

Zarz dzenie wewn trzne Nr 3/2006

Dyrektora Muzeum In ynierii Miejskiej w Krakowie z dnia 20 stycznia 2006 r. w sprawie zasad najmu lokali na terenie pozostaj cym w u ytkowaniu Muzeum

Działaj c na podstawie § 12 ust. 2 pkt 8 Statutu Muzeum In ynierii Miejskiej w Krakowie z dnia 21 czerwca 2001 r., w zwi zku z przejeciem w u ytkowanie na okres 25 lat nieruchomości przy ul. Wawrzyca 15 (akt notarialny z dnia 26 sierpnia 2005 r., rep. Nr 2251/2005 sporz dzony przez notariusza Agnieszki Karcz-Stankiewicz w Skawinie; protokół zdawczo odbiorczy z dnia 26 wrzenia 2005 r. spisany pomi dzy Gmin Miejsk Kraków – Zarz dem Budynków Komunalnych w Krakowie a Muzeum In ynierii Miejskiej w Krakowie) i w odniesieniu do Zarz dzenia Nr 570/2005 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 7 kwietnia 2005 r. w sprawie zasad najmu lokali u ytkowych, zarz dzam, co nast puje:

§ 1

Ilekro w zarz dzeniu mowa jest o:

1. Organizatorze przetargu/aukcji - nale y rozumie przez to Muzeum In ynierii Miejskiej w Krakowie, zwany dalej „Organizatorem”.
2. Ustawie – nale y przez to rozumie ustaw z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomo ciami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 z pó n.zm.).
3. Lokalu u ytkowym – nale y przez to rozumie lokal u ytkowy, stanowi cy własno komunaln oraz nie b d cy własno ci Gminy Miejskiej Kraków ale zarz dzany przez Muzeum In ynierii Miejskiej w Krakowie.
4. Stawce czynszowej netto – nale y przez to rozumie stawki czynszow nie uwzgl dniaj c podatku od towarów i usług VAT.
5. Miesi cznej stawce czynszowej netto – nale y przez to rozumie stawki czynszow netto nie uwzgl dniaj c podatku od towarów i usług VAT, która po przemno eniu przez powierzchnie lokalu (mierzon przy posadce przy obrycie cian wewn trznych, wyra on w m²) daje miesi czny czynsz netto.

§ 2

Lokale u ytkowe przeznaczone s przez Muzeum do wynaj cia w trybie aukcji lub przetargu.

§ 3

1. Szczegółowe zasady i tryb aukcji i przetargu okre la Regulamin aukcji i przetargu na najem lokalu u ytkowego, stanowi cy załącznik nr 1 do niniejszego zarz dzenia.
2. Wzór umowy najmu lokalu u ytkowego okre la załącznik nr 2 do niniejszego zarz dzenia.
3. Wzór aneksu do umowy najmu lokalu u ytkowego o wyra eniu zgody na podnajem lokalu u ytkowego okre la załącznik nr 3 do niniejszego zarz dzenia.

§ 4

1. Wykaz lokali przeznaczonych do wynaj cia w drodze aukcji, przetargu i w trybie bezprzetargowym podaje si do publicznej wiadomo ci na zasadach okre lonych w ustawie oraz poprzez wywieszenie go na okres 21 dni przed wyznaczonym terminem aukcji i przetargu na tablicach ogłosze w siedzibie Muzeum oraz na stronie internetowej Muzeum wraz z ogłoszeniem o akcji/przetargu na najem.
2. W wykazie, o którym mowa w ust. 1, okre la si odpowiednio: oznaczenie lokalu, powierzchnie lokalu oraz wysoko wadium, wysoko stawek czynszowych, informacj o przeznaczeniu lokalu do wynaj cia i inne dane uznane przez organizatora przetargu za istotne.
3. Na ka dym z lokali przeznaczonych do wynaj cia nale y umie ci w widocznym miejscu informacje o przeznaczeniu tego lokalu do wynaj cia oraz o sposobie uzyskiwania szczegółowych danych z tym zwi zanych.
4. Informacj o wywieszeniu wykazu, o którym mowa w ust.1, podaje si do publicznej wiadomo ci przez ogłoszenie w prasie lokalnej.
5. Wykaz lokali przeznaczonych do wynaj cia w trybie aukcji tworzy si z lokali u ytkowych nie przeznaczonych przez Muzeum do bezpo redniej realizacji działalno ci podstawowej. Wpływy z

najmu lokali służyć mający wyłącznie finansowaniu działalności podstawowej Muzeum. Organizator przetargu/aukcji może odstąpić od przeprowadzenia aukcji na dany lokal dokonując jego wykreślenia z listy.

6. Wykaz, o którym mowa w ust.1, podlega uaktualnieniu nie później niż trzy dni przed aukcją.

§ 6

1. Jako zasadę przyjmuje się, że aukcja na najem lokalu użytkowego jest aukcją publiczną, jawną, ustną, która ma na celu ustalenie jak najwyższej stawki czynszowej netto za 1 m² powierzchni lokalu.

2. Lokal nie wynajmowany dwukrotnie w trybie aukcji zostaje przeznaczony do wynajęcia w drodze przetargu.

§ 7

1. Organizator przeprowadza przetarg/aukcję samodzielnie lub może zlecić organizację i przeprowadzenie aukcji i przetargów innym podmiotom.

2. Aukcje i przetargi, o których mowa w ust.1, przeprowadza się w miejscach wskazanych przez organizatora.

3. Aukcję/przetarg przeprowadza komisja w składzie ustalonym przez Dyrektora Muzeum.

4. W skład komisji, o której mowa w ust.5, nie mogą wchodzić osoby pozostające z oferentem lub członkiem władz spółki przystępującej do aukcji/przetargu w związku małżeńskim, stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej, pokrewieństwa lub powinowactwa w linii bocznej do drugiego stopnia, oraz osoby związane z ww. z tytułu przysposobienia, opieki lub kurateli.

§ 8

1. Umowa najmu lokalu użytkowego zawiera się:

1) na czas nie oznaczony z możliwością rozwiązania jej za trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia przez każdą ze stron,

2) na wniosek przyszłego najemcy, na czas oznaczony, nie dłuższy niż 3 lata z możliwością rozwiązania, zgodnie z określonymi w niej warunkami.

2. Z zastrzeżeniem przepisu ust.5 § 8 nin. zarządzenia, czynsz najmu lokalu użytkowego podlega waloryzacji o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszony przez Główny Urząd Statystyczny za rok kalendarzowy poprzedzający rok dokonania waloryzacji.

3. Pierwszej waloryzacji dokonuje się w odniesieniu do lokali wynajmowanych przed dniem 1 lipca roku poprzedzającego waloryzacji.

4. Najemca winien podpisać umowę w terminie 6 dni od daty zakończenia aukcji.

5. W przypadku wynajęcia lokalu w drodze przetargu, 6 - dniowy termin do zawarcia umowy najmu biegnie od dnia otrzymania pisemnego zawiadomienia o możliwości zawarcia takiej umowy.

6. Osoba uprawniona do zawarcia umowy najmu obowiązana jest przed dniem jej zawarcia:

1) wpłaci wynajmującemu, kaucję w wysokości 300 % miesięcznych należności czynszowych netto, tj. nie uwzględniającej VAT oraz nie obejmującej opłat za świadczenia dodatkowe, pod rygorem odstąpienia przez wynajmującego od zawarcia umowy najmu,

2) dostarczy wynajmującemu aktualny odpis z Krajowego Rejestru Sądowego (ewidencji działalności gospodarczej) właściwej dla formy prawnej prowadzonej działalności, w przypadku spółki cywilnej - umów spółki oraz za świadczenie o wpisie do ewidencji kandydata wspólnika,

3) dostarczy wynajmującemu za świadczenia o niezaleganiu z zapłatą podatków (opłat) na rzecz organów podatkowych właściwych dla miejsca siedziby (zamieszkania), oraz prowadzenia działalności. Jeżeli w zaświadczeniu nie określono daty jego ważności, to za świadczenie uważa się za ważne, o ile zostało wydane nie później niż 14 dni przed dniem zawarcia umowy.

7. Kaucja, o której mowa w ust.6 pkt 1, nie podlega oprocentowaniu.

8. Nieoprocentowana kaucja podlega zaliczeniu na poczet bieżących zaległości, powstałych w związku z nienależnym lub nieterminowym uiszczaniem przez najemcę opłat czynszowych, za świadczenia dodatkowe i innych związanych z najmem lokalu. Kaucja może zostać zaliczona w poczet zadłużenia jeden raz w ciągu roku kalendarzowego.

§ 9

1. Ustala się zasady w sprawie wyrażenia zgody na zmianę rodzaju działalności prowadzonej w lokalu użytkowym :

- 1) Przez okres pięciu pierwszych lat najmu nie wyraża się zgody na całkowite lub częściowe zmiany rodzaju działalności, prowadzonej w lokalu użytkowym wynajętym w drodze aukcji celowej
- 2) Po upływie okresu najmu, o którym mowa w pkt.1, może nastąpić wyrażenie zgody na całkowite lub częściowe zmiany rodzaju działalności w lokalu, co spowodować może zmianę stawek czynszowych w zależności od nowego rodzaju działalności.

§ 10

1. Upoważnia się Dyrektora Muzeum Inżynierii Miejskiej w Krakowie do wyrażenia zgody na dopisanie do umowy najmu lokalu, w charakterze współnajemcy, n/w osób bliskich najemcy: współmałżonka, dzieci własnych (przysposobionych), rodzinstwa, rodziców najemcy (współmałżonka), dziadków najemcy (współmałżonka), wnuków najemcy (współmałżonka), zięciów (synowych) najemcy z chwilą udokumentowania pokrewieństwa/powinowactwa oraz pod warunkiem prowadzenia wspólnej działalności gospodarczej potwierdzonej wpisem do właściwego rejestru.

2. Upoważnia się Dyrektora Muzeum Inżynierii Miejskiej w Krakowie do wyrażenia zgody na zawarcie umowy najmu lokalu użytkowego w terminie do trzech miesięcy od daty jej rozwiązania, jeżeli przyczyną rozwiązania było zadłużenie najemcy, a użytkownik zajmujący lokal bez tytułu prawnego, spłacił w całości zaległe wierzytelności wraz z należnymi odsetkami, w ww. terminie.

3. Za datę spłaty całości zaległej wierzytelności, o której mowa w ust.2., przyjmuje się datę wpływu na konto wierzyciela ostatniej wpłaty stanowiącej o przedmiotowej spłacie.

§ 11

1. Ustala się następujące zasady w sprawie udzielania zgody na podnajem lokalu :

1) Można wyrazić zgodę na podnajęcie części lokalu, nie większej jednak niż 50% jego całkowitej powierzchni, o ile profil prowadzonej przez podnajemcę działalności odpowiadałby wymaganiom Muzeum Inżynierii Miejskiej w Krakowie

2) Najemca jest zobowiązany do natychmiastowego przedkładania Wynajmującemu nowej umowy podnajmu, zawieranej z tym samym lub innym podnajemcą, celem zawarcia aneksu do umowy najmu, pod rygorem cofnięcia zgody na podnajmowanie części danego lokalu oraz rozwiązania umowy najmu.

3) Wyrażenie najemcy zgody na podnajem lokalu dokonuje się w drodze stosownego aneksu do umowy najmu w/g wzoru określonego w załączniku Nr 3 do niniejszego zarządzenia.

2. Ustala się następujące zasady określające wysokość stawki czynszowej netto opłat z tytułu podnajmu:

1) W odniesieniu do najemców, którzy uzyskali lokal użytkowy w wyniku aukcji oraz aukcji celowej, stawka czynszowa netto, ustalana przez najemcę dla podnajemcy nie może być :

a) niższa od stawki netto obowiązującej najemcę,

b) niższa niż 150 % stawki czynszowej najmu netto za 1 m² bieżącej stawkowej w licytacji ustalonej dla aukcji wyniku której lokal został wynajęty przez Muzeum.

2) W odniesieniu do najemców, którzy uzyskali lokal użytkowy w wyniku przetargu, stawka czynszowa netto ustalana przez najemcę dla podnajemcy ulega zwiększeniu o 50 % wysokości stawki netto obowiązującej najemcę, niezależnie od rodzaju działalności podnajemcy.

§ 12

Wyjściowe do licytacji cen wywoławcze stawki czynszowej netto za najem 1 m² powierzchni lokalu (mierzonej obrysem ciał przy posadzce) organizator aukcji ustala na podstawie aktualnego zarządzenia Prezydenta Miasta Krakowa w sprawie zasad najmu lokali użytkowych bieżących własności komunalnej lub administrowanych przez jednostki komunalne (aktualnie: Zarządzenie Nr 570/2005 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 7 kwietnia 2005 r. w sprawie zasad najmu lokali użytkowych i załącznik nr 1 do Regulaminu aukcji i przetargu na najem lokalu użytkowego, przy czym w przypadku pomieszczeń biurowych Organizator stosuje stawki określone dla grupy I w strefie C).

§ 13

W odniesieniu do lokali wynajmowanych przez poprzednich zarządców kontynuują się umowy zawarte przed dniem 1 października 2005 r.

§ 14

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Dyrektor Muzeum Inżynierii Miejskiej w Krakowie

Załącznik Nr 1 do Zarządzenia wewnętrznego Nr 3/2006 Dyrektora Muzeum Inżynierii Miejskiej w Krakowie z dnia 20 stycznia 2006 r. w sprawie zasad najmu lokali na terenie pozostającym w użytkowaniu Muzeum

REGULAMIN AUKCJI i PRZETARGU NA NAJEM LOKALU Użytkowego

ROZDZIAŁ I PRZEPISY OGÓLNE

§ 1

1. Procedurę określono niniejszym Regulaminem objęte są lokale użytkowe zarządzane przez Muzeum Inżynierii Miejskiej w Krakowie, zwanej dalej „Muzeum”.
2. Wykaz lokali przeznaczonych do wynajęcia w drodze aukcji i przetargu podaje się do publicznej wiadomości przez okres dwudziestu jeden dni, poprzez wywieszenie go na tablicach ogłoszeń w siedzibie Muzeum przy ul. Wawrzycy 15. Wykaz lokali przeznaczonych do aukcji i przetargu jest publikowany również w internecie na stronie: <http://www.mimk.com.pl/bip/ogloszenia/przetargi>
3. W miejscach, o których mowa w ust.3, należy wywiesić również przepisy prawa określające zasady najmu lokali użytkowych oraz zasady oddawania ich w najem w drodze aukcji i przetargu, jak również obowiązujący wzór umowy najmu lokalu użytkowego.

§ 2

Wykaz lokali przeznaczonych do wynajęcia w drodze aukcji, aukcji ograniczonej pod względem przedmiotowym (aukcja celowa) oraz przetargu sporządza Muzeum.

§ 3

1. Muzeum przeprowadza postępowanie w sprawie najmu lokali, o których mowa w ust.1 §1 w formie:
 - 1) aukcji, lub
 - 2) przetargu
2. Aukcja i przetarg przeprowadza się w miejscu i terminie ustalonym przez Muzeum.
3. Muzeum ustala wadium uprawniające do udziału w aukcji lub przetargu w wysokości nie mniejszej niż 10,00 zł za 1m² powierzchni użytkowej lokalu.
4. Zabronione jest wystawienie do wynajęcia w drodze aukcji lokalu, w którym byłyby najemcą nadal prowadzi działalność.

§ 4

Muzeum obowiązane jest udostępnić go do oglądania lokal poddawany aukcji lub przetargowi wszystkim oferentom w celu zapoznania się z jego stanem technicznym i przydatnością użytkową oraz udziela wszelkich informacji o lokalu (w godzinach pracy, w porach wskazanych w ogłoszeniu o aukcji/przetargu).

§ 5

1. Aukcja ma na celu uzyskanie w drodze licytacji jak najwyższej stawki czynszowej netto za 1m² powierzchni użytkowej lokalu.
2. Przetarg ma na celu wybór jak najkorzystniejszej oferty, w której oferent zaproponował najkorzystniejszą stawkę czynszu najmu netto za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.
3. W przypadku dwóch (lub więcej) jednakowych stawek czynszu najmu netto komisja dokona wyboru oferty kierując się kryteriami:
 - 1) deklaracje remontowe,
 - 2) rodzaj działalności.

§ 6

1. Z zastrzeżeniem postanowień § 6 ust.2 i 3 nin. regulaminu w postępowaniu prowadzonym w formie aukcji i przetargu mogą brać udział osoby fizyczne, jednostki organizacyjne zwane dalej oferentami, jeżeli w zakreślonym terminie wpłacą wadium w wysokości ustalonej w sposób określony w § 3 ust. 3 oraz złożą ofertę w formie określonej niniejszym regulaminem.
2. Nie dopuszcza się do przetargu na dany lokal oferenta, który:
 - 1) nabył co najmniej dwukrotne prawo nawiązania stosunku najmu, w wyniku realizacji uprzednio zorganizowanych na ten konkretny lokal aukcji, a przyczyną nie zawarcia umowy najmu tego lokalu był jeden z powodów wymienionych w § 9 nin. regulaminu,
 - 2) przystąpił do aukcji na ten sam lokal dwukrotnie zaoferował najwyższą stawkę i następnie dwukrotnie nie podjął licytacji lub nie zgłosił się do aukcji.
3. Nie dopuszcza się również do aukcji i przetargu oferenta, który:
 - 1) w ofercie przystąpienia do aukcji złożył o wiadczenie, że jest dłużnikiem podmiotów (instytucji), o których mowa w § 9 ust. 5 pkt. 1 i 2 nin. regulaminu,
 - 2) odmówił złożenia pisemnej oferty według warunków określonych w § 11 ust.2 oraz § 19 ust.2 nin. regulaminu.

§ 7

1. Przy składaniu oferty, oferent przystępujący do aukcji winien okazać dowód wpłaty wadium. Na dowodzie wpłaty wadium osoba przyjmująca jego wpłatę winna wpisać: adres lokalu przeznaczonego do wynajęcia w trybie aukcji oraz nazwisko (nazwisko i imię) oferenta. Wadium należy wpłacić gotówką w kasie organizatora aukcji, do godziny wskazanej w ogłoszeniu i w dniu roboczym poprzedzającym dzień aukcji.
2. Oferent przystępujący do przetargu zobowiązany jest wpisać na ofercie: nr dowodu wpłaty wadium, datę jego wpłaty oraz wysokość wpłaconej kwoty. Wadium należy wpłacić gotówką w terminie ustalonym przez organizatora przetargu.
3. Oferentowi, który nie wygrał aukcji/przetargu wadium jest zwracane niezwłocznie po zakończeniu aukcji/przetargu w miejscu dokonania wpłaty.
4. Wadium jest zwracane również oferentowi, który wygrał aukcję /przetarg ale nie zawarł umowy najmu z przyczyn, za które odpowiada organizator aukcji/przetargu. Oferent ten jest zobowiązany do ponownej wpłaty wadium ustalonego w dacie aukcji/przetargu w terminie 3 dni od daty otrzymania zawiadomienia o możliwości zawarcia stosunku najmu tego lokalu, pod rygorem utraty prawa do możliwości zawarcia umowy najmu.
5. Postanowienia ust. 4 stosuje się odpowiednio do oferenta, który wygrał aukcję, pod warunkiem zawarcia przez niego umowy najmu w terminie, o którym mowa w § 9 ust. 1 nin. regulaminu.
6. Wadium nie podlega zwrotowi oferentowi, który aukcję wygrał ale nie zawarł umowy w terminie określonym w § 9 ust.1 z przyczyn niezależnych po stronie organizatora aukcji.
7. W przypadku wycofania lokalu po terminie wpłacenia wadium uczestnik aukcji na ten lokal może przystąpić do aukcji na inny lokal, wybrany z wykazu, lub uzyskuje zwrot pełnej kwoty wadium.
8. Zwrot wadium następuje na podstawie listy oferentów uprawnionych do zwrotu wadium sporządzonej przez organizatora aukcji/przetargu.
9. Oferent, który wygrał aukcję /przetarg, może przeznaczyć wadium podlegające zwrotowi na poczet czynszu najmu. O wiadczenie pisemne w tym względzie należy złożyć u organizatora aukcji.

§ 8

1. Przed podpisaniem umowy najmu lokalu u ytkowego oferent, który wygrał aukcj /przetarg na jego najem obowi zany jest wpłaci wynajmuj cemu kaucj w wysoko ci 300% ustalonego aukcj czynszu najmu (netto) za dany lokal.
2. Wpłata kaucji jest warunkiem koniecznym do zawarcia umowy najmu lokalu u ytkowego.
3. Kaucja nie podlega oprocentowaniu.

§ 9

1. Oferent, któremu udzielono przybicia, winien zawrze umow najmu w siedzibie wynajmuj cego w terminie 6 dni kalendarzowych, od daty aukcji, pod rygorem utraty wpłacanego wadium i utraty prawa do zawarcia umowy najmu na ten lokal.
2. W przypadku, gdy w terminie okre lonym w ust.1, nie dojdzie do zawarcia umowy najmu lokalu z oferentem, któremu udzielono przybicia, wynajmuj cy mo e zawrze umow na najem tego lokalu z oferentem, który wylicytował drug co do wielko ci stawk , o ile nie była ona ni sza ni 90% stawki wylicytowanej. Termin zawarcia umowy z takim oferentem upływa w 6 dniu licz c od dnia otrzymania zawiadomienia o mo liwo ci zawarcia umowy.
3. Zasada wymieniona w ust.2 nie dotyczy najmu lokali u ytkowych w trybie przetargu.
4. Bez podawania przyczyny, najpó niej na 7 dni kalendarzowych przed dat aukcji/przetargu, organizator przetargu mo e odst pi od przeprowadzenia aukcji/przetargu w cało ci lub na poszczególne lokale.
5. Wynajmuj cy odmówi zawarcia umowy najmu zarówno z osob , wymienian w ust.1, jak i w ust.2, o ile stwierdzi, e:
 - 1) osoba ta zalega z zapłat nale no ci za korzystanie z lokalu (nale no ci czynszowe albo opłata za u ytkowanie go bez tytułu prawnego) zarz dzanego przez podmiot wymieniony w § 1 nin. regulaminu lub nale no ci na rzecz Urz du Skarbowego, albo Urz du Gminy, wła ciwych dla miejsca działalno ci oraz siedziby (zamieszkania) osoby uprawnionej do podpisania umowy najmu lokalu,
 - 2) osoba uprawniona do podpisania umowy na najem lokalu, przed upływem terminu wyznaczonego do zawarcia umowy, nie przedstawi wynajmuj cemu wa nych za wiadcze o nie zaleganiu z płatno ciami na rzecz Urz du Skarbowego i Urz du Gminy, wymienionych w ust.5 pkt.1, lub nie wpłaci kaucji w wymaganej wysoko ci.
6. Nie nawi zanie stosunku najmu z przyczyn okre lonych w ust.5 skutkuje utrat wadium w cało ci.

ROZDZIAŁ II

AUKCJA

§ 10

Aukcja odbywa si w terminie i w miejscu okre lonym przez organizatora.

§ 11

1. Oferty uczestnictwa w aukcji przyjmowane s przez organizatora w okresie wywieszenia, do publicznej wiadomo ci, wykazów lokali przeznaczonych do wynaj cia w trybie aukcji, nie pó niej jednak ni do godziny wskazanej w ogłoszeniu w dniu roboczym poprzedzaj cym dzie aukcji.
2. Oferta winna zawiera :
 - 1) imi , nazwisko i adres (nazw i siedzib) oferenta,
 - 2) oznaczenie lokalu,
 - 3) proponowany czas trwania najmu lokalu (czas oznaczony nie dłu szy ni 3 lata, lub na czas nie oznaczony),
 - 4) profil działalno ci,
 - 5) deklarowan wysoko stawki czynszowej, nie ni sz ni wysoko stawki czynszowej okre lonej w ogłoszeniu o aukcji/przetargu i Zarz dzeniu wewn trznym Nr 3/2006 Dyrektora Muzeum In ynierii Miejskiej w Krakowie z dnia 20 stycznia 2006 r. w sprawie zasad najmu lokali na terenie pozostaj cym w u ytkowaniu Muzeum

6) o wiadczenie o nie zaleganiu z zapłat należnymi wobec Urzędu Skarbowego oraz Urzędu Gminy, właściwych dla miejsca prowadzenia działalności oraz siedziby (miejsca zamieszkania), jak również wobec jednostek (osób) administracyjnych/ osób zarządzających mieniem Gminy Miejskiej Kraków,

7) o wiadczenie o tym, że na terenie Gminy Miejskiej Kraków nie zajmuje bez tytułu prawnego lokalu użytkowego zarządzanego przez podmiot określony w § 1 ust.1 nin. regulaminu aukcji,

8) o wiadczenie o powzięciu wiadomości, iż nie dostarczenie wynajmującemu, przed zawarciem umowy najmu - za wiadczenia wydanych przez w/w Urząd Gminy (Urząd Skarbowy), lub - aktualnego wpisu do rejestru działalności gospodarczej (wypisu z sądowego rejestru handlowego), oraz stwierdzenie przez organizatora aukcji (wynajmującego) nieprawdźliwości o wiadczenia o nie zaleganiu z zapłat podatków (opłat) realizowanych przez w/w Urząd spowoduje utratę wadium w całości, oraz odmowę wynajmującego zawarcia umowy najmu, o ile prawo takie zostanie nabyte,

9) o wiadczenie o zapoznaniu się ze stanem technicznym lokalu, oraz o gotowości zawarcia umowy najmu lokalu w stanie technicznym opisanym w ofercie przetargowej (listy lokali przeznaczonych do wynajęcia w drodze aukcji) i przystosowania lokalu we własnym zakresie i na swój koszt do umówionego użytku,

10) o wiadczenie o zapoznaniu się z treścią Zarządzenia wewnętrznego Nr 3/2006 Dyrektora Muzeum Inżynierii Miejskiej w Krakowie z dnia 20 stycznia 2006 r. w sprawie zasad najmu lokali na terenie pozostającym w użytkowaniu Muzeum

3. Przyjęcie do wiadomości przez organizatora informacji podanej w ofercie o profilu działalności, która ma być prowadzona w lokalu nie jest równoznaczne ze zwolnieniem przyszłego najemcy z obowiązku uzyskania zezwoleń wymaganych odrębnymi przepisami, na prowadzenie w lokalu w/w działalności oraz przeprowadzenia w lokalu robót remontowych.

§ 12

1. Do aukcji dopuszcza się oferenta, który spełnia wymogi przewidziane niniejszym regulaminem i z zachowaniem wyznaczonego terminu:

1) złożył pisemną ofertę w/g wzoru określonego w § 11 ust.1 nin. regulaminu

2) wpłacił wadium w wysokości określonej przez organizatora aukcji.

2. Aukcja jest w pełni równoważna, w przypadku zgłoszenia się jednego oferenta.

3. Ustalona w drodze aukcji stawka czynszowa netto ulega, od dnia zawarcia umowy najmu, obniżeniu o 50% za czynsz piwniczny przynależny do lokalu użytkowego wynajętego w tym trybie.

4. Obniżka stawki czynszowej netto, o której mowa w ust. 4, nie dotyczy lokali użytkowych usytuowanych w całości w piwnicy, w suterenie.

§ 13

Aukcja rozpoczyna się od zapoznania oferentów z obowiązującymi przepisami w sprawie zasad najmu lokali użytkowych, ogłoszenia listy oferentów dopuszczonych do aukcji na poszczególne lokale oraz ogłoszenia ceny wywoławczej stawki czynszowej netto za 1m² powierzchni użytkowej lokalu.

§ 14

1. Cena wywoławcza stawki czynszowej netto za 1m² powierzchni użytkowej wyliczono do licytacji, określa Muzeum, z zastrzeżeniem ust.3.

2. Przez stawkę czynszową, o której mowa w ust.1, rozumie się stawkę czynszową netto określoną w ogłoszeniu o aukcji oraz w Zarządzeniu wewnętrznym Nr 3/2006 Dyrektora Muzeum Inżynierii Miejskiej w Krakowie z dnia 20 stycznia 2006 r. w sprawie zasad najmu lokali na terenie pozostającym w użytkowaniu Muzeum – stawka ta określona zostaje w odniesieniu do aktualnego cennika stosowanego w Gminie Miejskiej Kraków, spośród proponowanych przez oferentów, dla której przewidziano stawkę najwyższą.

3. Postanowienie zawarte w ust.1, nie dotyczy lokalu użytkowego usytuowanego w całości w piwnicy, w suterenie, cenę wywoławczą stanowi koszt eksploatacyjny 1m² powierzchni lokalu, który dla każdego z nich wylicza indywidualnie Muzeum.

4. Jednorazowe postąpienie stawki nie może być niższe niż 1,00 zł.

5. Osoba przeprowadzająca aukcję uprzedza uczestników, że po trzecim wywołaniu najwyższych z zaoferowanych kwot stawki czynszowej netto za 1m² powierzchni użytkowej lokalu, dalsze postępowanie będzie przyjęte.

6. Po trzecim wywołaniu kwoty, o której mowa w ust.5 osoba, przeprowadzająca aukcję, udziela przybicia, zamyka aukcję i ogłasza imię i nazwisko (nazwę) osoby, która wygrała aukcję oraz wysoko wylicytowanej stawki czynszowej netto za 1m² powierzchni użytkowej lokalu.

7. Oferent, któremu udzielono przybicia, winien zawrzeć umowę najmu na dany lokal w siedzibie Muzeum w terminie 6 dni kalendarzowych od daty aukcji pod rygorem utraty wpłaconego wadium i utraty prawa do zawarcia umowy najmu na ten lokal.

8. Aukcję uznaje się za zakończoną z wynikiem negatywnym, jeżeli żaden z oferentów nie zaoferował postępowania ponad cenę wywoławczą.

9. Uczestnik aukcji, może w terminie 7 dni od dnia ogłoszenia aukcji zaskarżyć czynności związane z przeprowadzeniem aukcji do Dyrektora Muzeum.

§ 15

1. Organizator czuwa nad porządkiem w sali, w której odbywa się aukcja.

2. W trakcie przeprowadzania aukcji oferentowi towarzyszyć może nie więcej niż jedna osoba.

§ 16

1. Komisja przeprowadzająca aukcję sporządza protokół z aukcji, w którym określa:

1) termin i miejsce aukcji,

2) rodzaj aukcji,

3) adres lokalu, na który była przeprowadzona aukcja,

4) liczbę osób dopuszczonych do aukcji,

5) imię, nazwisko i adres (nazwa i siedziba) dwóch pierwszych oferentów w kolejności wylicytowanych najwyższych stawek wraz z podaniem kwot osiągniętych w aukcji oraz rodzaj działalności podanych przez w/w w ofertach.

2. Protokół, o którym mowa w ust.1 Komisja przekazuje do wiadomości Dyrektorowi Muzeum.

§ 17

1. Lokal zostaje wystawiony do ponownej aukcji, w przypadku gdy:

1) aukcja na najem lokalu nie doszła do skutku, lub

2) umowa najmu nie została zawarta z powodu upływu terminu określonego w § 9 ust.1 i 2 lub z przyczyn określonych w § 9 ust.5 nin. regulaminu.

2. W przypadku, gdy przeprowadzenie drugiej aukcji na określony lokal nie doprowadzi do pozytywnego rezultatu, wówczas organizator aukcji może przeprowadzić przetarg na ten lokal.

ROZDZIAŁ III

PRZETARG

§ 18

Przetarg odbywa się w terminie i miejscu określonym przez organizatora.

§ 19

1. Oferty należy składać w siedzibie Muzeum w miejscu wskazanym w ogłoszeniu o przetargu w terminie wskazanym w ogłoszeniu.

2. Oferta winna zawierać:

1) imię i nazwisko/nazwę oferenta oraz miejsce zamieszkania (siedzibę) oferenta,

2) oznaczenie lokalu, jego adres,

3) proponowany czas trwania najmu lokalu (czas oznaczony nie dłuższy niż 3 lata, lub na czas nie oznaczony),

4) profil działalności, która ma być prowadzona w lokalu,

5) deklarowaną wysokość stawki czynszowej za najem lokalu,

6) oświadczenie o niezaleganiu z zapłatami należnymi wobec Urzędu Skarbowego oraz Urzędu Gminy, właściwych dla miejsca prowadzenia działalności oraz siedziby (miejsca zamieszkania), jak również wobec jednostek administracyjnych/zarządzających mieniem Gminy Miejskiej Kraków,

- 7) o wiadczenie o tym, że na terenie Gminy Miejskiej Kraków nie zajmuje bez tytułu prawnego lokalu użytkowego zarządzonego przez podmiot określony w § 1 ust.1 nin. regulaminu,
- 8) o wiadczenie o powzięciu wiadomości i nie dostarczenie wynajmującemu, przed zawarciem umowy najmu, za wiadczenie wydanych przez w/w Urząd Gminy (Urząd Skarbowy), lub aktualnego wpisu do rejestru działalności gospodarczej (wypisu z sądowego rejestru handlowego), oraz stwierdzenie przez wynajmującego nieprawdząco o wiadczenia o niezaleganiu z zapłatami podatków (opłat) realizowanych przez w/w Urząd, spowoduje utratę wadium w całości oraz odmowę wynajmującego do zawarcia umowy najmu, o ile prawo takie zostanie nabyte,
- 9) o wiadczenie o zapoznaniu się ze stanem technicznym lokalu, oraz gotowość do zawarcia umowy najmu lokalu w stanie technicznym opisanym w ofercie przetargowej (listy lokali przeznaczonych do wynajęcia w drodze przetargu) i przystosowanie lokalu we własnym zakresie i na swój koszt do umówionego użytku, bez możliwości rozliczenia z wynajmującym kosztów poniesionych zarówno na w/w przystosowanie lokalu, jak i wykonanie innych robót remontowych w lokalu, zarówno w trakcie najmu, jak i po jego zakończeniu,
- 10) o wiadczenie o zapoznaniu się z przepisami regulującymi zasady najmu lokali użytkowych, obowiązującym wzorem umowy najmu oraz przepisami regulującymi zasady przeprowadzenia przetargu, a także zasady najmu lokali użytkowych,
- 11) o wiadczenie oferenta lub działającego w jego imieniu i na jego rzecz pełnomocnika, stwierdzające, że zarówno oferent jak i jego zastępca prawny (członek władz spółki przystępujący do przetargu) w stosunku do każdego z członków komisji przetargowej nie pozostaje w związku małżeńskim, w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej, pokrewieństwa lub powinowactwa w linii bocznej do drugiego stopnia oraz nie są związani z tytułu przysposobienia, opieki lub kurateli z członkami komisji przetargowej,
- 12) numer i data wystawienia dowodu wpłaty wadium,
- 13) inne niż wymienione powyżej warunki najmu, które zdaniem oferenta mogą mieć wpływ na wybór jego oferty.

3. Warunkiem dopuszczenia oferty do przetargu jest złożenie jej w formie, odpowiadającej warunkom, o których mowa w ust.2 i w terminie określonym w ust.1.

4. Komisja odrzuci oferty zawierające propozycje miesięcznej stawki czynszowej netto za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu niższej niż stawka minimalna określona w wykazie, lokali, o którym mowa w § 5 zarządzenia.

§ 20

1. Komisja sprawdza, czy oferty zostały złożone w terminie oraz dopuszcza do przetargu oferentów, których oferty spełniają warunki, o których mowa w § 19 ust.2 nin. regulaminu.

2. Komisja dokonuje oceny i wyboru ofert kierując się następującymi kryteriami:

- 1) deklarowaną wysokość stawki czynszowej netto za najem 1m² powierzchni użytkowej lokalu,
- 2) deklarowaną wysokość nakładów remontowych na poprawienie stanu technicznego lokalu,
- 3) deklarowaną wysokość nakładów remontowych na podniesienie standardu lokalu,
- 4) profilem (rodzajem) działalności w lokalu.

3. Deklarowana stawka czynszowa stanowi kryterium podstawowe, przy czym:

- 1) przy równych stawkach czynszowych o wyborze oferty decydują kryteria wymienione w ust.2 wg kolejności tam ustalonej,
- 2) przy równych stawkach czynszowych oraz równych co do wartości nakładach na remont lokalu w celu poprawienia jego stanu technicznego (deklaracje) decyduje deklaracja o wysokości nakładów na podniesienie standardu lokalu.

4. Komisja może odstąpić od przeprowadzenia przetargu w całości, jak również na poszczególne lokale.

§ 21

1. Przetarg jest ważny choćby wpłynęła tylko jedna oferta.

2. Przetarg uznaje się za zakończony z wynikiem negatywnym, jeżeli nikt nie przystąpił do przetargu lub jeden z oferentów nie zaoferował postępienia ponad cenę wywoławczą, a także jeżeli komisja przetargowa stwierdziła, że żadna oferta nie spełniła warunków przetargu.

3. Oferent, który został pisemnie powiadomiony o nabyciu uprawnienia do najmu lokalu w trybie przetargowym, obowiązany jest do zawarcia umowy najmu na dany lokal w siedzibie organizatora przetargu w terminie 6 dni kalendarzowych licząc od dnia otrzymania powiadomienia.

4. Uczestnik przetargu może w terminie 7 dni od doręczenia zawiadomienia o wyniku przetargu pisemnego, zaskarżyć czynności związane z przeprowadzeniem przetargu pisemnego do organu wykonawczego jednostki samorządu terytorialnego.

§ 22

1. Komisja przeprowadzająca przetarg sporządza protokół z przetargu pisemnego, w którym określa:

- 1) termin i miejsce komisyjnego rozpatrywania ofert,
- 2) ilość ofert złożonych do przetargu,
- 3) adres lokalu,
- 4) imię i nazwisko oferentów (nazwa), których oferty zostały wybrane przez komisję przetargową,
- 5) wykaz oferentów, którzy złożyli oferty ale nie zostały wybrane przez komisję przetargową.

2. Protokół, o którym mowa w ust.1, Komisja przekazuje do wiadomości Dyrektorowi Muzeum.

§ 23

Inne zasady dotyczące aukcji i przetargu nie ujęte niniejszym regulaminem określa Muzeum.

Załącznik Nr 2 do Zarządzenia wewnętrznego Nr 3/2006 Dyrektora Muzeum Inżynierii Miejskiej w Krakowie z dnia 20 stycznia 2006 r. w sprawie zasad najmu lokali na terenie pozostającym w użytkowaniu Muzeum

WZÓR UMOWY NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO

UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO

Zawarta w dniu w Krakowie pomiędzy:

Muzeum Inżynierii Miejskiej w Krakowie reprezentowanym przez Dyrektora Muzeum zwanym w umowie Wynajmującym

a

.....

zam. (z siedzibą),

reprezentowanym () przez

zwanym w dalszej części umowy Najemcą, zarejestrowanym pod nr

w Sądzie Rejestrowym prowadzonym przez

(w Rejestrze działalności gospodarczej prowadzonym przez

..... pod numerem

§ 1

1. Wynajmujący oddaje w najem lokal użytkowy biurowy nrpołożony w Krakowie przy ul. w.Wawrzycy 15 o powierzchni..... m²,

wyposażony w instalacje: elektryczną, C.O. telefoniczną

wg stanu technicznego określonego w protokole zdawczo – odbiorczym,

stanowiącym załącznik do niniejszej umowy.

2. Najemca obowiązany jest w/w lokal przystosować do umówionego użytku we własnym zakresie i na swój koszt.

3. Najemca będzie wykorzystywał wynajmowany lokal na prowadzenie w nim

.....

4. Wynajmujący lub osoba przez niego upoważniona jest uprawniony do dokonywania

kontroli w lokalu, w celu sprawdzenia czy Najemca, w sposób należyty i prawidłowy, wywiązuje się z postanowień niniejszej umowy wraz z aneksami.

§ 2

W związku z wynajciem lokalu, Wynajmujący zobowiązuje się wobec Najemcy do następujących świadczeń dodatkowych:

1.,
2.,
3.,
4.,

§ 3

1. Najemca będzie płacił Wynajmującemu, czynsz netto wg stawki czynszowej netto, tj. nie uwzględniając podatku od towarów i usług, w wysokości zł za 1 m² pow. lokalu (słownie złotych za 1 m²:).

Czynsz miesięczny brutto wynosi: zł., na co składa się czynsz netto

W kwocie zł oraz 22% podatku od towarów i usług (zwanego dalej VAT - em) w kwocie zł. (słownie

.....)

Termin płatności czynszu brutto obowiązuje od dnia, zgodnie z protokołem zdawczo – odbiorczym.

2. Zapłata czynszu następuje z góry, do 10 dnia każdego miesiąca.

3. Stawka czynszowa, określona w ust. 1, będzie waloryzowana raz w roku o wskaźnik równy wskaźnikowi wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok kalendarzowy poprzedzający rok, w którym dokonuje się waloryzacji, wyliczony i ogłoszony przez Główny Urząd Statystyczny. Jeżeli umowa została zawarta przed pierwszym lipca danego roku, to pierwsza waloryzacja następuje od dnia 1 lutego roku następującego po roku, w którym doszło do zawarcia umowy najmu. W latach następujących waloryzacji dokonuje się wg wskaźnika wyliczonego przez GUS, bez względu na termin zawarcia umowy

4. Zmiana wysokości stawki czynszowej, w wyniku waloryzacji, o której mowa w ust. 3, nie wymaga wypowiedzenia warunków umowy. Wynajmujący zobowiązany jest jednak, do pisemnego powiadomienia Najemcy o wysokości zwaloryzowanej stawki czynszowej, podając w powiadomieniu termin jej obowiązywania.

5. Przypadek o którym mowa w ust. 3, nie dotyczy zmiany wysokości stawki podatku od towarów i usług; jej będzie korekta następować jedynie w fakturze wystawionej Najemcy, za najem lokalu stanowi tego przedmiot niniejszej umowy.

6. Najemca lokalu stanowi tego własność Skarbu Państwa lub Gminy Miejskiej Kraków jest zobowiązany do uiszczania podatku od nieruchomości zgodnie z ustawą o podatkach i opłatach lokalnych (tekst jednolity: Dziennik Ustaw z 2002 r. Nr 9 poz.84), w wysokości wynikającej z aktualnie obowiązujących Uchwał Rady Miasta Krakowa i w sposób w niej określony.

7. Oprócz zapłaty czynszu, w terminie określonym w ust. 2. Najemca w tym samym terminie zobowiązany jest uiszczać Wynajmującemu opłaty miesięczne w podanej niżej wysokości, wg niżej wymienionych stawek – opłaty zaliczkowe:

1) za centralne ogrzewanie:

a) opłata stała, płatna co miesiąc przez cały rok -zł.,

b) w tym % VAT,

b) opłata za dostawę ciepła, płatna co miesiąc w sezonie grzewczym -zł., w tym % VAT wyliczonej wg wzoru /*/

- 2) za energii elektrycznej, płatna co miesiąc przez cały rok -zł, w tym % VAT wyliczonej wg wzoru /*/
- 3) za dostaw zimnej wody użytkowej, płatna co miesiąc -zł w tym ... % VAT wyliczonej wg wzoru /*/ lub według wskazań wodomierza /**/
- 4) za odprowadzanie ścieków, płatna co miesiąc -zł w tym % VAT wyliczonej wg wzoru /*/ lub według wskazań wodomierza /**/
- 5) za wywóz nieczystości stałych, płatna co miesiąc -zł w tym % VAT wyliczonej wg wzoru /**/ lub zawartej za zgodą Wynajmującego indywidualnej umowy wywozu nieczystości stałych /*/
- 6) (inne opłaty).....

Wycenione wymienione zaliczki będą rozliczane okresowo, nie rzadziej niż co kwartał

8. W przypadku wzrostu cen za świadczenia dodatkowe wymienione w ust. 7

Wynajmujący ma prawo dokonać zmiany wysokości stawek oraz wysokości opłat miesięcznych, wyliczonych w oparciu o ich nową wysokość.

9. Zmiana stawek, i wysokości opłat miesięcznych za świadczenia dodatkowe wymienione w ust. 7, nie wymaga wypowiedzenia warunków umowy. O zmianach tych Wynajmujący zawiadamia Najemcę na piśmie, podając termin ich obowiązywania.

10. Zasady, o których mowa w ust.9 nie dotyczą zmiany wysokości stawki podatku od towarów i usług; jej bieżąca korekta nastąpi w fakturze wystawionej Najemcy, za najem lokalu stanowi tego przedmiot niniejszej umowy.

11. Czynnosc najmu oraz opłaty za świadczenia dodatkowe, wraz z podatkiem VAT, Najemca wpłaca bieżąco na konto Wynajmującego w.....
nr:

12. Wpłacona przez Najemcę kaucja, która nie podlega oprocentowaniu, wynosi: zł., tj. 300% miesięcznego czynszu netto (bez podatku VAT).

13. W przypadku popadnięcia przez Najemcę w zadłużenie wobec Wynajmującego, z zapłat należności określonych niniejszym umową, Wynajmujący zaliczy kaucję na poczet tych należności.

14. Wpłacona przez Najemcę kaucja może zostać zaliczona w poczet zadłużenia jeden raz w ciągu roku kalendarzowego.

15. Najemca zobowiązany jest uzupełnić kaucję do w/w kwoty w terminie 30 dni, licząc od dnia otrzymania od Wynajmującego pisemnego powiadomienia o wysokości kwoty o jak należy uzupełnić kaucję, pod rygorem rozwiązania przez Wynajmującego umowy najmu w trybie określonym w § 7 ust. 4 niniejszej umowy.

16. W przypadku zapłaty przez Najemcę Wynajmującemu należności określonych niniejszym umową po terminie określonym ust. 2, jest on zobowiązany do zapłaty Wynajmującemu ustawowych odsetek za okres opóźnienia.

17. Wynajmujący jest zobowiązany wystawić Najemcy, do dnia 7 każdego miesiąca, fakturę VAT.

18. Wynajmujący, na wniosek Najemcy, może wyrazić zgodę na zastosowanie stawki czynszowej netto (tj. bez podatku VAT), w wysokości kosztów eksploatacyjnych, w okresie od dnia podpisania umowy najmu do dnia rozpoczęcia działalności w lokalu, jednak nie dłużej niż przez okres do 45 dni kalendarzowych.

19. Na wniosek Najemcy, termin stosowania stawki czynszowej w wysokości, o której mowa w ust.18, Wynajmujący może wydłużyć maksymalnie o kolejne 45 dni kalendarzowych, o ile Najemca udokumentuje, że z przyczyn od niego niezależnych nie mógł rozpocząć działalności w lokalu.

20. Najemca za zgodą Wynajmującego może płacić czynsz najmu wg stawki czynszowej netto, w wysokości kosztów eksploatacyjnych, przez okres

wykonywania przez siebie w lokalu robót remontowo-adaptacyjnych, o których mowa w § 4 ust. 1 umowy, jednak przez okres nie dłuższy niż 60 dni.

21. Do czasu wyrażenia przez Wynajmującego zgody na zastosowanie stawki czynszowej netto, w wysokości kosztów eksploatacyjnych, przez okres o którym mowa w ust. 18 Najemca jest zobowiązany uiścić czynsz wg stawki czynszowej netto w dotychczasowej wysokości.

§ 4

1. Najemca może dokonywać ulepszeń i modernizacji lokalu po uprzednim, a w razie konieczności, doradczym, uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego na ich wykonanie.

2. Wynajmujący, zastrzega sobie prawo wydawania zgody na ulepszenie (modernizację) lokalu, od zobowiązania się Najemcy do nie dochodzenia od Wynajmującego zwrotu nakładów poniesionych na ulepszenie (modernizację) lokalu.

3. Strony niniejszej umowy ustalają, że Wynajmującemu przysługuje prawo zachowania ulepszeń lokalu dokonanych przez Najemcę, bez obowiązku rozliczenia się z Najemcą.

4. W każdym przypadku wykonania przez Najemcę remontu lokalu polegającego na jego modernizacji, Najemcy nie przysługuje roszczenie o zwrot poniesionych nakładów.

5. W przypadku wykonania robót remontowych, z wyłączeniem określonych w ust. 6 bez zgody Wynajmującego, Najemca zobowiązany jest do zapłaty w terminie 14 dniowym kwoty w wysokości 100 % czynszu brutto na rzecz Wynajmującego.

Zapłata kwoty, o której mowa w ust. 5, nie zwalnia Najemcy z obowiązku wystąpienia do Wynajmującego o uzyskanie zgody na poniesienie nakładów.

6. Najemca zobowiązany jest, w czasie trwania umowy najmu, do:

1) dokonywania, na własny koszt, niezbędnych remontów lokalu niezbędnych do utrzymania go w dobrym stanie technicznym, a w szczególności ci:

a) malowania pomieszczeń,

b) wykonywania napraw i niezbędnej konserwacji urządzeń wewnętrznych lokalu oraz ich wymiany,

c) konserwacji i naprawy podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych,

d) naprawy ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych w pomieszczeniach, w których są zamontowane,

e) niezbędnej konserwacji i remontów stolarki okiennej i drzwiowej oraz mebli wbudowanych w lokalu, jak również wymiany tych mebli,

f) naprawy i wymiany elementów łusarki budowlanej,

g) wymiany osprzętu oraz zabezpieczeń instalacji elektrycznej w lokalu, bez wymiany przewodów,

h) naprawy tynków,

i) konserwacji, naprawy i wymiany grzejników wody przepływowej (gazowych, elektrycznych, w głowych), podgrzewaczy wody, mis klozetowych, zlewów

(zlewozmywaków, umywalek) wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych, oraz innych urządzeń sanitarnych, w które jest wyposażony lokal,

j) usuwania uszkodzeń, a także wymiany zużytych elementów, pieców w głowych (akumulacyjnych),

k) naprawy centralnego ogrzewania, a w przypadku gdy nie zostało ono zainstalowane przez Wynajmującego, lub na jego koszt – także jego wymiana,

l) usuwania niedrobnoci przewodów odpływowych od urządzeń sanitarnych lokalu do pionów zbiorczych.

2) usuwania wszelkich szkód powstałych z jego winy,

3) utrzymania lokalu i jego otoczenia w należytym stanie sanitarno - porządkowym.

§ 5

Najemca lokalu zobowiązany jest wyposażyć lokal w sprzęt przeciwpożarowy, stosownie do przepisów obowiązujących w tym względzie.

§ 6

1. Najemca nie ma prawa podnajm lub oddać w bezpłatne użytkowanie całego lokalu.
2. W drodze stosownego aneksu do niniejszej umowy, Wynajmujący może wyrazić zgodę na podnajęcie przez Najemcę lub oddanie do bezpłatnego użytkowania osobie trzeciej, części lokalu, nie większej niż 50 % całkowitej powierzchni lokalu, na zasadach określonych przez Wynajmującego.
3. Bez zgody Wynajmującego, Najemca nie może zmienić, w całości lub w części, przeznaczenia lokalu, o którym mowa w § 1 ust. 4 nin. umowy.

§ 7

1. Umowa zostaje zawarta na:

- czas nie oznaczony /**/

- czas oznaczony, tj. na okres od dnia.....do dnia...../**/.

2. Umowa na czas nie oznaczony może zostać rozwiązana:

- a) przez każdą ze stron umowy, z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, dokonanego na koniec miesiąca kalendarzowego,
- b) za porozumieniem stron.

3. Umowa zawarta na czas oznaczony:

- a) rozwiązuje się z upływem okresu, na który została zawarta,
- b) za wypowiedzeniem dokonanym przez Wynajmującego z przyczyn określonych w § 7 ust.4.,
- c) za porozumieniem stron.

4. Umowa zawarta na czas wymieniony w § 7 ust.1 zostaje rozwiązana przez Wynajmującego, bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeżeli Najemca:

- a) nie przyjął do stosowania: stawek czynszowych, zwaloryzowanych w sposób określony w § 3 ust.3 i 4 umowy, lub opłat za świadczenia dodatkowe zmienionych wg zasad określonych w § 3 ust.7,
- b) wykorzystuje lokal niezgodnie z jego przeznaczeniem określonym w umowie,
- c) dopuszcza się opóźnień w zapłacie, określonych umownie, co powoduje zaległość równą co najmniej dwumiesięcznemu czynszowi liczonemu wraz z opłatami za świadczenia dodatkowe i należnymi odsetkami za opóźnienia,
- d) podnajm lub oddał do bezpłatnego użytkowania cały lokal lub część lokalu bez zgody Wynajmującego,
- e) bez zgody Wynajmującego: zmienił przeznaczenie lokalu lub jego części, albo zaprzestał prowadzenia w nim działalności,
- f) wykroczył w sposób rażący przeciwko postanowieniom porządku lub czynił uciążliwym korzystanie przez innych najemców z lokali o ile Wynajmujący, przynajmniej jeden raz, upomniał Najemcę, a mimo to naruszył on porządek domowy, lub czynił uciążliwym korzystanie przez innych najemców z lokali,
- g) bez zgody Wynajmującego, dokonał ulepszeń (modernizacji) lokalu,
- h) nie wykonuje w lokalu napraw, o których mowa w § 4 ust.6 pkt. 1 lit. a-1 umowy, o ile Wynajmujący powiadomił Najemcę, a ten stwierdził fakt nie wykonywania przez niego tych napraw.

Postanowienia ust. 4 lit. h stosuje się odpowiednio do sytuacji, gdy Najemca nie usuwa szkód powstałych z jego winy (§ 4 ust.2 pkt. 2 umowy), oraz gdy utrzymuje lokal i jego otoczenie w nienależytym stanie sanitarno – porządkowym (§ 4 ust.2 pkt. 3 umowy),
i) w terminie 30 dni nie uzupełnił kaucji do wysokości określonej w § 3 ust.15 umowy,

j) zawarł w składanych o wiadczeniach dane niezgodne ze stanem faktycznym i niezgodno ta została stwierdzona przez Wynajmuj cego.

5. W przypadku jednostronnego odst pienia przez Najemc od umowy, zawartej na czas oznaczony, zobowi zany jest on do zapłaty czynszu i opłat za pozostały okres obowi zywania umowy.

6. W przypadku rozwi zania przez Wynajmuj cego umowy, z którejkolwiek przyczyny wymienionej w § 7 ust.4 lit. a-j, Najemca zobowi zany jest rozliczy si z Wynajmuj cym i opu ci wynajmowany lokal, w terminie wskazanym przez Wynajmuj cego.

7. Nie opuszczenie przez Najemc lokalu w terminie, o którym mowa w ust. 6, daje Wynajmuj cemu, prawo do podj cia działa umo liwiaj cych eksmisj z lokalu.

8. U ywanie lokalu, po upływie terminu rozwi zania umowy, stanowi okres bezumownego korzystania przez Najemc z lokalu.

9. W okresie, o którym mowa w ust. 8, Najemca lokalu zobowi zany jest do uiszczania nast puj cych nale no ci w wysoko ci okre lonej jednostronnie przez Wynajmuj cego:

a) opłaty z tytułu bezumownego korzystania z lokalu, w wysoko ci 200 % czynszu brutto,

b) opłaty za wiadczenia dodatkowe wymienione w § 3 ust. 7 umowy w wysoko ci ponoszonej przez Wynajmuj cego.

§ 8

Je eli u ytkowanie lokalu zgodnie z przeznaczeniem, okre lonym w umowie, staje si niemo liwym przez okres dłu szy ni 30 dni, to ka da ze stron mo e rozwi za umow , bez zachowania okresu wypowiedzenia, za uprzednim 14-dniowym pisemnym powiadomieniem.

§ 9

1. Przy zachowaniu postanowie § 4 ust. 1-5 niniejszej umowy, Najemca zobowi zuje si zwróci Wynajmuj cemu lokal w stanie nie pogorszonym.

2. Je eli w zwi zku z rozwi zaniem umowy najmu, Najemca odda wynajmuj cemu lokal w stanie innym ni okre la to ust.1 i zostanie to potwierdzone w protokole zdawczo – odbiorczym, nawet nie podpisanym przez Najemc , to Wynajmuj cy obci y Najemc kosztami poniesionymi na przywrócenie lokalu do stanu istniej cego w dniu zawarcia umowy najmu, przy uwzgl dnieniu zu ycia lokalu b d cego nast pstwem jego prawidłowego u ywania.

§ 10

Wszelkie zmiany i uzupełnienia umowy mog nast pi tylko w formie pisemnej, pod rygorem niewa no ci.

§ 11

W sprawach nie uregulowanych postanowieniami niniejszej umowy maj zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 12

Spory mog ce wynikn , w zwi zku z wykonywaniem stosunku najmu obj tego niniejsz umow , strony poddaj pod rozstrzygni cie S du wła ciwego dla siedziby Wynajmuj cego.

§ 13

Umowa sporz dzona zostaje w dwóch jednobrzmi cych egzemplarzach, po jednym egzemplarzu dla ka dej ze stron.

WYNAJMUJACY

NAJEMCA

*podstawa i zasady wyliczeń opłat zaliczkowych za usługi dodatkowe:

Muzeum obciąża innych użytkowników budynków opłatami za dostarczone media wg przyjętych metod rozliczeniowych, tj.:

- moc zamówiona c.o. dzielona jest proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni – zgodnie z przydzielonym bilansem mocy
- moc dostarczona c.o. dla lokali opomiarowanych obliczana jest wg wskazań subliczników, a przypadku lokali nieopomiarowanych proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni
- energia elektryczna dla lokali opomiarowanych obliczana jest wg wskazań subliczników, a przypadku lokali nieopomiarowanych proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni
- zużycie wody i ciepła obliczane jest wg wskazań wodomierzy lub według taryfy za zbiorowe zaopatrzenie w wodę i za zbiorowe odprowadzanie ciepła.

Zaliczki w związku z powyższym na wynajem lokali wynoszą:

- moc zamówiona c.o.: 0,68 zł za m² (w tym 22% VAT)
- moc dostarczona c.o.: 5,00 zł za m² (w tym 22% VAT)
- energia elektryczna: 2 zł za m² (w tym 22% VAT)
- zużycie wody i ciepła: ilość zadeklarowanych osób przebywających na stałe w lokalu x 1,5 m³ x obowiązująca stawka taryfy miejskiej (obecnie: 5,00 zł w tym 7% VAT)

**niepotrzebne skreślić