

ZARZĄDZENIE nr 7/2024
Dyrektora
Miejskiego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Pile
z dnia 19 marca 2024 r.

w sprawie regulaminu przetargu nieograniczonego, rokowań o najem nieruchomości, lokali użytkowych i garaży stanowiących własność Gminy Piła zarządzanych przez Miejski Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Pile.

§ 1. Wprowadzam regulamin przetargu nieograniczonego, rokowań o najem nieruchomości, lokali użytkowych i garaży stanowiących własność Gminy Piła, zarządzanych przez Miejski Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Pile, stanowiący załącznik do niniejszego zarządzenia.

§ 2. Z dniem wejścia w życie niniejszego zarządzenia traci moc Zarządzenie Nr 15/2020 Dyrektora Miejskiego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Pile z dnia 25 września 2020 r.

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem 1 kwietnia 2024 r.

Dyrektor
/-/ Daniel Tomczyk

REGULAMIN

przetargu nieograniczonego, rokowań o najem nieruchomości, lokali użytkowych i garaży stanowiących własność Gminy Piła zarządzanych przez Miejski Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Pile.

- § 1.1. Przetargi przeprowadzane są w siedzibie Miejskiego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej przy ul. Dąbrowskiego 8 w Pile.
2. Ilekroć w mniejszym regulaminie jest mowa o lokalu użytkowym, należy przez to rozumieć także garaż oraz nieruchomość zabudowaną.
 3. Przedmiotem przetargu, rokowań jest wysokość czynszu za 1 m² netto powierzchni użytkowej lokalu, nieruchomości o stanie technicznym znanym uczestnikom przetargu.
 4. Stawkę wywoławczą za 1m² powierzchni użytkowej lokalu określa odrębne Zarządzenie Prezydenta Miasta Piły w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami, lokalami użytkowymi i garażami stanowiącymi własność Gminy Piła.
 5. W przypadku przynależnej do lokalu użytkowego piwnicy, kotłowni lub innego pomieszczenia gospodarczego - stawka za 1 m² powierzchni tego pomieszczenia wynosi 20% wylicytowanej stawki za lokal.
 6. Wykaz lokali przeznaczonych do przetargu wywiesza się na okres 21 dni w siedzibie Urzędu Miasta Piły przy plac Staszica 10 w Pile oraz Miejskiego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Pile przy ul. Dąbrowskiego 8 w Pile, a także zamieszcza się na stronie internetowej Urzędu Miasta Piły w Biuletynie Informacji Publicznej pod adresem www.bip.um.pila.pl i na stronie internetowej Miejskiego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Pile w Biuletynie Informacji Publicznej pod adresem www.bip.mzgm.pila.pl. Informację o zamieszczeniu wykazu podaje się do publicznej wiadomości przez ogłoszenie w prasie lokalnej o zasięgu obejmującym co najmniej powiat pilski.
 7. Ogłoszenie o przetargu powinno zawierać:
 - 1) oznaczenie nieruchomości według księgi wieczystej oraz katastru nieruchomości – dotyczy najmu nieruchomości;
 - 2) termin zagospodarowania lokalu lub nieruchomości;
 - 3) przeznaczenie lokalu lub nieruchomości i sposób zagospodarowania;
 - 4) adres lokalu lub nieruchomości;

- 5) powierzchnię lokalu lub nieruchomości;
 - 6) opis lokalu lub nieruchomości;
 - 7) cenę wywoławczą za 1 m² powierzchni lokalu lub nieruchomości;
 - 8) informację o dodatkowych opłatach niezależnych (opłaty eksploatacyjne oraz z tytułu wywozu nieczystości stałych);
 - 9) wysokość wadium i termin jego wpłacenia;
 - 10) termin i miejsce przetargu;
 - 11) informacje o tym, kto i gdzie udziela bliższych danych na temat lokalu lub nieruchomości będącej przedmiotem przetargu;
 - 12) informacje o konieczności zapoznania się z regulaminem przetargu.
8. W przetargu, rokowaniach mogą wziąć udział osoby fizyczne, osoby prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej.
 9. Dopuszcza się unieważnienie przetargu, rokowań bez podania przyczyn.
 10. Termin przeprowadzenia przetargu wyznacza się najwcześniej po upływie 7 dni od daty ogłoszenia o nim w prasie, jednakże nie później, niż przed upływem 1 miesiąca.
 11. Protokół z przeprowadzonego przetargu, rokowań stanowi podstawę do zawarcia umowy najmu.
- § 2.1. Dyrektor Miejskiego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Pile powołuje zakładową komisję w celu przeprowadzenia przetargów lub rokowań.
2. Komisja składa się z 3 osób: przewodniczącego i 2 członków.
- § 3.1. Wadium ustala się w kwocie 3 - krotnej wysokości czynszu za lokal (nieruchomość) będący przedmiotem przetargu, ustalonego według ceny wywoławczej netto.
2. Warunkiem przystąpienia do przetargu jest wniesienie wadium w określonej wysokości na rachunek MZGM w Pile – nie później niż na jeden dzień przed wyznaczoną datą przetargu. Dniem wpłaty wadium jest dzień wpływu na rachunek MZGM w Pile. Przed przystąpieniem do przetargu uczestnik przetargu obowiązany jest do przedłożenia komisji przetargowej dowodu wniesienia wadium.
 3. Wniesienie wadium przez uczestnika przetargu jest równoznaczne z potwierdzeniem przez niego faktu zapoznania się z regulaminem przetargu i jego akceptacją bez zastrzeżeń, jak również potwierdzeniem, iż jest mu znany stan nieruchomości.
 4. Wadium wpłacone przez uczestnika, który wygrał przetarg zalicza się na poczet kaucji, o której mowa w § 4 ust. 1., a ewentualna nadpłata podlega zaliczeniu na poczet czynszu. W przypadku gdy kwota kaucji przewyższa wpłacone wadium wygrywający

przetarg zobowiązany jest do uzupełnienia brakującej kwoty przed zawarciem umowy najmu.

5. Wadium pozostałych uczestników przetargu zostanie zwrócone na podane przez nich numery rachunków, nie później niż przed upływem 7 dni od daty podania numeru konta.
6. Najemca może, wyłącznie po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego, dokonywać nakładów inwestycyjnych na przedmiot najmu, podnoszących standard techniczny i estetyczny przedmiotu najmu - zgodnie z warunkami określonymi w umowie o najem stanowiącej załącznik do niniejszego regulaminu.
7. Przystosowanie lokalu użytkowego do rodzaju prowadzonej działalności gospodarczej, a także uzyskanie wszelkich niezbędnych do prowadzenia działalności pozwoleń, spoczywa na najemcy lokalu użytkowego.

§ 4.1. Przed zawarciem umowy najmu obowiązuje wpłata kaucji w wysokości 2-krotnego czynszu netto wylicytowanego, bądź wynikającego z oferty lub negocjacji.

2. Kaucja zostanie złożona na odrębnym rachunku MZGM w Pile.
3. W przypadku rozwiązania umowy najmu, kaucja wraz z naliczonym oprocentowaniem zostanie zaliczona na poczet należności wynajmującego lub w przypadku niewykonania przez najemcę obciążających go napraw w lokalu, zostanie zaliczona na poczet wykonania ww. prac remontowych przez MZGM W Pile, a ewentualna nadwyżka zwrócona najemcy nie później niż w terminie 30 dni od daty przekazania przez najemcę lokalu do dyspozycji wynajmującego.
4. Wysokość oprocentowania kwoty kaucji, o której mowa w pkt. 3, uzależniona jest od warunków umowy o prowadzenie rachunku bankowego, w którym gromadzone są powyższe środki.

§ 5.1. W przypadku dwukrotnego, nieskutecznego przetargu na lokal lub nieruchomość przystępuje się do rokowań.

2. W przypadku rokowań, komisja, o której mowa w § 2, w części jawnej wybierze oferty spełniające wymogi formalne zawarte w ogłoszeniu o rokowaniach i zakwalifikuje je do dalszego postępowania.
3. W części niejawnej komisja dokona szczegółowej analizy ofert i wybierze najkorzystniejszą z nich, bądź ustali, że żadna nie nadaje się do przyjęcia.

4. W razie ustalenia równorzędności ofert, komisja może zorganizować dodatkowy przetarg ustny zawiadamiając równorzędnych oferentów o terminie takiego przetargu. Komisja może także przeprowadzić dodatkowe rokowania z oferentami.

§ 6. Przy ocenie ofert komisja będzie stosowała następujące kryteria:

- 1) wysokość zaoferowanego czynszu,
- 2) wiarygodność oferenta.

§ 7.1. Podpisanie umowy najmu może nastąpić najwcześniej po upływie 7 dni od daty zamknięcia przetargu lub zakończenia rokowań, jeżeli nie wpłynie skarga na czynność związane z przeprowadzeniem przetargu lub rokowań.

2. Niezbędne warunki najmu określają załączniki numer 1, 2 i 3 do niniejszego regulaminu (wzory umów).

§ 8.1. Informacja o obowiązku zapoznania się z niniejszym regulaminem zawarta będzie w ogłoszeniu o przetargu lub rokowaniach.

2. Przyjmuje się, że osoba, która przystąpiła do przetargu lub rokowań, zapoznała się z regulaminem i nie kwestionuje jego postanowień.
3. Przyjmuje się, że osoba przystępująca do przetargu, rokowań, zapoznała się ze stanem technicznym lokalu i nie kwestionuje tego stanu.

§ 9.1. Przeznaczenie lokalu lub nieruchomości i sposób zagospodarowania określony zostanie w ogłoszeniu o przetargu.

2. Wyklucza się możliwość prowadzenia w wynajmowanym lokalu działalności niezgodnej z przepisami prawa bądź zasadami współżycia społecznego.
3. Do przetargu lub rokowań mogą przystąpić osoby, które złożyły oświadczenie, iż nie posiadają zaległości finansowych wobec Gminy Piła i gminnych jednostek organizacyjnych, w tym MZGM w Pile.
4. Ustny przetarg nieograniczony otwiera przewodniczący komisji, względnie zastępca przewodniczącego, podając do wiadomości dane wymienione w § 1 ust. 6 oraz ilość uczestników przetargu (wręczenie numerów osobom uczestniczącym w przetargu).
5. Uczestnicy zgłaszają ustnie kolejne, coraz wyższe stawki.
6. Postąpienie nie może być niższe niż 1,00 zł netto lub wielokrotność tej kwoty.
7. Stawka zaoferowana przez uczestnika przetargu przestaje wiązać, gdy inny uczestnik zaoferuje stawkę wyższą.

8. Licytację kończy trzecie wywołanie zgłoszonej stawki.
9. Po ustaniu licytacji przewodniczący komisji zamyka przetarg i ogłasza numer osoby, która przetarg wygrała.
10. Przetarg jest ważny, jeżeli przystąpi do niego co najmniej jeden uczestnik i zaoferuje cenę wyższą od ceny wywoławczej o postąpienie określone zgodnie z ust. 6.

§ 10.1. W razie nie zawarcia umowy najmu w terminie 30 dni od daty zamknięcia przetargu lub zakończenia rokowań z przyczyn dotyczących oferenta traci on prawo zawarcia umowy, a wpłacone przez niego wadium nie podlega zwrotowi.

2. Umowę najmu zawiera Dyrektor MZGM w Pile, a załącznikiem do umowy jest protokół zdawczo – odbiorczy.

§ 11. Wszelkie odstępstwa od postanowień niniejszego Regulaminu wymagają pisemnej zgody Dyrektora MZGM w Pile.

§ 12. Regulamin wchodzi w życie z dniem 1 kwietnia 2024 r.

Wzór umowy najmu lokalu użytkowego.

UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO

zawarta w dniu roku pomiędzy Gminą Piła - Miejskim Zakładem Gospodarki Mieszkaniowej w Pile reprezentowanym przez:

Dyrektora

NIP 764-261-41-67

zwanym dalej „*Wynajmującym*”,

a

.....

zwanym dalej „*Najemcą*” o następującej treści:

§ 1

1. Przedmiotem najmu jest lokal użytkowy położony w Pile przy ul., składający się z pomieszczeń o powierzchni użytkowej m² z przeznaczeniem na prowadzenie działalności
2. Wyposażenie lokalu w rodzaj instalacji, wykaz pomieszczeń przeznaczonych do wyłącznego użytkowania przez Najemcę oraz pomieszczeń wspólnych, ich powierzchnię i wyposażenie określa protokół zdawczo-odbiorczy z dniar. stanowiący załącznik do umowy.

§ 2

1. Miesięczny czynsz i inne opłaty za przedmiot najmu ustala się w następującej wysokości:

Czynsz za lokal użytkowy (.....m ² x zł)	..... zł
Podatek VAT 23%	.....zł
Odbiór odpadów komunalnych	.....zł
Podatek VAT 23%	..... zł
Zaliczkowe opłaty za świadczenia związane z najmem lokalu:	
– zimna woda zł x m ³	..... zł
podatek VAT 23 %	..... zł
– odprowadzenie ścieków zł x m ³	..... zł
podatek VAT 23 %	..... zł
– opłata stała za ciepłą wodę zł x m ²	.....zł
podatek VAT 23 %	..... zł
– opłata za podgrzanie wody zł x .....m ³	..... zł
podatek VAT 23 %	..... zł
– centralne ogrzewanie opłata stała .....zł x m ²	..... zł
podatek VAT 23 %	..... zł

Razem: zł

2. Opłaty zaliczkowe podlegają okresowemu rozliczeniu.

3. Począwszy od dnia zawarcia umowy Najemca jest zobowiązany uiszczać czynsz oraz pozostałe opłaty - miesięcznie do 10 każdego miesiąca kalendarzowego, za który przypada należność. W razie opóźnienia w uiszczaniu należności Wynajmującemu służy prawo doliczania odsetek na podstawie obowiązujących przepisów.
4. Czynsz może być waloryzowany o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za okres czterech kwartałów każdego roku, ogłaszany przez Prezesa GUS (z zaokrągleniem do pełnych dziesiątek groszy). Taka zmiana czynszu nie stanowi zmiany umowy, dokonywana będzie przez Wynajmującego w trybie zawiadomienia w dowolnej formie, także pocztą elektroniczną i obowiązywać będzie od pierwszego miesiąca po otrzymaniu zawiadomienia.
5. Wzrost podatku od nieruchomości powoduje wzrost stawki czynszu o kwotę jego wzrostu. Taka zmiana nie stanowi zmiany umowy, dokonywana będzie przez Wynajmującego w trybie zawiadomienia i w dowolnej formie, także pocztą elektroniczną i obowiązywać będzie od 1 stycznia każdego roku.
6. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do zmiany czynszu i innych opłat, bez zmiany umowy, w drodze zawiadomienia w dowolnej formie, także pocztą elektroniczną.
7. Czynsz i opłaty w zmienionej wysokości obowiązywać będą od następnego miesiąca po otrzymaniu zawiadomienia przez Najemcę.
8. Zasady uiszczania i zwrotu kaucji za lokal użytkowy określa regulamin przetargu ustnego nieograniczonego, konkursu ofert lub negocjacji o najem nieruchomości, lokali użytkowych i garaży stanowiących własność Gminy Piła i zarządzanych przez Miejski Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Pile.
9. Wynajmujący informuje, że budynek w którym znajduje się lokal stanowiący przedmiot najmu wpisany jest do Gminnej Ewidencji Zabytków, co zgodnie z zapisami art. 3 ust. 4 u. c. e .b. w brzmieniu „obowiązek sporządzenia świadectwa charakterystyki energetycznej nie dotyczy budynku podlegającego ochronie na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami” zwalnia wynajmującego z obowiązku dołączenia do niniejszej umowy świadectwa energetycznego lokalu.

Lub

9. Wynajmujący załącza do niniejszej umowy kopię świadectwa energetycznego lokalu, stanowiącego przedmiot najmu.

§ 3

Należności przysługujące Wynajmującemu, o których mowa w § 2 Najemca winien wpłacać na indywidualny numer rachunku bankowego:

§ 4

Ustala się termin zagospodarowania lokalu do 3 miesięcy od daty zawarcia niniejszej umowy z tym, że obowiązek płacenia czynszu i opłat za lokal ciąży na Najemcy z dniem zawarcia umowy.

§ 5

Zmiana przeznaczenia najmowanego lokalu wymaga uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.

§ 6

1. Najemca zobowiązuje się do:

- a) używania wynajętego lokalu z należyłą starannością zgodnie z jego przeznaczeniem,
- b) nie podnajmowania lokalu innej osobie fizycznej lub prawnej bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego,

- c) dbania o estetyczny wygląd lokalu oraz uzgadniania z Wynajmującym i odpowiednimi organami wszelkich zmian wizualnych zewnętrznej szaty lokalu: detal architektoniczny reklamy, szyld, kaseton, podświetlenia itp.,
 - d) niedokonywania bez zgody Wynajmującego zmian naruszających części składowe lokalu lub budynku mające charakter konstrukcyjny,
 - e) dbania o porządek i czystość w lokalu oraz na zapleczu lokalu,
 - f) umieszczenia w sposób trwały w miejscu widocznym od zewnątrz imienia i nazwiska najemcy lub osoby odpowiedzialnej za lokal,
 - g) dostarczenia niezwłocznie wszelkich uzyskanych, a niezbędnych do prowadzenia działalności pozwoleń i zgód – pod rygorem natychmiastowego rozwiązania umowy najmu,
 - h) ubezpieczenia najmowanego lokalu od ognia i innych zdarzeń losowych na własny koszt, w tym ubezpieczenia i zabezpieczenia wszelkich urządzeń elektrycznych przed skutkiem przepięć (zwarć) – konsekwencje braku ubezpieczenia obciążają Najemcę.
2. Najemca odpowiada przed właściwymi organami za prawidłowe zabezpieczenie ppoż. w lokalu, bhp oraz za utrzymanie odpowiedniego stanu sanitarnego.
 3. Najemca lokalu zobowiązany jest udostępnić lokal w celu zainstalowania urządzeń pomiarowych oraz dokonywania ich odczytów, legalizacji, konserwacji i wymiany.
 4. Najemca lokalu zobowiązany jest do naprawienia szkód powstałych z jego winy.
 5. Najemca zobowiązany jest do niezwłocznego powiadomienia Wynajmującego o zmianie rodzaju prowadzonej w lokalu działalności oraz zmianie nazwy podmiotu.

§ 7

1. Najemca jest zobowiązany do utrzymania przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym, to jest dokonywać na własny koszt:
 - konserwacji i drobnych napraw oraz usuwania awarii i ich skutków wynikłych z winy Najemcy,
 - odnawiania lokalu i przynależnych do niego pomieszczeń w okresach gwarantujących utrzymanie lokalu i przynależnych pomieszczeń w należytej czystości i we właściwym stanie technicznym poprzez:
 - malowanie sufitów, ścian oraz naprawy uszkodzeń tynków, malowanie olejne drzwi i okien.
2. Wynajmujący jest zobowiązany do naprawy części składowych budynku, w którym znajdują się najmowane lokale, w tym urządzeń technicznych trwale związanych z budynkiem.

W przypadku zaistnienia konieczności naprawy części składowych budynku, Najemca winien niezwłocznie zawiadomić Wynajmującego. Naprawy wyżej wymienione Wynajmujący jest zobowiązany wykonać na własny koszt, w terminie technicznie możliwym i gwarantującym Najemcy normalne użytkowanie przedmiotu najmu.

§ 8

1. Najemca ma prawo, wyłącznie po uzyskaniu uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego wykonać na własny koszt bez prawa zwrotu poniesionych nakładów określone powyższą zgodą prace adaptacyjne umożliwiające prawidłowe prowadzenie działalności gospodarczej określonej w § 1 ust. 1.
2. Najemca może wyłącznie – po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego – dokonywać nakładów inwestycyjnych na przedmiot najmu, podnoszących standard techniczny i estetyczny przedmiotu najmu.
3. W razie poniesienia przez Najemcę nakładów na najmowany lokal może on ubiegać się o ich zwrot, jeżeli Najemca dokonał nakładów:

- a) koniecznych (w całości) - są to wydatki niezbędne do utrzymania lokalu w należyтым stanie umożliwiającym normalne korzystanie, a obciążające Wynajmującego,
 - b) użytecznych (w części) - są to wydatki na ulepszenie lokalu, mające na celu nadanie mu właściwości podnoszących funkcjonalność.
4. Poniesienie przez Najemcę nakładów zbytkowych nie upoważnia go do wystąpienia do Wynajmującego o ich zwrot w trakcie trwania umowy najmu jak i po jej ustaniu.
Najemca może zabrać nakłady zbytkowe pod warunkiem przywrócenia stanu pierwotnego.
 5. Szczegółowe warunki dotyczące zwrotu poniesionych nakładów uregulowane będą odrębną umową zawartą pomiędzy Najemcą, a Wynajmującym.
 6. W razie poniesienia nakładów bez zawarcia umowy, o której mowa w ust. 5 Wynajmujący może odmówić zwrotu nakładów.

§ 9

1. W przypadku wygaśnięcia umowy lub jej rozwiązania z jakichkolwiek przyczyn Najemca winien zwrócić Wynajmującemu najmowany lokal w stanie nie pogorszonym, uwzględniając normalne zużycie wynikające z prawidłowego użytkowania lokalu i urządzeń technicznych trwale zamontowanych w lokalu oraz dokonać odnowienia lokalu i wykonania obciążających go napraw.
2. W przypadku gdy Najemca nie wykonał ciążącego na nim obowiązku odnowienia lokalu i wykonania obowiązujących go napraw, Wynajmujący może dokonać odbioru lokalu w stanie nieodnowionym i wykonać te prace na koszt Najemcy. Za czas trwania remontu wykonywanego przez Wynajmującego, nie dłużej niż za okres 45 dni, Najemca zobowiązany będzie zapłacić czynsz i inne opłaty za lokal.
Podstawę do ustalenia stanu w jakim lokal został zdany przez Najemcę stanowi protokół zdawczo-odbiorczy.

§ 10

1. Okres trwania najmu ustala się od dniar. – na czas nieokreślony.
2. W czasie trwania umowy każda ze stron może ją rozwiązać za 3-miesięcznym okresem wypowiedzenia dokonanego na piśmie bez podania przyczyn.
3. W uzasadnionych przypadkach umowa może zostać rozwiązana za porozumieniem stron.

§ 11

Wynajmujący może rozwiązać umowę najmu w trybie natychmiastowym wyznaczając Najemcy termin opuszczenia lokalu w następujących przypadkach:

- 1) używa lokalu w sposób niezgodny z jego przeznaczeniem lub dokonuje zmian naruszających substancję lokalu lub budynku albo używa lokalu w sposób pociągający za sobą zniszczenia lokalu,
- 2) podnajmuje lokal osobie trzeciej bez zgody Wynajmującego,
- 3) wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciw obowiązującemu porządkowi domowemu,
- 4) zalega z zapłatą czynszu lub innych opłat co najmniej za dwa miesiące,
- 5) nie zagospodarowuje lokalu w terminie wskazanym w lokalu w § 4,
- 6) nie uzgodni z Wynajmującym zmiany przeznaczenia lokalu,
- 7) narusza inne istotne postanowienia umowy.

§ 12

W przypadku zajmowania lokalu po rozwiązaniu umowy, Wynajmujący może naliczyć opłatę za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości obowiązującej stawki czynszu zwiększonej o 100 %, każdorazowo badając i oceniając stan faktyczny i sytuację finansową strony.

§ 13

Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 14

KLAUZULA INFORMACYJNA

1. Miejski Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Pile z siedzibą przy ul. Dąbrowskiego 8, 64-920 Piła (dalej MZGM w Pile) informuje, iż jest administratorem danych osobowych w rozumieniu Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE, (dalej RODO).
2. Kontakt z inspektorem ochrony danych w MZGM możliwy jest poprzez adres e-mail: iod@mzgm.pila.pl
3. Pani/Pana dane osobowe przetwarzane będą przez MZGM w Pile, w celu realizacji umowy – na podstawie Art. 6 ust. 1 lit. b RODO.
4. Odbiorcami Pani/Pana danych osobowych będą:
 - a. pracownicy MZGM Piła;
 - b. podmioty świadczące usługi dla MZGM z którymi zawarto umowy powierzenia;
 - c. organy państwowe, którym udostępnienie danych osobowych regulują oddzielne przepisy prawa (np. Sądy powszechne, Policja, Urząd Skarbowy).
5. Dane osobowe nie będą przekazywane do państwa trzeciego ani żadnej organizacji międzynarodowej.
6. Dane osobowe będą przechowywane/przetwarzane do momentu upływu terminu przedawnienia roszczeń wynikających z realizacji umowy lub przez okres wymagany przez odrębne przepisy prawa – w zależności od tego, który okres skończy się później.
7. Dane osobowe nie będą przetwarzane w sposób zautomatyzowany, nie będą też poddawane procesowi profilowania.
8. Posiada Pani/Pan prawo do żądania od administratora dostępu do swoich danych osobowych, ich sprostowania, usunięcia lub ograniczenia przetwarzania oraz prawo do sprzeciwu przetwarzania, a także prawo do przenoszenia danych na warunkach określonych w RODO.
9. Ma Pani/Pan prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego.
10. Podanie danych osobowych jest dobrowolne, jednakże odmowa podania danych może skutkować brakiem możliwości zawarcia umowy.

§ 15

W sprawach nieuregulowanych umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 16

Umowa zawarta została w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

.....
Wynajmujący

.....
Najemca

Wzór umowy najmu garażu.

UMOWA NAJMU GARAŻU

zawarta w Pile dnia r. pomiędzy:
Gminą Piła - Miejskim Zakładem Gospodarki Mieszkaniowej w Pile, ul. Dąbrowskiego 8
reprezentowanym przez :

Dyrektora

NIP 764-261-41-67

zwanym dalej „*Wynajmującym*” a

.....

zwaną dalej „*Najemcą*” o następującej treści :

§ 1

1. Przedmiotem najmu jest garaż położony w Pile posadowiony na działce geodezyjnej nr przy ul.
2. Szczegółowy opis przedmiotu najmu w tym wyposażenie garażu w urządzenia i instalacje ich stan techniczny określa protokół zdawczo – odbiorczy z dniar., stanowiący załącznik do niniejszej umowy.

§ 2

1. W czasie trwania najmu, najemca zobowiązany jest do ponoszenia następujących opłat:

2) Czynsz za garaż	..... zł
3) Podatek od nieruchomości	..... zł
4) Podatek VAT – 23 %	..... zł
Razem	..... zł
2. Począwszy od dnia zawarcia umowy Najemca jest zobowiązany uiszczać czynsz miesięcznie do 10 każdego miesiąca kalendarzowego, za który przypada należność. W razie opóźnienia w uiszczaniu należności Wynajmującemu służy prawo doliczania odsetek na podstawie obowiązujących przepisów.
3. Wzrost podatku od nieruchomości powoduje wzrost stawki czynszu o kwotę jego wzrostu. Taka zmiana nie stanowi zmiany umowy, dokonywana będzie przez wynajmującego w formie pisemnego zawiadomienia i obowiązywać będzie od 1 stycznia każdego roku.
4. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do zmiany czynszu i innych opłat, w drodze zawiadomienia w dowolnej formie także elektronicznej, bez zmiany umowy.
5. Czynsz i opłaty w zmienionej wysokości obowiązywać będą od następnego miesiąca po otrzymaniu zawiadomienia przez Najemcę.
6. Zasady uiszczania i zwrotu kaucji za garaż określa regulamin przetargu ustnego nieograniczonego, rokowań o najem lokali użytkowych i garaży stanowiących własność Gminy Piła i zarządzanych przez Miejski Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Pile.

§ 3

Należności przysługujące Wynajmującemu, o których mowa w § 2 Najemca winien wpłacać na indywidualny numer rachunku bankowego

§ 4

1. Najemca zobowiązuje się do:
 - a) używania garażu z należytą starannością zgodnie z jego przeznaczeniem,
 - b) nie podnajmowania garażu innym osobom bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego,
 - c) utrzymania garażu w należytym stanie, prowadzenia remontów bieżących i kapitalnych,
 - d) nie dokonywania żadnych przeróbek i zmian w wynajmowanym garażu bez zgody Wynajmującego.
2. Najemca odpowiada przed właściwymi organami za prawidłowe zabezpieczenie ppoż. w garażach, bhp oraz za utrzymanie odpowiedniego stanu sanitarnego.
3. Najemca garażu zobowiązany jest do naprawienia szkód powstałych z jego winy.

§ 5

Najemca jest zobowiązany do utrzymywania przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym, to jest dokonywać na własny koszt:

- 1/ konserwacji i drobnych napraw,
- 2/ odnawiania garażu w okresach gwarantujących utrzymanie garaży w należytej czystości i we właściwym stanie technicznym poprzez:
 - a) malowanie sufitu, ścian oraz naprawy uszkodzeń tynków,
 - b) malowanie olejne drzwi.

§ 6

Najemca ma prawo, wyłącznie po uzyskaniu uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego wykonać na własny koszt bez prawa zwrotu poniesionych nakładów określone powyższą zgodą prace adaptacyjne umożliwiające prawidłowe użytkowanie garażu.

§ 7

1. Bez zgody Wynajmującego Najemca nie ma prawa przelewać nabytych przez podpisanie umowy praw na rzecz osób trzecich.
2. W przypadku rozwiązania umowy Najemca winien zwrócić Wynajmującemu najmowany garaż w stanie niepogorszonym, uwzględniając normalne zużycie wynikające z prawidłowego użytkowania garażu i urządzeń technicznych trwale zamontowanych w garażu oraz dokonać odnowienia garażu i wykonać obciążające go zgodnie z umową naprawy.

§ 8

1. W przypadku gdy Najemca nie wykonał ciążącego na nim obowiązku odnowienia garażu i obciążających go napraw, Wynajmujący może dokonać odbioru garażu w stanie nieodnowionym i wykonać te prace na koszt Najemcy. Za czas trwania remontu wykonywanego przez Wynajmującego, nie dłużej niż 45 dni, Najemca zobowiązany będzie zapłacić czynsz za garaż.
2. Podstawę do ustalenia stanu w jakim garaż został zdany przez Najemcę stanowi protokół zdawczo – odbiorczy.

§ 9

1. Okres trwania najmu ustala się od dnia zawarcia umowy – **na czas nieokreślony**.
2. W trakcie trwania umowy każda ze stron może ją rozwiązać za 1-miesięcznym okresem wypowiedzenia dokonanego na piśmie bez podania przyczyn.

§ 10

Wynajmujący może rozwiązać umowę najmu w trybie natychmiastowym wyznaczając termin opuszczenia garażu gdy Najemca:

1. używa garażu w sposób niezgodny z jego przeznaczeniem lub dokonuje zmian naruszających substancję garażu albo używa garaż w sposób pociągający za sobą jego zniszczenie,
2. podnajmuje garaż osobie trzeciej bez zgody Wynajmującego,
3. zalega z zapłatą czynszu co najmniej za dwa miesiące,
4. narusza inne istotne postanowienia umowy.

§ 11

W przypadku zajmowania garażu po rozwiązaniu umowy, Wynajmujący może naliczyć opłatę za bezumowne korzystanie z garażu w wysokości obowiązującej stawki czynszu zwiększonej o 100 %, każdorazowo badając i oceniając stan faktyczny i sytuację finansową strony.

§ 12

KLAUZULA INFORMACYJNA

1. Miejski Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Pile z siedzibą przy ul. Dąbrowskiego 8, 64-920 Piła (dalej MZGM w Pile) informuje, iż jest administratorem danych osobowych w rozumieniu Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE, (dalej RODO).
2. Kontakt z inspektorem ochrony danych w MZGM możliwy jest poprzez adres e-mail: iod@mzgm.pila.pl
3. Pani/Pana dane osobowe przetwarzane będą przez MZGM w Pile, w celu realizacji umowy – na podstawie Art. 6 ust. 1 lit. b RODO.
4. Odbiorcami Pani/Pana danych osobowych będą:
 - a. pracownicy MZGM Piła;
 - b. podmioty świadczące usługi dla MZGM z którymi zawarto umowy powierzenia;
 - c. organy państwowe, którym udostępnienie danych osobowych regulują oddzielne

- przepisy prawa (np. Sądy powszechne, Policja, Urząd Skarbowy).
5. Dane osobowe nie będą przekazywane do państwa trzeciego ani żadnej organizacji międzynarodowej.
 6. Dane osobowe będą przechowywane/przetwarzane do momentu upływu terminu przedawnienia roszczeń wynikających z realizacji umowy lub przez okres wymagany przez odrębne przepisy prawa – w zależności od tego, który okres skończy się później.
 7. Dane osobowe nie będą przetwarzane w sposób zautomatyzowany, nie będą też poddawane procesowi profilowania.
 8. Posiada Pani/Pan prawo do żądania od administratora dostępu do swoich danych osobowych, ich sprostowania, usunięcia lub ograniczenia przetwarzania oraz prawo do sprzeciwu przetwarzania, a także prawo do przenoszenia danych na warunkach określonych w RODO.
 9. Ma Pani/Pan prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego.
 10. Podanie danych osobowych jest dobrowolne, jednakże odmowa podania danych może skutkować brakiem możliwości zawarcia umowy.

§ 13

Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 14

W sprawach nieuregulowanych umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 15

Umowa zawarta została w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

.....

Wynajmujący:

.....

Najemca:

Wzór umowy najmu nieruchomości zabudowanej.

UMOWA NAJMU NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANEJ

zawarta w dniu r. pomiędzy Gminą Piła – Miejskim Zakładem Gospodarki Mieszkaniowej w Pile, reprezentowanym przez:

Dyrektora -

NIP 764-261-41-67

zwanym dalej „Wynajmującym”

a

.....

zwanym/ną dalej „Najemcą”, o następującej treści:

§ 1

1. Wynajmujący oświadcza, że jest zarządcą nieruchomości zabudowanej, położonej w Pile przy ul.....(obr.....) oznaczonej numerem geodezyjnym.....o powierzchni ha zapisanej w księdze wieczystej
2. Na nieruchomości opisanej w ust. 1 usytuowane są nw. obiekty:
..... o powierzchni m² - nr inwent., (opis nieruchomości).
3. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem nieruchomość opisaną w pkt.1 i 2 (usytuowaną zgodnie z lokalizacją określoną na załączonej mapie), z przeznaczeniem na prowadzenie działalności

§ 2

1. Najemca będzie wykorzystywał nieruchomość o której mowa w § 1 zgodnie z jej przeznaczeniem z zachowaniem staranności wymaganej w obrocie gospodarczym.
2. Najemca może, wyłącznie za uprzednią pisemną zgodą Wynajmującego, oddać przedmiot najmu w całości lub w części osobie trzeciej w podnajem.

§ 3

Najemca zobowiązany jest do:

1. utrzymywania przedmiotu najmu oraz terenu przyległego w należyтым porządku i czystości,
2. zawarcia umów na dostawę mediów oraz regulowania wszelkich zobowiązań w stosunku do osób trzecich powstałych w okresie najmu,
3. zgłoszenia obowiązku podatkowego i uiszczenia podatku od nieruchomości,
4. zabezpieczenia przedmiotu najmu pod względem p. poż. oraz jego ubezpieczenia,
5. nie wznoszenia żadnych obiektów budowlanych, a także niesytuowania jakichkolwiek urządzeń i nieruchomości bez zgody Wynajmującego,
6. ponoszenia kosztów napraw, remontów i modernizacji przedmiotu najmu,
7. niezwłocznego powiadomienia Wynajmującego o zmianie rodzaju prowadzonej w lokalu działalności oraz zmianie nazwy podmiotu.

§ 4

1. Strony ustalają miesięczny czynsz za najem w wysokości netto + obowiązujący podatek VAT, płatny w terminie do 10 dnia każdego miesiąca za dany miesiąc na indywidualny numer rachunku bankowego:
2. Aktualizację stawek czynszu za najem nieruchomości przeprowadza się w okresach nie krótszych niż rok, w oparciu o urzędowy wskaźnik wzrostu cen, towarów i usług konsumpcyjnych za poprzedni okres.
3. Zmiana wysokości czynszu nie wymaga zmiany umowy najmu.
4. Najemca zobowiązany jest do uiszczenia czynszu w nowej wysokości, po otrzymaniu zawiadomienia od Wynajmującego.
5. Zasady uiszczania i zwrotu kaucji określa regulamin przetargu ustnego nieograniczonego, rokowań o najem lokali użytkowych i garaży stanowiących własność Gminy Piła i zarządzanych przez Miejski Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Pile.

§ 5

1. Okres trwania najmu ustala się od dnia zawarcia umowy – na czas nieokreślony.
2. W trakcie trwania umowy każda ze stron może ją rozwiązać za 3 – miesięcznym okresem wypowiedzenia dokonanego na piśmie bez podania przyczyn.
3. W uzasadnionych przypadkach umowa może ulec rozwiązaniu za porozumieniem stron.

§ 6

1. Po zakończeniu okresu najmu Najemca zobowiązany jest niezwłocznie zwrócić nieruchomość Wynajmującemu w stanie nie gorszym niż wynikający z normalnego zużycia.
2. W przypadku zajmowania nieruchomości po rozwiązaniu umowy, Wynajmujący może naliczyć opłatę za bezumowne korzystanie z nieruchomości w wysokości obowiązującej stawki czynszu zwiększonej o 100 %, każdorazowo badając i oceniając stan faktyczny i sytuację finansową strony.

§ 7

Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem ich nieważności.

§ 8

Wynajmującemu służy prawo kontroli sposobu używania przedmiotu najmu przez Najemcę.

§ 9

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 10

Rozstrzygnięcie ewentualnych sporów wynikłych przy wykonywaniu niniejszej umowy należy do właściwego miejscowo sądu powszechnego.

§ 11

Najemca upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktur VAT bez podpisu.

§ 12

KLAUZULA INFORMACYJNA

1. Miejski Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Pile z siedzibą przy ul. Dąbrowskiego 8, 64-920 Piła (dalej MZGM w Pile) informuje, iż jest administratorem danych osobowych w rozumieniu Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE, (dalej RODO).
2. Kontakt z inspektorem ochrony danych w MZGM możliwy jest poprzez adres e-mail: iod@mzgm.pila.pl
3. Pani/Pana dane osobowe przetwarzane będą przez MZGM w Pile, w celu realizacji umowy – na podstawie Art. 6 ust. 1 lit. b RODO.
4. Odbiorcami Pani/Pana danych osobowych będą:
 - a. pracownicy MZGM Piła;
 - b. podmioty świadczące usługi dla MZGM z którymi zawarto umowy powierzenia;
 - c. organy państwowe, którym udostępnienie danych osobowych regulują oddzielne przepisy prawa (np. Sądy powszechne, Policja, Urząd Skarbowy).
5. Dane osobowe nie będą przekazywane do państwa trzeciego ani żadnej organizacji międzynarodowej.
6. Dane osobowe będą przechowywane/przetwarzane do momentu upływu terminu przedawnienia roszczeń wynikających z realizacji umowy lub przez okres wymagany przez odrębne przepisy prawa – w zależności od tego, który okres skończy się później.
7. Dane osobowe nie będą przetwarzane w sposób zautomatyzowany, nie będą też poddawane procesowi profilowania.
8. Posiada Pani/Pan prawo do żądania od administratora dostępu do swoich danych osobowych, ich sprostowania, usunięcia lub ograniczenia przetwarzania oraz prawo do sprzeciwu przetwarzania, a także prawo do przenoszenia danych na warunkach określonych w RODO.
9. Ma Pani/Pan prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego.
10. Podanie danych osobowych jest dobrowolne, jednakże odmowa podania danych może skutkować brakiem możliwości zawarcia umowy.

§ 13

Umowa zawarta została w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

.....
Wynajmujący:

.....
Najemca: