

ZARZĄDZENIE NR 166/18

BURMISTRZA ZIĘBIC

z dnia 19 listopada 2018 roku

w sprawie: wprowadzenia regulaminu przeprowadzania przetargów na wynajem lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Ziębice, wzoru umowy najmu lokali użytkowych oddawanych w najem w trybie przetargowym oraz wzoru oświadczenia uczestnika przetargu.

Na podstawie art. 30 ust. 1 i ust. 2 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 994), § 3 ust 2 uchwały nr 324/VII/2018 Rady Miejskiej w Ziębicach z dnia 28.06.2018 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Ziębice oraz ustawy z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny, Księga trzecia, Tytuł XVII, Dział I. Najem (t.j. Dz. U. z 2018r., poz. 1025) zarządzam, co następuje:

§ 1

1. Wprowadzam regulamin przeprowadzania przetargów na wynajem lokali użytkowych, w brzmieniu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszego zarządzenia.
2. Wprowadzam wzór umowy najmu lokali użytkowych oddawanych w najem w trybie przetargowym, w brzmieniu stanowiącym załącznik nr 2 do niniejszego zarządzenia.
3. Wprowadzam wzór oświadczenia uczestnika przetargu na wynajem lokali użytkowych, w brzmieniu stanowiącym załącznik nr 3 do niniejszego zarządzenia.

§ 2

Wykonanie zarządzenia powierza się Kierownikowi Referatu Spraw Mieszkaniowych Urzędu Miejskiego w Ziębicach.

§ 3

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Z up. Burmistrza Ziębic  
ZASTĘPCA BURMISTRZA

  
Tomasz Bafia

Regulamin przeprowadzania przetargów na wynajem lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Ziębice.

## § 1

Przedmiotem przetargu jest ustalenie w formie licytacji wysokości stawki netto za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej miesięcznego czynszu lokali użytkowych przeznaczonych na wynajem, stanowiących własność Gminy Ziębice, zwanych w dalszej części regulaminu lokalami.

## § 2

Przetargi na wynajem lokali użytkowych przeprowadza się w trybie publicznego przetargu ustnego nieograniczonego lub ograniczonego.

Decyzję o trybie przetargu podejmuje organizator przetargu.

## § 3

1. Przetarg ogłasza i organizuje Burmistrz Ziębic, zwany dalej organizatorem przetargu. Ogłoszenie o przetargu może nastąpić nie wcześniej niż po upływie terminu podania do publicznej wiadomości wykazu lokali przeznaczonych na wynajem.
2. Ogłoszony przetarg może być odwołany przez organizatora przetargu jedynie z ważnych przyczyn.
3. Informację o odwołaniu przetargu wraz z przyczyną odwołania podaje się niezwłocznie do publicznej wiadomości, w sposób określony w § 4 regulaminu.
4. Czynności związane z przeprowadzeniem przetargu wykonuje komisja przetargowa powołana przez Burmistrza Ziębic.

## § 4

1. Organizator przetargu sporządza i podaje do publicznej wiadomości ogłoszenie o przetargu na najem lokali.  
Ogłoszenie o przetargu podlega publikacji na stronach internetowych Urzędu Miejskiego w Ziębicach, w Biuletynie informacji Publicznej, co najmniej 14 dni przed wyznaczonym terminem przetargu.
2. Ogłoszenie o którym mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu przekazuje się do wiadomości Zarządcy oraz Administratorowi budynku.
3. Dopuszcza się umieszczenie ogłoszenia o przetargu w miejscu widocznym na witrynie, bądź drzwiach wejściowych do lokalu, którego przetarg dotyczy.

## § 5

1. W ogłoszeniu o przetargu zamieszcza się w szczególności informacje o:
  - 1) nazwie i siedzibie ogłaszającego przetarg;
  - 2) terminie i miejscu oraz trybie przeprowadzanego przetargu;
  - 3) przedmiocie przetargu (położenie, powierzchnia, podstawowe dane o lokalu);
  - 4) rodzaju prowadzonej działalności w lokalu;
  - 5) wysokości ceny wywoławczej stawki netto za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej miesięcznego czynszu za lokal;
  - 6) sposobie ustalenia w umowie najmu kwoty miesięcznego czynszu oraz innych kosztach

- i opłatach dodatkowych związanych z najmem lokalu;
  - 7) wysokości wadium oraz formie, terminie i miejscu jego wniesienia,
  - 8) wysokości minimalnego postąpienia;
  - 9) warunkach udziału w przetargu;
  - 10) skutkach uchylania się od zawarcia umowy najmu lokalu;
  - 11) okresie, na jaki zostanie zawarta umowa najmu lokalu;
  - 12) terminie, w którym udostępniony zostanie lokal użytkowy w celu oględzin;
  - 13) obowiązku uzyskania opinii, zezwoleń lub decyzji stosownych organów w przedmiocie możliwości prowadzenia zamierzonej działalności.
2. W przypadku przetargu ustnego ograniczonego w ogłoszeniu podaje się informację, że przetarg jest ograniczony, wraz z uzasadnieniem wyboru tej formy przetargu oraz wyznacza się termin zgłoszenia uczestnictwa w przetargu.
- 1) Komisja przetargowa sprawdza, czy oferenci spełniają warunki przetargowe i kwalifikuje ich do uczestnictwa w przetargu. Listę osób zakwalifikowanych wywiesza się w siedzibie Urzędu Miejskiego w Ziębicach, nie później niż dzień przed wyznaczonym terminem przetargu;
  - 2) W sprawach nie uregulowanych w niniejszym paragrafie stosuje się pozostałe zapisy regulaminu.

## § 6

Osoby fizyczne i prawne, jednostki nieposiadające osobowości prawnej przystępujące do przetargu obowiązane są, pod rygorem niedopuszczenia do uczestniczenia w przetargu, przed jego otwarciem przedłożyć komisji przetargowej:

- 1) upoważnienie do reprezentowania, jeżeli podmioty uprawnione nie uczestniczą w przetargu osobiście;
- 2) aktualny odpis z właściwego rejestru, zaświadczenie o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej, koncesji lub zezwolenia, jeżeli odrębne przepisy wymagają wpisu do rejestru, zgłoszenia do ewidencji działalności gospodarczej albo posiadania koncesji lub zezwolenia na podjęcie działalności gospodarczej wydane w ciągu ostatnich trzech miesięcy przed terminem przetargu - jeżeli uczestnik przetargu jest przedsiębiorcą (prowadzi działalność gospodarczą) w formie oryginału lub poświadczonej za zgodność kopii;
- 3) oświadczenie oferenta o niezaleganiu z opłacaniem podatków do Urzędu Skarbowego oraz składek na ubezpieczenie społeczne ZUS- jeżeli uczestnik przetargu jest przedsiębiorcą;
- 4) oświadczenie o niezaleganiu z opłacaniem podatków i innych opłat lokalnych względem Gminy Ziębice i gminie właściwej ze względu na miejsce zamieszkania oferenta, a w przypadku prowadzenia działalności gospodarczej gminie, na terenie której usytuowana jest siedziba przedsiębiorstwa;
- 5) dowód wpłaty wadium z zastrzeżeniem, że nie posiadający dowodu wniesienia wadium może być dopuszczony do przetargu jeśli komisja dysponować będzie potwierdzeniem wniesienia wadium na wskazany w ogłoszeniu o przetargu rachunek Gminy Ziębice;
- 6) oświadczenie o zapoznaniu się z regulaminem przeprowadzania przetargów na wynajem lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Ziębice, z warunkami przetargu zawartymi w ogłoszeniu, wzorem umowy najmu lokalu oraz o przyjęciu ustalonych warunków bez zastrzeżeń, a także o zapoznaniu się ze stanem technicznym lokalu i możliwościami prowadzenia w nim działalności w wybranej branży (dojście, dojazd, warunki techniczne i sanitarne).

## § 7

W przetargu nie mogą uczestniczyć:

- 1) osoby wchodzące w skład komisji przetargowej oraz osoby bliskie członkom komisji,

- tj: zstępni, wstępni, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, osoby przysposabiające i przysposobione oraz osoby pozostające z członkami komisji faktycznie we wspólnym pożyciu;
- 2) osoby fizyczne i prawne, jednostki nieposiadające osobowości prawnej, posiadające zaległości finansowe wobec Gminy Ziębice, Urzędu Skarbowego, ZUS, Gminy właściwej ze względu na miejsce zamieszkania lub siedzibę przedsiębiorstwa;
  - 3) osoby fizyczne i prawne, jednostki nieposiadające osobowości prawnej z którymi, zostały rozwiązane umowy najmu lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Ziębice z winy najemcy w ciągu ostatnich 12 miesięcy przed terminem przetargu.

#### § 8

1. Wadium zwraca się terminie 7 dni po odwołaniu albo zamknięciu przetargu, z zastrzeżeniem ust. 2 niniejszego paragrafu.
2. Wadium wpłacone przez uczestnika, który wygra przetarg zalicza się na poczet czynszu najmu.
3. Nie podlega zwrotowi wadium wpłacone przez uczestnika, który wygrał przetarg, jeżeli odstąpi od zawarcia umowy najmu.

#### § 9

1. Jeżeli pierwszy przetarg zakończy się wynikiem negatywnym, w okresie nie krótszym niż 14 dni, lecz nie dłuższym niż 3 miesiące licząc od dnia jego zamknięcia, przeprowadza się drugi przetarg, w którym, organizator przetargu może obniżyć cenę wywoławczą ustaloną przy ogłoszeniu pierwszego przetargu, nie więcej jednak niż o 10%.
2. Jeżeli drugi przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, w okresie nie krótszym niż 14 dni, ale nie dłuższym niż 6 miesięcy, licząc od dnia jego zamknięcia można wynająć lokal w trybie bezprzetargowym albo organizować kolejne przetargi. Przy ustalaniu warunków kolejnych przetargów stosuje się zasady obowiązujące przy organizowaniu drugiego przetargu.
3. Przetarg uważa się za zakończony wynikiem negatywnym, jeżeli nikt nie przystąpił do przetargu ustnego lub żaden z uczestników nie zaoferował postąpienia ponad stawkę wywoławczą określoną w ogłoszeniu przetargowym.
4. Przetarg uważa się za zakończony wynikiem pozytywnym bez względu na liczbę uczestników, jeżeli chociaż jeden z uczestników zaoferował co najmniej jedno postąpienie powyżej stawki wywoławczej.

#### § 10

1. Przewodniczący komisji przetargowej przed otwarciem przetargu ustala tożsamość osób fizycznych stawających do przetargu oraz sprawdza dokumenty, o których mowa w § 6 pkt. 1 do 6.
2. Komisja przetargowa odmawia udziału w przetargu osobom, które nie spełnią warunków określonych w § 6 oraz osobom, o których mowa w § 7.
3. Przewodniczący komisji przetargowej otwiera przetarg przekazując uczestnikom przetargu informacje, o których mowa w § 5 oraz podaje do wiadomości dane identyfikacyjne osób, które wpłaciły wadium i zostały dopuszczone do przetargu.
4. Uczestnicy przetargu ustalają wysokość postąpienia, uwzględniając fakt, iż nie może ono wynosić mniej niż postąpienie minimalne podane w ogłoszeniu przetargowym, z zaokrągleniem w górę do pełnych złotych.
5. Przewodniczący komisji informuje uczestników przetargu, że po trzecim wywołaniu najwyższej zaoferowanej ceny dalsze postąpienia nie zostaną przyjęte.
6. Uczestnicy przetargu zgłaszają ustnie kolejne postąpienia ceny, dopóki mimo trzykrotnego wywołania, nie ma dalszych postąpień.

7. Po ustaniu zgłaszania postąpień przewodniczący komisji przetargowej wywołuje trzykrotnie ostatnią, najwyższą cenę i zamyka przetarg, a następnie ogłasza imię i nazwisko albo nazwę lub firmę osoby, która przetarg wygrała.

## § 11

1. Przewodniczący komisji przetargowej sporządza protokół z przeprowadzonego przetargu.
2. Protokół, o którym mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu powinien zawierać następujące informacje o:
  - 1) dacie sporządzenia protokołu;
  - 2) terminie i miejscu oraz rodzaju przetargu;
  - 3) oznaczeniu lokalu będącego przedmiotem wynajmu (adres, położenie, powierzchnia);
  - 4) ilości osób dopuszczonych i nie dopuszczonych do przetargu wraz z uzasadnieniem;
  - 5) wysokości ceny wywoławczej stawki netto za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej miesięcznego czynszu za lokal;
  - 6) wyjaśnieniach i oświadczeniach złożonych przez uczestników przetargu;
  - 7) najwyższej stawce netto za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej osiągniętej w przetargu;
  - 8) imię, nazwisko i adres lub nazwę albo firmę oraz siedzibę osoby ustalonej jako najemca lokalu;
  - 9) imiona i nazwiska przewodniczącego i członków komisji przetargowej;
  - 10) procedurze złożenia skargi na czynności związane z przeprowadzeniem przetargu;
  - 11) miejscu i terminie zawarcia umowy najmu oraz o skutkach odstąpienia od zawarcia umowy.
3. Protokół podpisuje przewodniczący, członkowie komisji przetargowej i osoba ustalona jako najemca lokalu. Protokół stanowi podstawę do zawarcia umowy najmu lokalu użytkowego.

## § 12

1. Uczestnicy przetargu mogą zaskarżyć czynności związane z przeprowadzonym przetargiem do organizatora przetargu w terminie 7 dni od dnia ogłoszenia wyniku przetargu.
2. Organizator przetargu może uznać skargę za niezasadną, nakazać powtórzenie czynności przetargowych lub unieważnić przetarg.
3. W przypadku niezaskarżenia w wyznaczonym terminie czynności związanych z przeprowadzeniem przetargu, albo uznania skargi za niezasadną organizator przetargu podaje do publicznej wiadomości, wywieszając w siedzibie Urzędu Miejskiego w Ziębicach, na okres 7 dni, informację o wyniku przetargu, która powinna zawierać:
  - 1) datę i miejsce oraz tryb przeprowadzonego przetargu;
  - 2) oznaczenie lokalu będącego przedmiotem wynajmu (adres, położenie, powierzchnia);
  - 3) ilości osób dopuszczonych i nie dopuszczonych do przetargu wraz z uzasadnieniem;
  - 4) wysokości ceny wywoławczej stawki netto za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej miesięcznego czynszu za lokal użytkowy oraz najwyższą stawkę netto za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej osiągniętą w przetargu;
  - 5) imię, nazwisko i adres lub nazwę albo firmę oraz siedzibę osoby ustalonej jako najemca lokalu.

Z up. Burmistrza Ziębic  
ZASTĘPCA BURMISTRZA

  
Tomasz Bafia

Wzór umowy najmu lokali użytkowych oddawanych w najem w trybie przetargowym

Umowa nr .....

zawarta w dniu ..... w Urzędzie Miejskim w Ziębicach pomiędzy Gminą Ziębice,  
w imieniu której działa

..... - Burmistrz Ziębic,  
zwaną w dalszej części umowy „Wynajmującym”,

a .....

zam. w ..... przy ulicy .....,

legitymującym się dowodem osobistym nr ....., PESEL...../  
prowadzącym działalność gospodarczą w Firmie  
pod nazwą.....

wpisaną do ewidencji działalności gospodarczej pod numerem .....

w ...../wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego  
w..... pod numerem.....

.....REGON: .....NIP: .....\*,  
zwanym w dalszej części umowy „Najemcą”.

Niniejszą umowę zawiera się na podstawie protokołu sporządzonego w dniu .....  
z przeprowadzonego przetargu w trybie .....

§ 1

1. Wynajmujący oddaje w najem, a Najemca bierze do używania, lokal użytkowy usytuowany w budynku przy ul. .... w..... o powierzchni ogólnej .....m<sup>2</sup>, w tym:
  - a) powierzchnia użytkowa: ..... m<sup>2</sup>
  - b) powierzchnia pomieszczeń przynależnych ..... m<sup>2</sup>składający się z .....,zwany w dalszej treści umowy lokalem.
2. Protokół zdawczo- odbiorczy określający stan techniczny poszczególnych pomieszczeń oraz wyposażenia, stanowi Załącznik nr 2 do niniejszej umowy.

§ 2

1. Umowa najmu zostaje zawarta na czas określony od dnia ..... do dnia .....
2. Na pisemny wniosek Najemcy złożony w ostatnim miesiącu obowiązywania niniejszej umowy dopuszcza się możliwość zawarcia umowy najmu lokalu na kolejny okres.

§ 3

1. Lokal będzie wykorzystywany przez Najemcę wyłącznie w celu prowadzenia w nim działalności .....
2. Każdorazowa zmiana rodzaju prowadzonej działalności, przez co należy rozumieć

w szczególności zmianę branży lub rozszerzenie dotychczas prowadzonej działalności, o której mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu, wymaga uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.

3. Najemca nie może bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego umieszczać szyldów, plakatów, napisów i innych oznaczeń na nieruchomości (poza lokalem), a w przypadku części wspólnych nieruchomości – również bez uprzedniej zgody współwłaścicieli nieruchomości wyrażonej w formie stosownej uchwały.

#### § 4

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

- 1) używania lokalu i pomieszczeń, do używania których jest uprawniony zgodnie z przeznaczeniem oraz do prowadzenia w nim działalności określonej w § 3 ust. 1;
- 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 zaistnienia;
- 6) przestrzegania zasad porządku domowego i zasad współżycia społecznego;
- 7) uzyskania wymaganych prawem pozwoleń, jeżeli dla dokonania danej czynności przez Najemcę takie pozwolenia będą konieczne;
- 8) przestrzegania przepisów przeciwpożarowych, bhp, sanitarnych i innych;
- 9) dbania i chronienia przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczonych do wspólnego użytku (klatki schodowe, korytarze, inne pomieszczenia gospodarcze) oraz otoczenie budynku.

#### § 5

1. Najemca nie może dokonywać w lokalu istotnych zmian ani jakichkolwiek ulepszeń bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego sporządzonej w formie umowy o wykonanie ulepszenia, określającej zakres prac remontowych i sposób rozliczenia poniesionych kosztów z tego tytułu.
2. 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\*.

#### § 6

1. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe na mieniu i osobach w wyniku prowadzonej przez Najemcę działalności w lokalu będącym przedmiotem niniejszej umowy.
2. Najemca odpowiada za zabezpieczenie lokalu przed kradzieżą i włamaniem oraz ponosi koszty ewentualnego ubezpieczenia majątku znajdującego się w lokalu.

#### § 7

1. Najemca płacić będzie Wynajmującemu miesięczny czynsz najmu w wysokości:

..... zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej + podatek od towarów i usług (VAT), tj.:

Pow. lokalu ..... m<sup>2</sup> x stawka 1 m<sup>2</sup>..... zł = .....zł

RAZEM..... zł, (słownie złotych : .....)

2. Z zastrzeżeniem ust. 4, niezależnie od czynszu Najemca zobowiązuje się uiszczać miesięczne opłaty dodatkowe\*:

- za centralne ogrzewanie w okresie grzewczym wg cen dostawcy ..... zł

- za zimną wodę ..... zł x ..... m<sup>3</sup>..... zł

- za odprowadzenie ścieków..... zł x ..... m<sup>3</sup>..... zł

- za wywóz nieczystości stałych..... zł

Razem ..... miesięczne ..... opłaty.....(słownie złotych: .....)

3. Wynajmujący zmienia wysokość czynszu za pisemnym powiadomieniem Najemcy, bez wypowiedzania umowy, w przypadku ustawowej zmiany stawek podatku od towarów i usług (VAT).
4. 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 pisemnym powiadomieniu. Zmiana wysokości opłat za świadczenia dodatkowe dokonana w powyższym trybie nie stanowi zmiany umowy.
5. Wynajmujący nie będzie pobierał opłat określonych w ust. 2 w razie zawarciaprzez Najemcę poszczególnych umów na dostawę mediów.
6. Czynsz najmu i opłaty za świadczenia dodatkowe płatne są z góry do dnia 10-tego każdego miesiąca, na podstawie comiesięcznych faktur VAT wystawianych przez Wynajmującego, w kasie Urzędu lub przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego:  
.....
7. W przypadku nie uiszczenia czynszu i opłat za świadczenia dodatkowe w terminie określonym w ust. 6 Wynajmujący będzie naliczał odsetki ustawowe 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. Miesięczny czynsz podlega corocznej waloryzacji zgodnie z § 4 Zarządzenia nr ...../18 Burmistrza Ziębic z dnia .... listopada 2018 roku.

## § 8

1. 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 w formie pisemnej dodatkowego jednomiesięcznego terminu do zapłaty zaległości.
2. Wynajmujący może rozwiązać umowę z zachowaniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego z ważnych powodów, a w szczególności:
- 1) przeznaczenie lokalu do sprzedaży;
  - 2) zmiana sposobu użytkowania lokalu lub budynku, w którym lokal jest położony.
3. Umowa może zostać rozwiązana przez Strony w każdym czasie na mocy pisemnego porozumienia Stron.



4. Wynajmujący bez zachowania okresu wypowiedzenia i bez uprzedniego upomnienia najemcy może wypowiedzieć umowę najmu, jeżeli najemca:
  - 1) nie przyjął do stosowania zwaloryzowanego czynszu netto,
  - 2) podnajął lub oddał do bezpłatnego użytkowania cały lokal lub jego część bez zgody Wynajmującego,
  - 3) wykroczył w sposób rażący przeciwko zasadom współżycia społecznego, lub czyni uciążliwym korzystanie z lokali przez innych użytkowników, pomimo otrzymanego z tego powodu wcześniejszego upomnienia,
  - 4) bez zgody Wynajmującego dokonał remontu lub ulepszenia lokalu użytkowego,
  - 5) zainstalował na elewacji lub na częściach wspólnych nieruchomości bez zgody zarządcy/administradora budynku, nośnik informacji wizualnej.
5. W przypadku wypowiedzenia lub rozwiązania umowy przez jedną ze stron, bez względu na przyczynę Wynajmujący ustali warunki przejęcia lokalu, a w szczególności ustali: termin opróżnienia lokalu przez Najemcę, zakres prac związanych z odnowieniem lokalu wraz ze wskazaniem obciążających Najemcę napraw oraz wysokość odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu w tym czasie.
6. Strony umowy zgodnie ustalają, że w przypadku nie wywiązania się przez Najemcę z obowiązku określonego w ust. 5, Wynajmujący jest uprawniony do odnowienia i wykonania niezbędnych napraw na koszt Najemcy bez konieczności uzyskania orzeczenia sądowego o wykonaniu zastępczym.  
Obowiązek zwrotu Wynajmującemu poniesionych kosztów, ustala się na 14 dni od dnia doręczenia Najemcy powiadomienia wraz z refakturą VAT.
7. Nie przekazanie lokalu użytkowego protokołem zdawczo-odbiorczym przez Najemcę w terminie, i na zasadach określonych w ust. 5 daje Wynajmującemu, prawo do podjęcia działań umożliwiających eksmisję z lokalu użytkowego.
8. Używanie lokalu użytkowego po upływie terminu obowiązywania umowy, stanowi okres bezumownego korzystania z tego lokalu przez dotychczasowego najemcę.
9. 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, z zastrzeżeniem § 7 ust. 2.

## § 9

1. Strony zobowiązują się wzajemnie do pisemnego zawiadomiania o każdej zmianie adresu wskazanego poniżej.  
Zaniechanie powyższego obowiązku powoduje, że pismo wysłane za pokwitowaniem odbioru, na adres do doręczeń, za pośrednictwem operatora pocztowego lub przez zarządcę (administradora), uznaje się za doręczone prawidłowo.

Adresy do doręczeń:

1) Najemca lokalu:

2) Wynajmujący lokal:

Gmina Ziębice

57-220 Ziębice ul. Przemysłowa 10

tel. 74 8 163 870

§ 10

Strony przyjmują następujące postanowienia dodatkowe:

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

§ 11

Każda zmiana postanowień 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 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (tj. Dz. U. z 2018r., poz. 1025).
2. W przypadku powstania sporów w związku ze stosowaniem niniejszej umowy, Strony będą starały się je rozwiązywać w sposób polubowny. Gdyby okazało się to jednak niemożliwe, właściwym sądem do rozstrzygnięcia sporu będzie sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.

§ 14

1. Umowa niniejsza sporządzona została w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których po jednym otrzymują Wynajmujący, Najemca, ZUK Sp. z o.o. w Ziębicach\*.
2. Integralną częścią umowy są:
  - a) Załącznik nr 1 – Protokół z przetargu,
  - b) Załącznik nr 2 – Protokół zdawczo-odbiorczy,
  - c) Załącznik nr 3 – Wykaz wysokości opłat niezależnych.

Najemca:

Wynajmujący:

.....  
(podpis osoby reprezentującej Gminę Ziębice)

.....  
(podpis najemcy lub jego pełnomocnika)

\* niepotrzebne skreślić

Wzór oświadczenia uczestnika przetargu.

## OŚWIADCZENIE

Niniejszym oświadczam, że:

1. Zapoznałem/am się ze stanem technicznym lokalu i możliwościami prowadzenia w nim działalności w wybranej branży (dojście, dojazd, warunki techniczne i sanitarne)

.....  
(podać adres lokalu)

2. Zapoznałem/am się z regulaminem przeprowadzania przetargów na wynajem lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Ziębice, z warunkami przetargu zawartymi w ogłoszeniu, wzorem umowy najmu lokalu i ustalone warunki przyjmuję bez zastrzeżeń.

3. Lokal, o którym mowa w pkt. 1, chcę przeznaczyć na prowadzenie działalności gospodarczej

.....  
(wskazać rodzaj działalności)

4. Oświadczam, że zalegam/nie zalegam\* z opłacaniem podatków i innych opłat lokalnych względem Gminy Ziębice i gminie właściwej ze względu na miejsce zamieszkania, a w przypadku prowadzenia działalności gospodarczej gminie, na terenie której usytuowana jest siedziba przedsiębiorstwa.

5. Oświadczam, że zalegam/nie zalegam\* z opłacaniem podatków do Urzędu Skarbowego oraz składek na ubezpieczenie społeczne ZUS (dotyczy uczestnika przetargu będącego przedsiębiorcą).

6. W przypadku niewygrania przetargu wpłacone wadium w wysokości.....zł odbiorę w kasie Urzędu Miejskiego w Ziębicach, w terminie..... / należy przelać na konto bankowe\*

.....  
(wpisać numer)

7. Oświadczam, że wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych dla potrzeb niezbędnych przy przeprowadzaniu przetargu na najem lokali użytkowych.

.....  
(podpis)

\* niepotrzebne skreślić