić o zastosowanie stawki czynszowej w wysokości 4,00 zł/m² netto określonej w załączniku nr 1.
2. Dopuszcza się w gospodarczo uzasadnionych przypadkach, możliwość obniżenia o 50% stawki czynszu z tytułu najmu lokalu użytkowego. Postanowienie to nie dotyczy kancelarii radców prawnych, adwokackich, notarialnych, komorników, banków, kantorów i innych instytucji finansowych.
3. Podstawę do udzielenia obniżki stanowić będzie udokumentowany przez Najemcę, spadek obrotów lub utrzymywanie się ich na takim samym poziomie w ostatnich trzech latach.
4. Obniżka o której mowa ust. 2 będzie miała zastosowanie w okresie od dnia 01 kwietnia do dnia 31 marca roku następnego.
5. Wnioski w sprawie zastosowania obniżki o której mowa w ust. 2 na kolejny okres będą przyjmowane od dnia 01 lutego danego roku.
6. Przedsiębiorca, który został najemcą lokalu użytkowego w wyniku nowo organizowanych przetargów nieograniczonych, może skorzystać z obniżanej stawki czynszowej. Stawki te będą wynosić:
 - 1) w okresie pierwszych 12 miesięcy po zawarciu umowy najmu – 50% w stosunku do stawki wylicytowanej,
 - 2) w okresie kolejnych 12 miesięcy trwania najmu – 75% w stosunku do stawki wylicytowanej,
 - 3) po 24 miesiącach najmu i dalej – 100% stawki wylicytowanej.
7. Informacja o możliwości skorzystania z ulgi, o której mowa w ust. 6 będzie każdorazowo zawarta w ogłoszeniach przetargowych.
8. Obniżka określona w ust. 2 nie dotyczy najemców lokali użytkowych korzystających z obniżki o której mowa w ust. 6. Będą oni mogli skorzystać z obniżki czynszu określonej w ust. 2 po upływie trzech lat od obowiązywania w wynajmowanym lokalu 100% wylicytowanej stawki.
9. Obniżone stawki za wynajem lokali użytkowych, o których mowa w ust. 2, będą przyznane na pisemny wniosek najemcy, złożony w MZBM i wejdą w życie po zawarciu aneksu do umowy najmu.
10. Do wniosku należy dołączyć oryginał zestawienie miesięcznych obrotów z ostatnich trzech lat osiągniętych przez Najemcę w wynajmowanym lokalu użytkowym.
11. Obniżone stawki obowiązywać będą:
 - 1) od pierwszego dnia miesiąca w którym złożono wniosek, w przypadku gdy zostanie on złożony do 10 dnia danego miesiąca,
 - 2) od pierwszego dnia miesiąca następującego po dniu złożenia wniosku, w przypadku gdy zostanie złożony po 10 dniu danego miesiąca

12. Ulgi określone w ust. 2 i 6 mogą być zastosowane tylko w okresach w których najemca nie posiada zobowiązań wobec MZBM. Warunek ten nie dotyczy najemców realizujących zawarte z MZBM ugody o rozłożeniu zobowiązań na raty. W przypadku powstania dwumiesięcznej zaległości wobec MZBM w okresie korzystania z ulg wynikających z niniejszego zarządzenia, obowiązywać będą dotychczasowe stawki czynszowe, poczynając od miesiąca, w którym powstała zaległość.

§ 15

Zmiana działalności

1. Dopuszcza się możliwość zmiany w całości lub w części rodzaju działalności prowadzonej w lokalu użytkowym przez najemcę.
2. Zmiana rodzaju działalności wymaga podpisania aneksu do umowy najmu lokalu użytkowego.
3. Nie dopuszcza się całościowej lub częściowej zmiany rodzaju działalności prowadzonej w lokalu użytkowym wynajętym na działalność non profit.
4. Zmiana branży nie może spowodować obniżenia należności czynszowych.

§ 16

Ponowne zawarcie umowy najmu lokalu użytkowego

1. Upoważnia się Dyrektora Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych do ponownego zawierania w imieniu Miasta Kalisz umów najmu lokali użytkowych na zasadach ogólnych z podmiotami, z którymi ze względu na opóźnienie w zapłacie opłat za zajmowany lokal użytkowy rozwiązana została umowa najmu lokalu użytkowego, a były najemca uregulował w terminie 3 miesięcy od rozwiązania umowy całość istniejących zaległości bądź zawarł z byłym Wynajmującym porozumienie określające zasady spłaty zaległości i wywiązuje się z jego postanowień.
2. Dopuszcza się możliwość odmowy przywrócenia tytułu prawnego do lokalu użytkowego w przypadkach o których mowa w ust.1 jeżeli w wyniku prowadzonej działalności naruszane były lub są zasady współżycia społecznego lub regulaminu porządku domowego.

§ 17

Prowadzenie działalności gospodarczej w wydzielonych izbach mieszkalnych

1. Osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą w wydzielonych izbach stanowiących skład lokali mieszkalnych w budynkach zarządzanych przez Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych w Kaliszu, opłacają czynsz najmu od tych wydzielonych izb wg stawek czynszowych podwyższonych o 100 %.
2. Osoby, o których mowa w ust. 1 muszą dostarczyć zaświadczenie o zarejestrowaniu działalności gospodarczej.
3. Podstawowa stawka czynszu podlega corocznej waloryzacji zgodnie ze wskaźnikiem wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za poprzedni rok, obwieszczonej przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.

Rozdział III
Zasady organizacji przetargów na wynajem lokali użytkowych i najem
w drodze negocjacji

§ 18

1. Minimalne stawki wywoławcze w przetargach, określone są w załączniku nr 1 do niniejszego zarządzenia. Decyzje o zastosowaniu stawki wywoławczej wyższej od minimalnej podejmuje każdorazowo Dyrektor Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych w Kaliszu z uwzględnieniem atrakcyjności rynkowej lokalu.
2. Stawki określone w załączniku wymienionym w ust. 1 nie dotyczą lokali, które zostały wynajęte w drodze przetargów lub bezprzetargowo przed wejściem w życie niniejszego zarządzenia.

§ 19

1. Przetarg nieograniczony odbywa się w formie publicznego przetargu ustnego na zasadach określonych w regulaminie stanowiącym załącznik nr 5 do niniejszego zarządzenia.
2. W przypadku nie wyłonienia najemcy w pierwszym przetargu, ogłaszany jest przetarg następny. Stawkę wywoławczą w drugim przetargu (określoną w załączniku nr 1) obniża się o 30 %.
3. Wysokość wylicytowanej stawki czynszowej obowiązuje do końca roku następującego po roku, w którym została zawarta umowa najmu. Po tym terminie stawka czynszu podlega corocznej waloryzacji zgodnie ze wskaźnikiem wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za poprzedni rok, obwieszczonym przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.
4. Bezsukcesyjność dwukrotnie ogłoszonego przetargu umożliwia oddanie lokalu w najem w drodze negocjacji albo w drodze kolejnych przetargów, przy czym stawka wywoławcza nie może być niższa niż 50 % stawki określonej w załączniku nr 1.

§ 20

1. Uprawnienie do najmu lokalu w drodze negocjacji nie przysługuje najemcy, który przed przetargiem wypowiedział umowę najmu, albo z którym umowę najmu rozwiązano bez wypowiedzenia z jego winy.
2. Prezydent Miasta Kalisza, w uzasadnionych przypadkach może wyrazić zgodę na dalsze obniżenie czynszu, jeśli będą przemawiać za tym okoliczności związane w szczególności: ze współfunkcjonowaniem przedmiotu najmu z nieruchomością przyległą albo jej częścią, w przypadku lokalu powodować może ponadnormatywne zużycie, a także inne okoliczności mogące mieć wpływ na stan przedmiotu najmu lub jego otoczenia.

§ 21

1. Do przeprowadzenia przetargów na najem lokali użytkowych uprawniona jest Komisja w składzie:
2. Przewodniczący – przedstawiciel MZBM,
3. Z-ca przewodniczącego – przedstawiciel Urzędu Miejskiego w Kaliszu - Wydziału Spraw Obywatelskich,
4. Członek – przedstawiciel Rady Miejskiej Kalisza,
5. Sekretarz – przedstawiciel MZBM,
6. Członek – przedstawiciel Urzędu Miejskiego – Wydziału Gospodarowania Mieniem.

Rozdział IV

Postanowienia końcowe

§ 22

Wykonanie zarządzenia powierza się Dyrektorowi Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych w Kaliszu oraz Naczelnikowi Wydziału Gospodarowania Mieniem Urzędu Miejskiego w Kaliszu.

§ 23

Traci moc Zarządzenie Nr 401/2010 Prezydenta Miasta Kalisza z dnia 30 września 2010 r. w sprawie zasad gospodarowania lokalami użytkowymi na terenie Miasta Kalisza (z późniejszymi zmianami) oraz Zarządzenie Nr 652/2011 Prezydenta Miasta Kalisza z dnia 23 grudnia 2011 r. w sprawie wprowadzenia okresowych ulg w czynszu za wynajem lokali użytkowych stanowiących własność Miasta Kalisza będących w zarządzie Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych w Kaliszu.

§ 24

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

Prezydent Miasta Kalisza

/.../

Grzegorz Sapiński

WYKAZ
Minimalnych stawek czynszu
za najem 1 m² powierzchni lokali użytkowych,
stanowiących stawki wywoławcze w przetargach

Lp.	Rodzaj działalności	Stawki netto w zł/m ²			
		Strefa Centralna	Strefa I	Strefa II	Strefa III
1.	Lokale handlowe - sklepy (wszystkie)	35,00	25,00	18,00	13,00
2.	Lokale usługowe				
2.1	Usługi niematerialne - prawne, medyczne i paramedyczne, informatyczne, finansowe, doradztwo podatkowe, konsulting gospodarcze itp.	35,00	25,00	18,00	13,00
2.2	Usługi materialne	35,00	25,00	18,00	13,00
3.	Lokale gastronomiczne	35,00	25,00	17,00	10,00
4.	Lokale produkcyjne - wytwórcze	-	-	-	8,00
5.	Lokale magazynowe	-	-	9,00	8,00
6.	Inne lokale o społecznym przeznaczeniu - partie polityczne i organizacje społeczne utrzymujące się wyłącznie ze składek członkowskich, dotacji i darowizn na ich siedziby, - organy i jednostki organizacyjne administracji państwowej i samorządowej na potrzeby własne.	-	-	4,00	4,00

Dla lokali usytuowanych w budynkach na I piętrze stawkę czynszu obniża się o 50 %, dla lokali usytuowanych na kolejnych kondygnacjach obniżka o następne 5 %.

W przypadku dopuszczenia wynajmu lokalu na dowolną działalność ustala się stawkę wywoławczą najwyższą w danej strefie czynszowej Miasta ustalonej w niniejszym zarządzeniu.

Do lokali usytuowanych w piwnicach (posadzka położona jest poniżej 90 cm od poziomu ulicy), stawkę czynszu obniża się o 50 %.

Dla lokali usytuowanych w suterenach (posadzka położona jest do 90 cm od poziomu ulicy) stawkę czynszu obniża się o 25 %.

Dla lokali wymienionych w powyższej tabeli w pozycjach 1,2,3 i 4 zlokalizowanych w podwórzu, niewidocznych bezpośrednio z ulicy, stawkę czynszu obniża się o 50 %. Obniżki dotyczą stawek wywoławczych czynszu.

Dla pomieszczeń piwnicznych przynależnych do lokalu użytkowego, pełniących funkcję pomocniczą, ustalona zostaje stawka czynszu w wysokości 2,00 zł/m² netto.

Prezydent Miasta Kalisza
/.../
Grzegorz Sapiński

PODZIAŁ MIASTA KALISZA NA STREFY CZYNSZOWE

STREFA CENTRUM

Do strefy Centrum zalicza się ulicę przy Głównym Rynku.

STREFA I

Do strefy I zalicza się:

- ul. Zamkowa (do Pl. Kilińskiego),
- ul. Śródmiejska,
- ul. Górnośląska (do ul. Serbinowskiej),
- ul. Kanonicka
- ul. Piskorzewska (do ul. Garbarskiej)
- ul. Złota (do ul. Targowej).

STREFA II

Do strefy II zalicza się:

- ul. Chodyńskiego,
- Pl. Św. Józefa,
- Pl. Kilińskiego,
- ul. Kolegialna,
- ul. Sukiennicza,
- ul. Mariańska
- ul. Łazienna
- ul. Piekarska,
- ul. Rzeźnicza
- ul. Św. Stanisława,
- ul. Franciszkańska,
- ul. Targowa,
- ul. Grodzka,
- ul. Garbarska,
- ul. Babina,
- ul. Parczewskiego,
- ul. Piskorzewska (od ul. Garbarskiej)
- ul. Nowy Rynek,
- ul. Złota (od ul. Targowej).

STREFA III

Do strefy III zalicza się pozostały obszar miasta położony na zewnątrz strefy II zawierający się w granicach administracyjnych miasta.

Decydujące znaczenie w określeniu strefy czynszowej dla danego lokalu użytkowego ma usytuowanie jego wejścia.

Prezydent Miasta Kalisza

/.../

Grzegorz Sapiński

Przykładowy wzór umowy najmu na czas nieoznaczony

Umowa nr

zawarta w dniu w Kaliszu pomiędzy Miastem Kalisz reprezentowanym przez Pełnomocnika Prezydenta Miasta Kalisza Dyrektora MZBM Pana(-ią) mającego siedzibę w Kaliszu przy zwanym w dalszej części umowy „Wynajmującym”,

a zam. z siedzibą w przy ulicy
❖ prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą wpisanym do ewidencji działalności gospodarczej pod numerem w
❖ wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego w pod numerem

REGON :

NIP :

zwanym w treści umowy „Najemcą” o treści następującej:

§ 1

1. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem, a Najemca bierze do użytkowania, lokal użytkowy usytuowany w budynku przy ul. w Kaliszu o powierzchni ogólnejm², w tym:
 - a) powierzchnia podstawowa: m²
 - b) powierzchnia piwnic m²
 - c) pozostała powierzchnia m²zwany dalej lokalem.
2. Najemca oświadcza, iż stan techniczny lokalu jest mu znany i nie wnosi żadnych zastrzeżeń.
3. Protokół zdawczo- odbiorczy określający szczegółowo stan techniczny poszczególnych pomieszczeń i urządzeń, stanowi załącznik do niniejszej umowy.

§ 2

1. Lokal będzie wykorzystywany przez Najemcę wyłącznie w celu prowadzenia w nim działalności
2. Każdorazowa zmiana przeznaczenia lokalu, o którym mowa w ust. 1, wymaga uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.
3. Najemca nie może bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego umieszczać szyldów, plakatów, napisów i innych oznaczeń Najemcy na nieruchomości (poza lokalem), a w przypadku części wspólnych nieruchomości – również bez uprzedniej zgody właściciela nieruchomości.

§ 3

Poza innymi obowiązkami określonymi w niniejszej umowie i przepisami prawa Najemca zobowiązuje się do:

- 1) używania lokalu z należytą starannością, zgodnie z jego przeznaczeniem oraz do prowadzenia w nim wyłącznie działalności określonej w § 2 ust. 1 niniejszej umowy, zgodnie z przepisami prawa,
- 2) dbałości o estetykę, wystrój wewnętrzny i zewnętrzny lokalu, utrzymania w lokalu porządku i czystości oraz jego okresowego odnawiania,
- 3) nie dokonywania bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego zmian naruszających w sposób trwały substancję lokalu lub budynku, w którym lokal się znajduje, w szczególności wymiany witryn, okien, drzwi, przebudowy otworów, trwałej przebudowy układu wnętrza,
- 4) nie oddawania lokalu w podnajem lub do bezpłatnego używania w całości lub w części bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego,
- 5) pisemnego powiadomienia Wynajmującego, o każdej zmianie formy prawnej prowadzonej działalności gospodarczej, zmianie siedziby lub adresu, adresu zamieszkania, ogłoszenia upadłości, likwidacji lub o dokonaniu innej czynności, której skutkiem będzie zmiana osoby Najemcy – w terminie 7 dni od dnia ich dokonania,
- 6) przestrzegania regulaminu porządku domowego,
- 7) uzyskania wymaganych prawem pozwoleń, jeżeli dla dokonania danej czynności przez Najemcę takie pozwolenia będą konieczne,
- 8) przestrzegania przepisów przeciwpożarowych, bhp, sanitarnych i innych.

§ 4

1. Najemca zobowiązany jest do wykonywania na własny koszt i we własnym zakresie następujących bieżących napraw:
 - 1) konserwacji i napraw podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych, ściennych, okładzin ceramicznych i szklanych,
 - 2) napraw okien i drzwi, zamków, zamknięć oraz wbudowanych mebli,
 - 3) konserwacji lub naprawy grzejników wody przepływowej, podgrzewaczy wody, mis klozetowych, urządzeń płuczących z wyposażeniem, zlewozmywaków, umywalek z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które wyposażony jest lokal,
 - 4) drobnych napraw instalacji i urządzeń technicznych zapewniających korzystanie z ogrzewania lokalu, dopływu i odpływu wody oraz drobnych napraw połączonych ze zwykłym użytkowaniem instalacji i urządzeń sanitarnych,
 - 5) uzupełniania i oszklenia drzwi i okien oraz oświetlenia w lokalu,
 - 6) usuwania niedrożności przewodów odpływowych oraz urządzeń sanitarnych do pionów zbiorczych,
 - 7) naprawy i konserwacji urządzeń wentylacyjnych,
 - 8) odnawiania lokalu gwarantującego utrzymanie lokalu w należytej czystości, w tym malowania drzwi i okien.
2. Przeprowadzenie przez Najemcę remontu lokalu, a w szczególności dokonanie zmian we wszelkich instalacjach oraz prac wymienionych w ust. 1 pkt.3, pkt. 7 i pkt.8 wymaga pisemnej zgody Wynajmującego, chyba że stosownie do postanowień zawartych w § 5 ust. 2 niniejszej umowy, remont lub naprawa ma charakter nagły.
3. Bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego Najemca nie może dokonywać w lokalu istotnych zmian ani jakichkolwiek ulepszeń.
4. Na każde planowane prace remontowe w lokalu usytuowanym w budynku wpisanym do rejestru zabytków, konieczne jest złożenie przez Najemcę stosownego projektu, a następnie uzyskanie wymaganych prawem decyzji.

§ 5

1. Wynajmujący zobowiązuje się do dołożenia wszelkiej staranności w celu zapewnienia sprawnego działania urządzeń technicznych w budynku, umożliwiających Najemcy korzystanie z energii elektrycznej, gazowej, ogrzewania lokalu, ciepłej i zimnej wody, dźwigu osobowego. Ponadto odpowiedzialny jest za odprowadzenie ścieków, wywóz nieczystości, a także zobowiązany jest do wykonania pozostałych napraw lokalu i znajdujących się w nim urządzeń, które nie obciążają Najemcy, chyba że urządzenia te zostały zamontowane przez Najemcę we własnym zakresie na jego koszt.
2. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku awarii instalacji doprowadzających media do lokalu, spowodowanej działaniami Najemcy.
3. Wynajmujący nie ponosi jakiegokolwiek odpowiedzialności wobec Najemcy za majątek Najemcy znajdujący się w lokalu. Zabezpieczenie lokalu przed kradzieżą i włamaniem oraz ewentualne ubezpieczenie majątku znajdującego się w lokalu od wszelkich ewentualnych szkód spoczywa wyłącznie na Najemcy i jego też obciążają wszelkie koszty z tym związane.
4. Po zakończeniu umowy Wynajmujący może zażądać przywrócenia lokalu do stanu, w jakim znajdował się przed rozpoczęciem jego eksploatacji, w części lub w całości, na koszt Najemcy, nawet jeżeli wcześniej udzielił zezwolenia na wykonanie robót.
5. W przypadku odmowy Najemcy przywrócenia lokalu do stanu poprzedniego lub nie przywrócenia lokalu użytkowego do takiego stanu w określonym przez Wynajmującego okresie – Wynajmujący ma prawo żądać od Najemcy karę umowną w wysokości 5000 złotych oraz ewentualnego odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych kc.
6. W razie braku przywrócenia przez Najemcę lokalu do stanu poprzedniego w terminie wskazanym przez Wynajmującego, Wynajmujący może dokonać przywrócenia lokalu do stanu poprzedniego we własnym zakresie na koszt najemcy i obciążyć go stosownie do przepisu ustępu poprzedzającego.

§ 6

1. Najemca płacić będzie Wynajmującemu miesięczny czynsz najmu w wysokości zł za 1 m² powierzchni użytkowej + podatek od towarów i usług (VAT), czyli:
Pow. lokalu m² x stawka 1 m² zł =zł
Pow. lokalu (piwnica) m² x stawka 1 m² zł =zł
Pow. lokalu (podnajęta) m² x stawka 1 m²zł = zł
RAZEM zł
Słownie złotych :
2. Z zastrzeżeniem treści kolejnego ust. 3, niezależnie od czynszu Najemca zobowiązuje się uiszczać na rzecz Wynajmującego miesięczne opłaty za świadczenia dodatkowe:
 - za centralne ogrzewanie
w okresie grzewczym wg cen dostawcy zł
 - za zimną wodę
..... zł x m³ zł
 - za odprowadzenie ścieków
..... zł x m³ zł
 - za wywóz nieczystości stałych
..... zł

Razem miesięczne opłaty

Słownie złotych :

.....
W przypadku zmiany stawek opłat za ww. świadczenia dodatkowe, wynikającej z przyczyn niezależnych od Wynajmującego, Najemca zobowiązuje się do zapłaty należności wyliczonej na podstawie nowych stawek, po każdorazowym zawiadomieniu. Zmiana wysokości opłat za świadczenia dodatkowe dokonana w powyższym trybie nie stanowi zmiany umowy.

3. W przypadku zawarcia przez Najemcę umów z dostawcami mediów we własnym zakresie, za odpowiednie świadczenia dodatkowe opłaty określone w ust. 2 nie będą pobierane przez Wynajmującego.
4. Czynsz najmu i opłaty za świadczenia dodatkowe płatne są z góry, na podstawie comiesięcznych faktur VAT wystawianych przez Wynajmującego, w terminie określonym w tych fakturach – gotówką w kasie MZBM lub przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego:

- 37 1140 1993 0000 5506 0700 1001

5. Najemca upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktur VAT bez podpisu odbiorcy, a także do ich przesyłania za pośrednictwem poczty, o ile nie zostaną dostarczone przez administratora budynku.
6. Opóźnienie w zapłacie czynszu oraz opłat za świadczenia dodatkowe przekraczające dwa pełne okresy płatności stanowi podstawę do rozwiązania umowy najmu przez Wynajmującego bez zachowania terminów wypowiedzenia, po uprzednim udzieleniu Najemcy na piśmie dodatkowego jednomiesięcznego terminu do zapłaty zaległości.
7. W przypadku nie uiszczenia czynszu i opłat za świadczenia dodatkowe w terminie określonym w ust. 4 Wynajmującemu przysługuje prawo żądania odsetek ustawowych z tytułu opóźnienia.
8. W przypadku zalegania lub opóźniania się przez Najemcę z płatnościami wynikającymi z niniejszej umowy, dokonane przez Najemcę wpłaty Wynajmujący ma prawo zaliczyć w pierwszej kolejności na odsetki ustawowe z tytułu opóźnienia, następnie na czynsz i opłaty zaległe, a dopiero w ostatniej kolejności – na czynsz i opłaty bieżące.
9. Wynajmujący zastrzega sobie możliwość podwyższania stawki czynszu bez potrzeby wypowiedzenia czynszu w przypadku zmiany stawek podatku od towarów i usług (VAT).
10. Wynajmujący zastrzega, że stawka podstawowa czynszu podana w umowie obowiązuje do końca roku następującego po roku, w którym została zawarta umowa najmu. Po tym terminie stawka czynszu podlega corocznej waloryzacji zgodnie ze wskaźnikiem wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za poprzedni rok, obwieszczonym przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego – bez uprzedniego wypowiedzenia umowy w części dotyczącej wysokości czynszu.
11. Zmieniona stawka czynszu obowiązywać będzie strony od pierwszego dnia miesiąca następnego.
12. Na zabezpieczenie roszczeń Wynajmującego wraz z zawarciem umowy Najemca jest obowiązany wnieść kaucję w wysokości stanowiącej równowartość trzymiesięcznego czynszu i na zasadach określonych w § 7 umowy.

§ 7

1. W dniu zawarcia umowy Najemca zapłaci Wynajmującemu kaucję dla zabezpieczenia przysługujących Wynajmującemu należności z tytułu opłat czynszowych

i dodatkowych, kar umownych i odszkodowań wynikających z niniejszej umowy, a także należności wynikających z § 5 ust. 6 umowy.

2. Kaucja stanowi równowartość trzymiesięcznego czynszu i wpłacana jest w pieniądzu. Jest nie oprocentowana i w razie braku roszczeń Wynajmującego zwracana jest Najemcy po ustaniu najmu.
3. Kaucja podlega pełnemu rozliczeniu, po przekazaniu lokalu Wynajmującemu, w kwocie takiej samej, w jakiej została wpłacona (bez odsetek).

§ 8

1. Umowa najmu zostaje zawarta na czas nieokreślony.
2. Każda ze stron może rozwiązać umowę z zachowaniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem za koniec miesiąca kalendarzowego.
3. Wynajmujący bez zachowania okresu wypowiedzenia i bez uprzedniego upomnienia najemcy, z zastrzeżeniem pkt 2, 5 i 6 może wypowiedzieć umowę najmu, jeżeli najemca:
 - 1) nie przyjął do stosowania zwaloryzowanych stawek czynszowych netto,
 - 2) dopuszcza się opóźnienia w zapłacie należności, określonych umową, co powoduje zaległości równe co najmniej dwumiesięcznemu czynszowi, liczonemu wraz z opłatami za świadczenia dodatkowe i należnymi odsetkami za opóźnienia,
 - 3) nie rozpoczął prowadzenia działalności w lokalu w terminie 3 miesięcy od zawarcia umowy najmu lub zaprzestał prowadzenia własnej działalności w lokalu, w szczególnych przypadkach termin ten może zostać wydłużony do 5 miesięcy, jeżeli będzie to uzasadnione koniecznością pozyskania dodatkowych pozwoleń i uzgodnień wymaganych przez przepisy prawa,
 - 4) podnajął lub oddał do bezpłatnego użytkowania cały lokal lub jego część bez zgody Wynajmującego,
 - 5) wykroczył w sposób rażący przeciwko postanowieniom porządku domowego, lub czyni uciążliwym korzystanie z lokali przez innych użytkowników, o ile Wynajmujący przynajmniej jeden raz upomniał najemcę, że rażąco naruszył on postanowienia porządku domowego lub czyni uciążliwym korzystanie z lokali przez innych użytkowników,
 - 6) bez zgody Wynajmującego dokonał remontu lub ulepszenia lokalu użytkowego,
 - 7) wprowadził do sprzedaży w wynajmowanym lokalu użytkowym substancje pochodzenia naturalnego lub syntetycznego działające na ośrodkowy układ nerwowy w sposób zbliżony do działania substancji psychotropowych i odurzających oraz środki zastępcze nie będące żywnością (dopalacze i inne tego typu substancje),
 - 8) zainstalował na elewacji lub na częściach wspólnych nieruchomości bez zgody zarządcy/administradora budynku, nośnik informacji wizualnej.
4. W przypadku wypowiedzenia przez Wynajmującego umowy, z którejkolwiek przyczyny wymienionej w ust. 3, najemca zobowiązany jest rozliczyć się z Wynajmującym, opróżnić wynajmowany lokal użytkowy z osób i rzeczy, a następnie niezwłocznie przekazać go za protokołem zdawczo-odbiorczym, w terminie 3 dni od

rozwiązania umowy, w stanie technicznym wynikającym z treści umowy najmu, uwzględniającym poniesione nakłady związane z używaniem przedmiotu najmu. Znajdujące w lokalu ściany, sufity, podłogi, posadzki, stolarka okienna i drzwiowa, grzejniki, armatura oraz osprzęt instalacji wodno-kanalizacyjnej, grzewczej i elektrycznej winny być w stanie technicznym przydatnym do użytku, uwzględniającym bieżącą konserwację i naprawę, do czego najemca był zobowiązany treścią wiążącej strony umowy najmu oraz przepisami kodeksu cywilnego.

5. Nieprzekazanie lokalu użytkowego za protokołem zdawczo-odbiorczym przez dotychczasowego najemcę w terminie, o którym mowa w ust. 4 daje Wynajmującemu, prawo do podjęcia działań umożliwiających eksmisję z lokalu użytkowego.
6. Używanie lokalu użytkowego po upływie terminu obowiązywania umowy, stanowi okres bezumownego korzystania z tego lokalu przez dotychczasowego najemcę
7. Za bezumowne korzystanie z lokalu, użytkownik tego lokalu zobowiązany jest do zapłaty na rzecz Wynajmującego odszkodowania w wysokości 300% należnego czynszu brutto, jaki był ustalony w ostatnim miesiącu trwania umowy (bez zastosowania obniżek) oraz opłat za świadczenia dodatkowe.
8. Przepisy ust. 7 nie stosuje się do dotychczasowego najemcy, który po wygaśnięciu terminu obowiązywania umowy nadal zajmuje lokal użytkowy i w stosunku do którego Wynajmujący odstępuje od żądania wydania lokalu. Za korzystanie w takiej sytuacji z przedmiotowego lokalu, użytkownik zobowiązany jest do uiszczenia w terminie do 20 dnia miesiąca opłat za korzystanie z lokalu w wysokości 100% czynszu brutto, jaki był ustalony w ostatnim miesiącu trwania umowy (bez zastosowania obniżek) oraz opłat za świadczenia dodatkowe.

§ 9

1. Strony są zobowiązane do wzajemnego powiadamiania się na piśmie o każdej zmianie adresu. Zaniechanie powyższego obowiązku powoduje, że pismo wysłane na adres określony w § 1 uznaje się za doręczone prawidłowo.
2. Pismo przesłane drugiej stronie na adres określony w § 1 awizowane dwukrotnie, uznaje się za doręczone prawidłowo.

§ 10

Strony ustalają następujące postanowienia szczegółowe:

.....
.....
.....

§ 11

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

§ 12

Strony wyłączają możliwość przedłużania umowy po jej uprzednim rozwiązaniu bądź wygaśnięciu w sposób, o którym mowa w art.674 kodeksu cywilnego.

§ 13

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego.
2. Spory mogące wynikać ze stosowania niniejszej umowy będą rozstrzygane przez sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.

§ 14

Umowa niniejsza sporządzona została w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których dwa otrzymuje Wynajmujący i jeden Najemca.

Najemca:

Wynajmujący:

Prezydent Miasta Kalisza

/.../

Grzegorz Sapiński

Przykładowy wzór umowy najmu na czas oznaczony

Umowa nr

zawarta w dniu w Kaliszu pomiędzy Miastem Kalisz reprezentowanym przez Pełnomocnika Prezydenta Miasta Kalisza Dyrektora MZBM Pana(-ią) mającego siedzibę w Kaliszu przy zwanym w dalszej części umowy „Wynajmującym”,

a zam. z siedzibą w przy ulicy
❖ prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą wpisanym do ewidencji działalności gospodarczej pod numerem w
❖ wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego w pod numerem
REGON :
NIP :

zwanym w treści umowy „Najemcą” o treści następującej:

§ 1

1. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem, a Najemca bierze do użytkowania, lokal użytkowy usytuowany w budynku przy ul. w Kaliszu o powierzchni ogólnejm², w tym:
 - a) powierzchnia podstawowa: m²
 - b) powierzchnia piwnic m²
 - c) pozostała powierzchnia m²zwany dalej lokalem.
2. Najemca oświadcza, iż stan techniczny lokalu jest mu znany i nie wnosi żadnych zastrzeżeń.
3. Protokół zdawczo- odbiorczy określający szczegółowo stan techniczny poszczególnych pomieszczeń i urządzeń, stanowi załącznik do niniejszej umowy.

§ 2

1. Lokal będzie wykorzystywany przez Najemcę wyłącznie w celu prowadzenia w nim działalności
2. Każdorazowa zmiana przeznaczenia lokalu, o którym mowa w ust. 1, wymaga uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.
3. Najemca nie może bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego umieszczać szyldów, plakatów, napisów i innych oznaczeń Najemcy na nieruchomości (poza lokalem), a w przypadku części wspólnych nieruchomości – również bez uprzedniej zgody właściciela nieruchomości.

§ 3

Poza innymi obowiązkami określonymi w niniejszej umowie i przepisami prawa Najemca zobowiązuje się do:

- 1) używania lokalu z należytą starannością, zgodnie z jego przeznaczeniem oraz do prowadzenia w nim wyłącznie działalności określonej w § 2 ust. 1 niniejszej umowy, zgodnie z przepisami prawa,
- 2) dbałości o estetykę, wystrój wewnętrzny i zewnętrzny lokalu, utrzymania w lokalu porządku i czystości oraz jego okresowego odnawiania,
- 3) nie dokonywania bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego zmian naruszających w sposób trwały substancję lokalu lub budynku, w którym lokal się znajduje, w szczególności wymiany witryn, okien, drzwi, przebudowy otworów, trwałej przebudowy układu wnętrza,
- 4) nie oddawania lokalu w podnajem lub do bezpłatnego używania w całości lub w części bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego,
- 5) pisemnego powiadomienia Wynajmującego, o każdej zmianie formy prawnej prowadzonej działalności gospodarczej, zmianie siedziby lub adresu, adresu zamieszkania, ogłoszenia upadłości, likwidacji lub o dokonaniu innej czynności, której skutkiem będzie zmiana osoby Najemcy – w terminie 7 dni od dnia ich dokonania,
- 6) przestrzegania regulaminu porządku domowego,
- 7) uzyskania wymaganych prawem pozwoleń, jeżeli dla dokonania danej czynności przez Najemcę takie pozwolenia będą konieczne,
- 8) przestrzegania przepisów przeciwpożarowych, bhp, sanitarnych i innych.

§ 4

1. Najemca zobowiązany jest do wykonywania na własny koszt i we własnym zakresie następujących bieżących napraw:
 - 1) konserwacji i napraw podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych, ściennych, okładzin ceramicznych i szklanych,
 - 2) napraw okien i drzwi, zamków, zamknięć oraz wbudowanych mebli,
 - 3) konserwacji lub naprawy grzejników wody przepływowej, podgrzewaczy wody, mis klozetowych, urządzeń płuczących z wyposażeniem, zlewozmywaków, umywalek z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które wyposażony jest lokal,
 - 4) drobnych napraw instalacji i urządzeń technicznych zapewniających korzystanie z ogrzewania lokalu, dopływu i odpływu wody oraz drobnych napraw połączonych ze zwykłym użytkowaniem instalacji i urządzeń sanitarnych,
 - 5) uzupełniania i oszklenia drzwi i okien oraz oświetlenia w lokalu,
 - 6) usuwania niedrożności przewodów odpływowych oraz urządzeń sanitarnych do pionów zbiorczych,
 - 7) naprawy i konserwacji urządzeń wentylacyjnych,
 - 8) odnawiania lokalu gwarantującego utrzymanie lokalu w należytej czystości, w tym malowania drzwi i okien.
2. Przeprowadzenie przez Najemcę remontu lokalu, a w szczególności dokonanie zmian we wszelkich instalacjach oraz prac wymienionych w ust. 1 pkt. 3, pkt. 7 i pkt. 8 wymaga pisemnej zgody Wynajmującego, chyba że stosownie do postanowień zawartych w § 5 ust. 2 niniejszej umowy, remont lub naprawa ma charakter nagły.
3. Bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego Najemca nie może dokonywać w lokalu istotnych zmian ani jakichkolwiek ulepszeń.
4. Na każde planowane prace remontowe w lokalu usytuowanym w budynku wpisanym do rejestru zabytków, konieczne jest złożenie przez Najemcę stosownego projektu, a następnie uzyskanie wymaganych prawem decyzji.

§ 5

1. Wynajmujący zobowiązuje się do dołożenia wszelkiej staranności w celu zapewnienia sprawnego działania urządzeń technicznych w budynku, umożliwiających Najemcy korzystanie z energii elektrycznej, gazowej, ogrzewania lokalu, ciepłej i zimnej wody, dźwigu osobowego. Ponadto odpowiedzialny jest za odprowadzenie ścieków, wywóz nieczystości, a także zobowiązany jest do wykonania pozostałych napraw lokalu i znajdujących się w nim urządzeń, które nie obciążają Najemcy, chyba że urządzenia te zostały zamontowane przez Najemcę we własnym zakresie na jego koszt.
2. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku awarii instalacji doprowadzających media do lokalu, spowodowanej działaniami Najemcy.
3. Wynajmujący nie ponosi jakiegokolwiek odpowiedzialności wobec Najemcy za majątek Najemcy znajdujący się w lokalu. Zabezpieczenie lokalu przed kradzieżą i włamaniem oraz ewentualne ubezpieczenie majątku znajdującego się w lokalu od wszelkich ewentualnych szkód spoczywa wyłącznie na Najemcy i jego też obciążają wszelkie koszty z tym związane.
4. Po zakończeniu umowy Wynajmujący może zażądać przywrócenia lokalu do stanu, w jakim znajdował się przed rozpoczęciem jego eksploatacji, w części lub w całości, na koszt Najemcy, nawet jeżeli wcześniej udzielił zezwolenia na wykonanie robót.
5. W przypadku odmowy Najemcy przywrócenia lokalu do stanu poprzedniego lub nie przywrócenia lokalu użytkowego do takiego stanu w określonym przez Wynajmującego okresie – Wynajmujący ma prawo żądać od Najemcy karę umowną w wysokości 5000 złotych oraz ewentualnego odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych kc.
6. W razie braku przywrócenia przez Najemcę lokalu do stanu poprzedniego w terminie wskazanym przez Wynajmującego, Wynajmujący może dokonać przywrócenia lokalu do stanu poprzedniego we własnym zakresie na koszt najemcy i obciążyć go stosownie do przepisu ustępu poprzedzającego.

§ 6

1. Najemca płacić będzie Wynajmującemu miesięczny czynsz najmu w wysokości zł za 1 m² powierzchni użytkowej + podatek od towarów i usług (VAT), czyli:
Pow. lokalu m² x stawka 1 m² zł =zł
Pow. lokalu (piwnica) m² x stawka 1 m² zł =zł
Pow. lokalu (podnajęta) m² x stawka 1 m² zł = zł
RAZEM zł
Słownie złotych :
2. Z zastrzeżeniem treści kolejnego ust. 3, niezależnie od czynszu Najemca zobowiązuje się uiszczać na rzecz Wynajmującego miesięczne opłaty za świadczenia dodatkowe:
- za centralne ogrzewanie
w okresie grzewczym wg cen dostawcy zł
- za zimną wodę
..... zł x m³ zł
- za odprowadzenie ścieków
..... zł x m³ zł
- za wywóz nieczystości stałych
..... zł

Razem miesięczne opłaty

Słownie złotych :

W przypadku zmiany stawek opłat za ww. świadczenia dodatkowe, wynikającej z przyczyn niezależnych od Wynajmującego, Najemca zobowiązuje się do zapłaty należności wyliczonej na podstawie nowych stawek, po każdorazowym zawiadomieniu. Zmiana wysokości opłat za świadczenia dodatkowe dokonana w powyższym trybie nie stanowi zmiany umowy.

3. W przypadku zawarcia przez Najemcę umów z dostawcami mediów we własnym zakresie, za odpowiednie świadczenia dodatkowe opłaty określone w ust. 2 nie będą pobierane przez Wynajmującego.
4. Czynsz najmu i opłaty za świadczenia dodatkowe płatne są z góry, na podstawie comiesięcznych faktur VAT wystawianych przez Wynajmującego, w terminie określonym w tych fakturach – gotówka w kasie MZBM lub przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego:

- 37 1140 1993 000 5506 0700 1001

5. Najemca upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktur VAT bez podpisu odbiorcy, a także do ich przesyłania za pośrednictwem poczty, o ile nie zostaną dostarczone przez administratora budynku.
6. Opóźnienie w zapłacie czynszu oraz opłat za świadczenia dodatkowe przekraczające dwa pełne okresy płatności stanowi podstawę do rozwiązania umowy najmu przez Wynajmującego bez zachowania terminów wypowiedzenia, po uprzednim udzieleniu Najemcy na piśmie dodatkowego jednomiesięcznego terminu do zapłaty zaległości.
7. W przypadku nie uiszczenia czynszu i opłat za świadczenia dodatkowe w terminie określonym w ust. 4 Wynajmującemu przysługuje prawo żądania odsetek ustawowych z tytułu opóźnienia.
8. W przypadku zalegania lub opóźniania się przez Najemcę z płatnościami wynikającymi z niniejszej umowy, dokonane przez Najemcę wpłaty Wynajmujący ma prawo zaliczyć w pierwszej kolejności na odsetki ustawowe z tytułu opóźnienia, następnie na czynsz i opłaty zaległe, a dopiero w ostatniej kolejności – na czynsz i opłaty bieżące.
9. Wynajmujący zastrzega sobie możliwość podwyższania stawki czynszu bez potrzeby wypowiedzenia czynszu w przypadku zmiany stawek podatku od towarów i usług (VAT).
10. Wynajmujący zastrzega, że stawka podstawowa czynszu podana w umowie obowiązuje do końca roku następującego po roku, w którym została zawarta umowa najmu. Po tym terminie stawka czynszu podlega corocznej waloryzacji zgodnie ze wskaźnikiem wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za poprzedni rok, obwieszczonym przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego – bez uprzedniego wypowiedzenia umowy w części dotyczącej wysokości czynszu.
11. Zmieniona stawka czynszu obowiązywać będzie strony od pierwszego dnia miesiąca następnego.
12. Na zabezpieczenie roszczeń Wynajmującego wraz z zawarciem umowy Najemca jest obowiązany wnieść kaucję w wysokości stanowiącej równowartość trzymiesięcznego czynszu i na zasadach określonych w § 7 umowy.

§ 7

1. W dniu zawarcia umowy Najemca zapłaci Wynajmującemu kaucję dla zabezpieczenia przysługujących Wynajmującemu należności z tytułu opłat czynszowych i dodatkowych opłat, kar umownych i odszkodowań wynikających z niniejszej umowy, a także należności wynikających z 5 ust. 6 umowy.

2. Kaucja stanowi równowartość trzymiesięcznego czynszu i wpłacana jest w pieniądzu. Jest nie oprocentowana i w razie braku roszczeń Wynajmującego zwracana jest Najemcy po ustaniu najmu.
3. Kaucja podlega pełnemu rozliczeniu, po przekazaniu lokalu Wynajmującemu, w kwocie takiej samej, w jakiej została wpłacona (bez odsetek).

§ 8

1. Umowa najmu zostaje zawarta na czas określony, od dnia do dnia.....
.....
2. Każda ze stron może rozwiązać umowę z zachowaniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem za koniec miesiąca kalendarzowego.
3. Wynajmujący bez zachowania okresu wypowiedzenia i bez uprzedniego upomnienia najemcy, z zastrzeżeniem pkt 2, 5 i 6 może wypowiedzieć umowę najmu, jeżeli najemca:
 - 1) nie przyjął do stosowania zwaloryzowanych stawek czynszowych netto,
 - 2) dopuszcza się opóźnienia w zapłacie należności, określonych umową, co powoduje zaległości równe co najmniej dwumiesięcznemu czynszowi, liczonemu wraz z opłatami za świadczenia dodatkowe i należnymi odsetkami za opóźnienia,
 - 3) nie rozpoczął prowadzenia działalności w lokalu w terminie 3 miesięcy od zawarcia umowy najmu lub zaprzestał prowadzenia własnej działalności w lokalu, w szczególnych przypadkach termin ten może zostać wydłużony do 5 miesięcy, jeżeli będzie to uzasadnione koniecznością pozyskania dodatkowych pozwoleń i uzgodnień wymaganych przez przepisy prawa,
 - 4) podnajął lub oddał do bezpłatnego użytkowania cały lokal lub jego część bez zgody Wynajmującego,
 - 5) wykroczył w sposób rażący przeciwko postanowieniom porządku domowego, lub czyni uciążliwym korzystanie z lokali przez innych użytkowników, o ile Wynajmujący przynajmniej jeden raz upomniął najemcę, że rażąco naruszył on postanowienia porządku domowego lub czyni uciążliwym korzystanie z lokali przez innych użytkowników,
 - 6) bez zgody Wynajmującego dokonał remontu lub ulepszenia lokalu użytkowego,
 - 7) wprowadził do sprzedaży w wynajmowanym lokalu użytkowym substancje pochodzenia naturalnego lub syntetycznego działające na ośrodkowy układ nerwowy w sposób zbliżony do działania substancji psychotropowych i odurzających oraz środki zastępcze nie będące żywnością (dopalacze i inne tego typu substancje),
 - 8) zainstalował na elewacji lub na częściach wspólnych nieruchomości bez zgody zarządcy/administradora budynku, nośnik informacji wizualnej.
4. W przypadku wypowiedzenia przez Wynajmującego umowy, z którejkolwiek przyczyny wymienionej w ust. 3, najemca zobowiązany jest rozliczyć się z Wynajmującym, opróżnić wynajmowany lokal użytkowy z osób i rzeczy, a następnie niezwłocznie przekazać go za protokołem zdawczo-odbiorczym, w terminie 3 dni od rozwiązania umowy, w stanie technicznym wynikającym z treści umowy najmu, uwzględniającym poniesione nakłady związane z używaniem przedmiotu najmu.

Znajdujące w lokalu ściany, sufity, podłogi, posadzki, stolarka okienna i drzwiowa, grzejniki, armatura oraz osprzęt instalacji wodno-kanalizacyjnej, grzewczej i elektrycznej winny być w stanie technicznym przydatnym do użytku, uwzględniającym bieżącą konserwację i naprawę, do czego najemca był zobowiązany treścią wiążącej strony umowy najmu oraz przepisami kodeksu cywilnego.

5. Nieprzekazanie lokalu użytkowego za protokołem zdawczo-odbiorczym przez dotychczasowego najemcę w terminie, o którym mowa w ust. 4 daje Wynajmującemu, prawo do podjęcia działań umożliwiających eksmisję z lokalu użytkowego.
6. Używanie lokalu użytkowego po upływie terminu obowiązywania umowy, stanowi okres bezumownego korzystania z tego lokalu przez dotychczasowego najemcę
7. Za bezumowne korzystanie z lokalu, użytkownik tego lokalu zobowiązany jest do zapłaty na rzecz Wynajmującego odszkodowania w wysokości 300% należnego czynszu brutto, jaki był ustalony w ostatnim miesiącu trwania umowy (bez zastosowania obniżek) oraz opłat za świadczenia dodatkowe.
8. Przepisy ust. 7 nie stosuje się do dotychczasowego najemcy, który po wygaśnięciu terminu obowiązywania umowy nadal zajmuje lokal użytkowy i w stosunku do którego Wynajmujący odstępuje od żądania wydania lokalu. Za korzystanie w takiej sytuacji z przedmiotowego lokalu, użytkownik zobowiązany jest do uiszczenia w terminie do 20 dnia miesiąca opłat za korzystanie z lokalu w wysokości 100% czynszu brutto, jaki był ustalony w ostatnim miesiącu trwania umowy (bez zastosowania obniżek) oraz opłat za świadczenia dodatkowe.

§ 9

1. Strony są zobowiązane do wzajemnego powiadamiania się na piśmie o każdej zmianie adresu. Zaniechanie powyższego obowiązku powoduje, że pismo wysłane na adres określony w § 1 uznaje się za doręczone prawidłowo.
2. Pismo przesłane drugiej stronie na adres określony w § 1 awizowane dwukrotnie, uznaje się za doręczone prawidłowo.

§ 10

Strony ustalają następujące postanowienia szczegółowe:

.....
.....
.....

§ 11

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

§ 12

Strony wyłączają możliwość przedłużania umowy po jej uprzednim rozwiązaniu bądź wygaśnięciu w sposób, o którym mowa w art.674 kodeksu cywilnego.

§ 13

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego.
2. Spory mogące wynikać ze stosowania niniejszej umowy będą rozstrzygane przez sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.

§ 14

Umowa niniejsza sporządzona została w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których dwa otrzymuje Wynajmujący i jeden Najemca.

Najemca:

Wynajmujący:

Prezydent Miasta Kalisza

/.../

Grzegorz Sapiński

REGULAMIN PRZETARGU

Na wysokość stawki czynszu miesięcznego za 1m² powierzchni ogólnej lokalu użytkowego

A. Postanowienia ogólne.

§ 1

1. Przedmiotem przetargu jest wysokość stawki czynszu miesięcznego netto bez podatku VAT za 1 m² powierzchni ogólnej wolnego lokalu użytkowego stanowiącego własność Miasta Kalisz, a będącego w zarządzie Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych.
2. Przetarg może być nieograniczony.

§ 2

1. W przetargu mogą brać udział osoby fizyczne, prawne i jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej.
2. Przystępujący do przetargu zobowiązani są do wpłacenia wadium w wysokości i w sposób określony w ogłoszeniu o przetargu.

§ 3

Miejsce i termin przetargu nieograniczonego podawany jest do publicznej wiadomości w ogłoszeniu o przetargu zamieszczonym w prasie lokalnej, natomiast miejsce, termin oraz wykaz lokali wystawionych do przetargu podawane są w ogłoszeniu zamieszczonym w Internecie na stronie www.mzbm.kalisz.pl oraz na tablicy ogłoszeń w siedzibie Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych w Kaliszu, co najmniej 7 dni przed przetargiem.

§ 4

Przetarg jest ustny i odbywa się w drodze publicznej licytacji.

§ 5

Licytacja wysokości stawki czynszu odbywa się dla każdego lokalu użytkowego oddzielnie w kolejności ustalonej w ogłoszeniu przetargu.

§ 6

1. Przetarg może się odbyć w przypadku zgłoszenia się choćby jednego uczestnika.
2. Przetarg jest ważny, jeżeli chociaż jeden z uczestników zaoferuje stawkę wyższą od stawki wywoławczej, o co najmniej jedno postąpienie.
3. Przetarg jest nierozstrzygnięty, jeżeli żaden z uczestników nie zaoferował postąpienia ponad stawkę wywoławczą.

§ 7

Licytacja rozpoczyna się od podania stawki wywoławczej netto.

§ 8

Zaoferowana przez uczestnika przetargu stawka przestaje być wiążąca, gdy inny uczestnik licytacji zaoferuje stawkę wyższą.

§ 9

Uczestnik, który zaoferuje najwyższą stawkę w przetargu, trzykrotnie wywołaną przez prowadzącego przetarg, nabywa uprawnienia do najmu licytowanego lokalu.

§ 10

Wadium wpłacone przez wygrywającego przetarg zalicza się na poczet czynszu, a wadia wpłacone przez pozostałych uczestników przetargu, którzy nie uzyskali prawa do najmu lokalu, zostają zwrócone w dniu przetargu, po jego zakończeniu.

§ 11

W przypadku nieodebrania wadium w oznaczonym czasie, zostanie ono zwrócone wpłacającemu po uprzednim uzgodnieniu formy zwrotu.

§ 12

Uczestnik może przenieść wpłacone wadium na kolejny licytowany lokal z zastrzeżeniem, że jest ono wystarczające na pokrycie należnej kwoty oraz nie zostało wykorzystane w licytowanym wcześniej lokalu.

§ 13

1. Przystępujący do przetargu mają możliwość zapoznania się z treścią projektu umowy najmu zamieszczonej na stronie internetowej www.mzbm.kalisz.pl lub siedzibie MZBM. Zapisy projektu umowy nie podlegają negocjacji.
2. Wygrywający przetarg zobowiązany jest do zawarcia umowy najmu w ciągu 7 dni od dnia odbycia się przetargu pod rygorem utraty wadium i prawa do najmu wylicytowanego lokalu.

§ 14

Przystępujący do przetargu mają możliwość dokonania oględzin lokalu przed przystąpieniem do licytacji. MZBM nie będzie uwzględniał uwag dotyczących stanu technicznego lokalu, zgłoszonych po zakończeniu licytacji.

§ 15

Czynsz za wylicytowany lokal oraz inne opłaty z tytułu najmu lokalu nalicza się od dnia następnego po dniu zawarcia umowy najmu.

§ 16

Z przebiegu przetargu sporządzany jest protokół, który powinien zawierać:

- oznaczenie lokalu (lokali) użytkowego,
- oznaczenie miejsca i czasu przetargu,
- imiona i nazwiska osób prowadzących przetarg,
- wysokość stawek wywoławczych,
- najwyższe stawki zaoferowane za poszczególne lokale,
- imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania lub siedziby wygrywającego przetarg,
- wysokość wpłaconego wadium,
- wzmiankę o odczytaniu regulaminu,
- podpisy osób prowadzących przetarg.

§ 17

MZBM może odstąpić od przeprowadzenia przetargu w całości lub wyłączyć z przetargu poszczególne lokale bez podania przyczyny.

§ 18

1. Do rozstrzygnięcia spornych kwestii i interpelacji upoważniona jest Komisja Przetargowa.
2. Komisja Przetargowa podejmuje rozstrzygnięcia w drodze głosowania jawnego, zwykłą większością głosów,
3. W przypadku równej ilości głosów decyduje głos Przewodniczącego Komisji Przetargowej.

B. Przetarg ustny nieograniczony.

§ 19

Ogłoszenie o przetargu ustnym nieograniczonym powinno zawierać informacje:

- adres lokalu użytkowego,
- powierzchnię lokalu użytkowego,
- przeznaczenie lokalu użytkowego,
- stawkę wywoławczą netto (bez podatku VAT) za najem 1 m² powierzchni lokalu,
- wysokość postąpienia,
- wysokość wadium, termin i miejsce jego wpłacenia,
- termin podpisania umowy,
- o konsekwencjach uchylenia się od zawarcia umowy najmu lokalu,
- o możliwości zapoznania się z treścią projektu najmu przed przystąpieniem do przetargu,
- o możliwości dokonania oględzin lokalu przed przystąpieniem do przetargu,
- inne dodatkowe warunki przetargu (np. lokal do remontu).

§ 20

1. Przewodniczący Komisji Przetargowej otwiera przetarg, przekazując uczestnikom informacje:
 - 1) o których mowa w § 19
 - 2) podaje do wiadomości imiona i nazwiska osób lub nazwy firmy, które wpłaciły wadium i zostały dopuszczone do przetargu.
2. Przewodniczący Komisji Przetargowej informuje uczestników przetargu, że po trzecim wywołaniu najwyższej zaoferowanej stawki czynszu najmu postąpienia nie zostaną przyjęte.
3. Uczestnicy przetargu zgłaszają ustnie kolejne postąpienia stawki czynszu najmu, dopóki mimo trzykrotnego wywołania nie ma dalszych postąpień.
4. Postąpienie nie może wynosić mniej niż 1,00 zł lub wielokrotność 1,00 zł
5. Przetarg jest ważny bez względu na liczbę uczestników, jeżeli chociaż jeden uczestnik zaoferował, co najmniej jedno postąpienie powyżej stawki wywoławczej.
6. Po ustaniu zgłoszenia postąpień, Przewodniczący Komisji Przetargowej wywołuje trzykrotnie ostatnią, najwyższą stawkę i zamyka przetarg dotyczący konkretnego lokalu, a następnie ogłasza imię i nazwisko osoby lub nazwę firmy, która przetarg wygrała.

Prezydent Miasta Kalisza

/.../

Grzegorz Sapiński