



ZAKŁAD BUDYNKÓW KOMUNALNYCH
OLEŚNICA

Wpłynęło dnia 22.03.2005
L. dz. 165 Ilość zał.
Podpis [Signature]

**Zarządzenie Nr 58/IV/2005
Burmistrza Miasta Oleśnicy**

ME

z dnia 16.03.2005 r.

w sprawie zatwierdzenia regulaminów przeprowadzania przetargów na najem lokali użytkowych, zasad postępowania przy zawieraniu umów najmu i dzierżawy w drodze bezprzetargowej, umowy najmu lokalu użytkowego, regulaminu w sprawie zasad rozliczania nakładów poniesionych na prace remontowo-budowlane przez najemców lokali użytkowych stanowiących własność Miasta Oleśnicy oraz umowy na wykonanie remontu.

Na podstawie art. 30 ust.2 pkt.3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz.1591 ze zmianami), art.13 ust. 1ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004r. Nr 261, poz.2603 ze zmianami) i § 27 Uchwały Nr XXIV/200/04 Rady Miasta Oleśnicy z dnia 26 listopada 2004r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami wchodzącymi w skład gminnego zasobu nieruchomości Miasta Oleśnicy (Dz. Urz. Woj. Dolnośl. z 2005r. Nr 8, poz. 219), Burmistrz Miasta Oleśnicy zarządza, co następuje :

§ 1

Zatwierdzić:

- 1/ regulamin przeprowadzania nieograniczonych lub ograniczonych przetargów ustnych o wysokość miesięcznych stawek czynszu za najem lokali użytkowych,
- 2/ regulamin przeprowadzania nieograniczonych lub ograniczonych pisemnych przetargów ofertowych na najem lokali użytkowych ,
- 3/ zasady postępowania przy zawieraniu umów najmu i dzierżawy w drodze bezprzetargowej,
- 4/ wzór umowy najmu lokalu użytkowego,
- 5/ regulamin w sprawie zasad rozliczania nakładów poniesionych na prace remontowo-budowlane przez najemców lokali użytkowych stanowiących własność Miasta Oleśnicy.
- 6/ wzór umowy o wykonanie remontu w lokalu użytkowym stanowiące odpowiednio : załącznik Nr 1, Nr 2, Nr 3, Nr 4, Nr 5, Nr 6 do niniejszej uchwały.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

§ 3

Wykonanie zarządzenia powierza się Dyrektorowi Zakładu Budynków Komunalnych Oleśnica.

§ 4

Traci moc :

1/ Uchwała NR 394/III/2001 Zarządu Miasta Oleśnicy z dnia 12.11.2001r. w sprawie zatwierdzenia regulaminów przeprowadzania przetargów na najem lokali użytkowych, zasad postępowania przy zawieraniu umów najmu i dzierżawy w drodze bezprzetargowej, umowy najmu lokalu użytkowego, zasad rozliczania nakładów poniesionych na prace remontowo-budowlane przez najemców lokali użytkowych stanowiących własność Miasta Oleśnicy oraz umowy na wykonanie remontu.

Burmistrz Miasta Oleśnicy

z up.

Jan Bronś

RADCA PRAWNY

Alcja Moryl

REGULAMIN

PRZEPROWADZANIA NIEOGRANICZONYCH LUB OGRANICZONYCH PRZETARGÓW USTNYCH O WYSOKOŚĆ MIESIĘCZNYCH STAWEK CZYNSZU ZA NAJEM LOKALI UŻYTKOWYCH

§ 1

Niniejszy regulamin określa zasady przeprowadzania nieograniczonych lub ograniczonych przetargów ustnych o wysokość miesięcznych stawek czynszu za najem lokali użytkowych

§ 2

1. Przedmiotem przetargu ustnego jest wysokość miesięcznych stawek czynszu za najem lokali użytkowych.
2. Wywoławcą stawkę czynszu za 1 m² lokalu użytkowego określa każdorazowo Burmistrz Miasta Oleśnicy i Dyrektor Zakładu Budynków Komunalnych Oleśnica.

§ 3

W ogłoszeniu o przetargu należy podać :

- a) nazwę i siedzibę ogłaszającego przetarg,
- b) wskazanie czy przetarg jest ograniczony czy nieograniczony, rodzaj tych ograniczeń,
- c) termin i miejsce przetargu,
- d) przedmiot przetargu,
- e) minimalną wysokość postąpienia,
- f) termin oglądania lokali,
- g) wysokość wadium, termin i miejsce jego wpłaty,
- h) warunek, że wygrywający przetarg jest zobowiązany w terminie 7 dni od daty przetargu do szczegółowego określenia rodzaju prowadzonej działalności w lokalu,
- i) zastrzeżenie, że umowa najmu może być podpisana dopiero po ustaleniu przez strony sposobu zabezpieczenia należności wynajmującego z tytułu najmu lokalu, z niżej wymienionych form zabezpieczenia:
 - umowy poręczenia - za zgodą wynajmującego,
 - kaucji pieniężnej,
 - weksła in blanco poręczonego - za zgodą wynajmującego,
 - ustanowienia hipoteki kaucyjnej,
 - umowy zastawu na prawach,
 - umowy przewłaszczenia rzeczy ruchomych (np. samochodu) z pozostawieniem rzeczy w posiadaniu dotychczasowego właściciela,
 - udzielenia wynajmującemu pełnomocnictwa do pobierania należności z rachunku bankowego najemcy w przypadku zwłoki w zapłacie czynszu.
- j) zastrzeżenie, że zabezpieczenie należności wynajmującego z tytułu najmu lokalu ustala się w kwocie 3-miesięcznego czynszu, obliczonego według stawki za 1 m² wylicytowanej w przetargu,

- k) zastrzeżenie, że w przetargu nie mogą brać udziału podmioty określone w § 5 ust. 2,
- l) zastrzeżenie, że obowiązek uzyskania opinii, zezwoleń lub decyzji stosownych organów w przedmiocie możliwości prowadzenia zamierzonej działalności gospodarczej ciąży na przyszłym najemcy,
- ł) zastrzeżenie, że w czasie oczekiwania na dokumenty określone w § 3 lit. „l”’, najemca nie jest zwolniony z obowiązku zapłaty czynszu za najem lokalu,
- m) zastrzeżenie, o możliwości odwołania lub unieważnienia przetargu,
- n) zastrzeżenie, iż każdy uczestnik przetargu przed przystąpieniem do przetargu zobowiązany będzie do złożenia oświadczenia o zapoznaniu się z regulaminem przeprowadzania nieograniczonych lub ograniczonych przetargów ustnych o wysokość miesięcznych stawek czynszu za najem lokali użytkowych oraz warunkami umowy najmu lokalu użytkowego.

§ 4

Przetarg przeprowadza 3-osobowa Komisja Przetargowa, powołana przez Dyrektora Zakładu Budynków Komunalnych Oleśnica.

§ 5

1. Do przetargu mogą przystąpić : osoby fizyczne, osoby prawne lub jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej, z zastrzeżeniem ust.2.
2. Do przetargu nie mogą przystąpić podmioty wymienione w ust. 1, które :
 - a) mają zaległości finansowe wobec Miasta Oleśnicy, Urzędu Skarbowego, ZUS, Gminy właściwej ze względu na miejsce zamieszkania,
 - b) bez uzasadnionej przyczyny odstąpiły od podpisania umowy po wygranym przetargu na najem lub dzierżawę lokali użytkowych, stanowiących własność Miasta Oleśnicy w ostatnich 3-ach latach,
 - c) korzystają bezumownie z lokali użytkowych stanowiących własność Miasta Oleśnicy,
 - d) korzystają z lokalu użytkowego lub jego części, stanowiących własność Miasta Oleśnicy, niezgodnie z przeznaczeniem.
3. Uczestnicy przetargu powinni przedstawić przed rozpoczęciem przetargu :
 - a) upoważnienie do reprezentowania, jeżeli podmioty wymienione w ust. 1 nie uczestniczą w przetargu osobiście,
 - b) 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 /tj. wydane w ciągu ostatnich 6 miesięcy/, jeżeli uczestnik przetargu jest przedsiębiorcą,
 - c) zaświadczenia właściwego Urzędu Skarbowego oraz właściwego oddziału Zakładu Ubezpieczeń Społecznych potwierdzających, że nie zalegają z opłacaniem podatków, oraz składek na ubezpieczenie społeczne,
 - d) zaświadczenia właściwego ze względu na miejsce zamieszkania wójta, burmistrza lub prezydenta miasta oraz Burmistrza Miasta Oleśnicy o niezaleganiu z opłacaniem podatków i opłat lokalnych.
4. Każdy uczestnik przetargu powinien przedstawić przed rozpoczęciem przetargu oświadczenia :
 - a) o prowadzeniu działalności gospodarczej w innym lokalu wraz z potwierdzoną przez wynajmującego informacją o regularnym dokonywaniu opłat związanych z najmem,

- b) o zapoznaniu się z regulaminem przeprowadzania nieograniczonych lub ograniczonych przetargów ustnych o wysokość miesięcznych stawek czynszu za najem lokalu użytkowego i warunkami umowy najmu lokalu użytkowego.

§ 6

Przetarg uznaje się za ważny bez względu na liczbę jego uczestników, jeżeli chociaż jeden z uczestników zaoferuje stawkę czynszu za 1 m² wyższą od stawki wywoławczej.

§ 7

1. Uczestnik przetargu zobowiązany jest wpłacić wadium na konto Zakładu Budynków Komunalnych Oleśnica ul. Wojska Polskiego 13 w Banku Spółdzielczym nr 37 9584 0008 2001 0008 4084 0001 w wysokości podanej w ogłoszeniu o przetargu, najpóźniej w przeddzień przetargu.
2. Wadium wpłacone przez wygrywającego przetarg zalicza się na poczet czynszu, a wadium wpłacone przez pozostałych uczestników przetargu zostają im zwrócone bezpośrednio po przetargu lub w dniu następnym w kasie Banku Spółdzielczego w Oleśnicy przy ul. Wojska Polskiego 13.

§ 8

1. Przewodniczący Komisji Przetargowej rozpoczynając przetarg podaje do wiadomości uczestnikom przetargu wysokość wywoławczej stawki czynszu za najem 1m², oraz informacje wymienione w § 3.
2. Przewodniczący Komisji Przetargowej uprzedza uczestników, że po trzecim wywołaniu najwyższej z oferowanych stawek czynszu dalsze postąpienia nie zostaną przyjęte. Po trzykrotnym wywołaniu tej stawki ogłasza imię i nazwisko lub nazwę wygrywającego przetarg, a następnie zamyka przetarg.
3. Uczestnicy przetargu zgłaszają kolejno coraz wyższe miesięczne stawki czynszu za 1 m², dopóki mimo trzykrotnego wywołania nie ma dalszego postąpienia.
4. Postąpienie nie może być niższe niż podane w ogłoszeniu o przetargu.
5. Wysokość miesięcznej stawki czynszu za 1 m² zaoferowanej przez uczestnika przetargu przestaje wiązać, gdy inny uczestnik zaoferuje wyższą stawkę.

§ 9

1. Z przetargu sporządza się protokół, który zawiera :
 - a) termin, miejsce i rodzaj przetargu, ✓
 - b) adres i powierzchnię lokalu użytkowego, ✓
 - c) skład Komisji Przetargowej, ✓
 - d) wywoławczą stawkę czynszu za 1 m², ✓
 - e) branżę wskazaną w ogłoszeniu o przetargu,
 - f) wysokość wpłaconego wadium oraz dowód wpłaty wraz z informacją o jego zaliczeniu na poczet czynszu miesięcznego po podpisaniu umowy najmu,
 - g) nazwiska lub nazwy uczestników przetargu, oraz adresy zamieszkania lub siedziby,
 - h) najwyższą stawkę czynszu za 1 m² osiągniętą w przetargu,
 - i) dane personalne lub dane identyfikacyjne wygrywającego przetarg oraz adres zamieszkania i/lub siedziby,
 - j) oświadczenia wygrywającego przetarg o wybranym sposobie zabezpieczenia należności wynajmującego, oraz o zobowiązaniu do szczegółowego określenia rodzaju prowadzonej działalności w lokalu w terminie 7 dni od daty przetargu oraz o zawarciu umowy najmu w ciągu 1 miesiąca od daty przetargu.

2. Protokół z przetargu stanowi podstawę do zawarcia umowy najmu lokalu użytkowego.
3. Protokół z przetargu sporządza się w 2 jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym egzemplarzu dla wygrywającego przetarg i Zakładu Budynków Komunalnych Oleśnica .
4. Protokół z przetargu podpisują : wszyscy członkowie Komisji Przetargowej oraz wygrywający przetarg.

§ 10

1. Umowa najmu lokalu użytkowego zostaje zawarta w ciągu 1-go miesiąca od daty przetargu.
2. O terminie zawarcia umowy najmu, wygrywający przetarg zostanie powiadomiony na piśmie.

§ 11

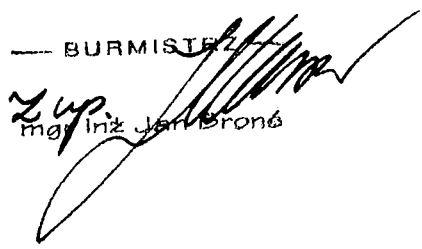
1. Umowa najmu lokalu nie zostaje zawarta, a wpłacone wadium przepada na rzecz Miasta Oleśnicy, jeżeli wygrywający przetarg w terminie 1-go miesiąca od daty przetargu :
 - a/ nie określił szczegółowego rodzaju prowadzonej działalności,
 - b/ nie wniósł zabezpieczenia należności wynajmującego z tytułu umowy najmu,
 - c/ podał nieprawdziwe informacje o których mowa w § 5 ust.4 lit. a/,
 - d/ uchylił się od zawarcia umowy najmu.
2. W przypadku stwierdzenia, podczas trwania umowy najmu, że wygrywający przetarg podał nieprawdziwe informacji, o których mowa w § 5 ust.4 lit. a/, zawarta umowa najmu ulega rozwiązaniu przez Wynajmującego bez zachowania terminów wypowiedzenia.

§ 12

Przetarg może być odwołany lub unieważniony. Unieważnienie przetargu wymaga uzasadnienia .

— BURMISTRZ

Z up. mgr inż. Jan Bronó



REGULAMIN PRZEPROWADZANIA NIEOGRANICZONYCH LUB OGRANICZONYCH PISEMNYCH PRZETARGÓW OFERTOWYCH NA NAJEM LOKALI UŻYTKOWYCH.

§ 1

Niniejszy regulamin określa zasady przeprowadzania nieograniczonych lub ograniczonych przetargów ofertowych na najem lokali użytkowych.

§ 2

1. Przedmiotem przetargu ofertowego są warunki określone przez Burmistrza Miasta Oleśnicy i Dyrektora Zakładu Budynków Komunalnych Oleśnica podane w ogłoszeniu o przetargu, na jakich ma zostać zawarta umowa najmu lokali, w szczególności dotyczące wysokości miesięcznych stawek czynszu i sposobu korzystania z lokalu.
2. Wywoławczą stawkę czynszu za 1 m² lokalu użytkowego określa każdorazowo Burmistrz Miasta Oleśnicy i Dyrektor Zakładu Budynków Komunalnych Oleśnica .

§ 3

W ogłoszeniu o przetargu należy podać:

- a) nazwę i siedzibę ogłaszającego przetarg,
- b) wskazanie czy przetarg jest ograniczony czy nieograniczony, rodzaj tych ograniczeń,
- c) termin i miejsce przetargu,
- d) przedmiot przetargu,
- e) termin oglądania lokali,
- f) termin i miejsce składania ofert, z zastrzeżeniem, że po upływie terminu nie będą przyjmowane dalsze oferty oraz, że niedopuszczalne jest dokonywanie zmian w ofertach już złożonych,
- g) wysokość wadium, termin i miejsce jego wpłaty,
- h) zastrzeżenie, że umowa najmu może być podpisana dopiero po ustaleniu przez strony sposobu zabezpieczenia należności wynajmującego z tytułu najmu lokalu z niżej wymienionych form zabezpieczenia:
 - umowy poręczenia - za zgodą wynajmującego,
 - kaucji pieniężnej ,
 - weksla in blanco poręczonego - za zgodą wynajmującego,
 - ustanowienia hipoteki kaucyjnej,
 - umowy zastawu na prawach,
 - umowy przewłaszczenia rzeczy ruchomych (np. samochodu) z pozostawieniem rzeczy w posiadaniu dotychczasowego właściciela,
 - udzielenia wynajmującemu pełnomocnictwa do pobierania należności z rachunku bankowego najemcy w przypadku zwłoki w zapłacie czynszu.

- i) zastrzeżenie, że zabezpieczenie należności wynajmującego z tytułu najmu lokalu ustala się w kwocie 3-miesięcznego czynszu, obliczonego według stawki za 1 m² z wybranej oferty,
- j) zastrzeżenie, że ogłaszającemu przetarg przysługuje prawo swobodnego wyboru ofert lub uznania bez podania przyczyny, że przetarg nie dał rezultatu oraz zastrzeżenie o możliwości odwołania przetargu w całości lub części,
- k) zastrzeżenie, że w przetargu nie mogą brać udziału podmioty określone w § 5 ust. 2,
- l) zastrzeżenie, że obowiązek uzyskania opinii, zezwoleń lub decyzji stosownych organów w przedmiocie możliwości prowadzenia zamierzonej działalności ciąży na przyszłym najemcy,
- m) zastrzeżenie, że w czasie oczekiwania na dokumenty określone w § 3 lit. 1/, najemca nie jest zwolniony z obowiązku zapłaty czynszu za najem lokalu,
- n) zastrzeżenie, iż oferent przed przystąpieniem do przetargu jest zobowiązany do zapoznania się z regulaminem przeprowadzania nieograniczonych lub ograniczonych przetargów ofertowych na najem lokali użytkowych oraz z warunkami umowy najmu lokalu użytkowego.

§ 4

1. Przetarg przeprowadza 3-osobowa Komisja Przetargowa, powołana przez Dyrektora ZBK Oleśnica.
2. Członków Komisji Przetargowej obowiązuje zakaz ujawniania osobom trzecim treści złożonych ofert oraz informacji o przebiegu przetargu.

§ 5

1. Do przetargu mogą przystąpić : osoby fizyczne, osoby prawne lub jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej, z zastrzeżeniem ust.2.
2. Do przetargu nie mogą przystąpić podmioty wymienione w ust. 1, które :
 - a) mają zaległości finansowe wobec Miasta Oleśnicy, Urzędu Skarbowego, ZUS, Gminy właściwej ze względu na miejsce zamieszkania,
 - b) bez uzasadnionej przyczyny odstąpiły od podpisania umowy po wygraniu przetargu na najem lub dzierżawę lokali użytkowych, stanowiących własność Miasta Oleśnicy, w ostatnich 3-ach latach,
 - c) korzystają bezumownie z lokali użytkowych stanowiących własność Miasta Oleśnicy,
 - d) korzystają z lokalu użytkowego lub jego części, stanowiących własność Miasta Oleśnicy, niezgodnie z przeznaczeniem,
 - e) mają zaległości w opłatach z tytułu najmu innego lokalu użytkowego, stanowiącego własność Miasta Oleśnicy.

§ 6

Przetarg uznaje się za ważny także w przypadku złożenia tylko jednej oferty.

§ 7

1. Oferent przystępujący do przetargu zobowiązany jest wpłacić wadium na konto Zakładu Budynków Komunalnych Oleśnica ul. Wojska Polskiego 13 w Banku Spółdzielczym Nr 37 9584 0008 2001 0008 4084 0001 w wysokości podanej w ogłoszeniu, najpóźniej w przeddzień przetargu. Prowizja związana z realizacją ewentualnych czeków gotówkowych obciąża oferenta.
2. Wadium wpłacone przez wygrywającego przetarg zalicza się na poczet czynszu, a wadia wpłacone przez pozostałych uczestników przetargu zostają im zwrócone bezpośrednio po

przetargu lub w dniu następnym w kasie Banku Spółdzielczego w Oleśnicy przy ul. Wojska Polskiego 13.

3. Wpłacone wadium przepada na rzecz Miasta Oleśnicy w razie wycofania oferty po terminie wskazanym w ogłoszeniu lub w razie uchylecia się oferenta, który wygrał przetarg, od zawarcia umowy najmu w terminie 1 miesiąca od daty rozstrzygnięcia przetargu.

§ 8

1. Oferta powinna zawierać :

- a) imię i nazwisko lub nazwę oferenta, datę sporządzenia oferty, dokumenty firmy:
- upoważnienie do reprezentowania, jeżeli nie uczestniczy w przetargu osobiście,
 - 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 / tj. wydane w ciągu ostatnich 6 miesięcy/, jeżeli uczestnik przetargu jest przedsiębiorcą.
- b) oświadczenie o prowadzeniu działalności gospodarczej w innym lokalu (jeżeli taką prowadzi) wraz z potwierdzoną przez wynajmującego informacją o regularnym dokonywaniu opłat związanych z najmem,
- c) oświadczenie, że w stosunku do firmy nie wszczęto postępowania upadłościowego lub likwidacyjnego, innego przekształcenia lub połączenia,
- d) zaświadczenia właściwego organu podatkowego oraz właściwego Oddziału Zakładu Ubezpieczeń Społecznych potwierdzających, że nie zalega z opłacaniem podatków oraz składek na ubezpieczenie społeczne,
- e) zaświadczenie właściwego ze względu na miejsce zamieszkania wójta, burmistrza lub prezydenta miasta oraz Burmistrza Miasta Oleśnicy o niezaleganiu z opłacaniem podatków i opłat lokalnych,
- f) oświadczenie o zapoznaniu się z regulaminem przeprowadzania nieograniczonych lub ograniczonych pisemnych przetargów ofertowych na najem lokali użytkowych oraz warunkami umowy najmu lokalu użytkowego,
- g) ściśle określenie przedmiotu oferty:
- rodzaj proponowanej działalności gospodarczej,
 - wysokość proponowanej stawki czynszu za 1 m²,
 - inne dodatkowe propozycje lub informacje,
- h) dowód dokonania wpłaty wadium. W przypadku złożenia kopii dowodu wpłaty wadium konieczne jest przedłożenie oryginału na żądanie Komisji przetargowej,
- i) oświadczenie oferenta o sposobie zabezpieczenia należności wynajmującego.

2. Ofertę w formie pisemnej, w zamkniętych kopertach nie identyfikujących oferenta, należy składać w terminie i miejscu podanym w ogłoszeniu.

§ 9

1. Przetarg składa się z części jawnej i niejawnej.

a) w części jawnej Komisja Przetargowa :

- stwierdza prawidłowość ogłoszenia przetargu,
- ustala liczbę otrzymanych ofert,
- otwiera koperty i kwalifikuje je do części niejawnej przetargu,

- przyjmuje wyjaśnienia lub oświadczenia zgłaszane przez oferentów,
 - zawiadamia oferentów o terminie i miejscu części niejawnego przetargu.
- b) w części niejawnego Komisja Przetargowa ocenia merytorycznie złożone oferty dopuszczone do drugiej części przetargu i dokonuje wstępnego wyboru oferenta (oferentów), przedkładając wybraną ofertę (oferty) Dyrektorowi Zakładu Budynków Komunalnych Oleśnica.
2. Komisja Przetargowa dokonuje analizy, kwalifikacji i oceny ofert w terminie nie dłuższym niż 14 dni od daty ich otwarcia.
3. Komisja Przetargowa odrzuca oferty:
- a) nie odpowiadające w sposób oczywisty warunkom przetargu,
 - b) zgłoszone po wyznaczonym terminie,
 - c) nieczytelne lub budzące wątpliwości co do ich treści (z przeróbkami lub
 - d) skreśleniami),
 - e) z umieszczonymi na kopercie danymi identyfikacyjnymi oferenta,
 - f) złożone przez podmioty określone w § 5 ust.2 ,
 - g) nie posiadające dowodu wpłaty wadium.
4. Komisja Przetargowa w przypadku złożenia porównywalnych ofert wzywa wybranych oferentów celem określenia dodatkowych warunków oferty, które następnie oferenci przedstawią w formie pisemnej wraz ze zobowiązaniem do ich zawarcia w umowie najmu.
5. Postępowanie prowadzone przez Komisję Przetargową kończy protokół wskazujący wybraną ofertę lub stwierdzający niedokonanie wyboru bez wskazania przyczyn.

§ 10

1. Dyrektor Zakładu Budynków Komunalnych Oleśnica rozstrzyga o ostatecznym wyborze oferenta bądź stwierdza, że żadnej z ofert nie przyjmuje.
2. Od decyzji Dyrektora służy odwołanie do Burmistrza Miasta Oleśnicy za pośrednictwem Dyrektora Zakładu Budynków Komunalnych Oleśnica w terminie 7 dni od daty poinformowania oferentów o sposobie rozstrzygnięcia przetargu.
3. Po ostatecznym wyborze oferenta Dyrektor Zakładu Budynków Komunalnych zawiadamia na piśmie uczestników przetargu o jego wyniku.

§ 11

1. Decyzja Burmistrza Miasta Oleśnicy lub Dyrektora Zakładu Budynków Komunalnych o wyborze oferenta stanowi podstawę do zawarcia umowy najmu lokalu użytkowego.
2. Umowa najmu lokalu użytkowego zostaje zawarta w ciągu 1-go miesiąca od daty rozstrzygnięcia przetargu.
3. O terminie zawarcia umowy najmu, oferent wygrywający przetarg zostanie powiadomiony na piśmie.

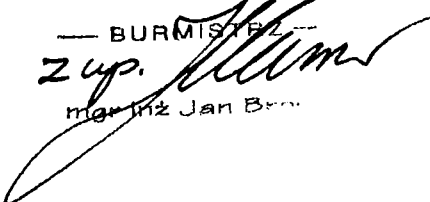
§ 12

1. Umowa najmu lokalu nie zostanie zawarta, jeżeli wygrywający przetarg w terminie 1-go miesiąca od daty przetargu :
 - a) nie wniósł zabezpieczenia należności wynajmującego z tytułu umowy najmu,
 - b) podał nieprawdziwe informacje określone w § 8 ust.1 lit. b/,
 - c) uchylił się od zawarcia umowy najmu.
2. W przypadku stwierdzenia, podczas trwania umowy najmu, że wygrywający przetarg podał nieprawdziwe informacje, o których mowa w § 8 ust.1 lit. b/, zawarta umowa

najmu ulega rozwiązaniu przez Wynajmującego bez zachowania terminów wypowiedzenia.

§ 13

Przetarg może być odwołany lub unieważniony. Unieważnienie przetargu wymaga uzasadnienia.

— BURMISTRZ —
Z up. 
mgr inż Jan Brzoza

Zasady postępowania przy zawieraniu umów najmu lokali użytkowych w drodze bezprzetargowej.

§ 1

1. Zawarcie umów najmu lokali użytkowych następuje w drodze rokowań lub z pominięciem rokowań.
2. Zawarcia umów najmu lokali użytkowych w drodze bezprzetargowej dokonuje Dyrektor Zakładu Budynków Komunalnych.

§ 2

1. Rokowania przeprowadzane są w celu ustalenia najemców lokali użytkowych w przypadkach określonych w § 21 ust. 1 lit. e – m Uchwały Nr XXIV/200/04 Rady Miasta Oleśnicy w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami wchodzącymi w skład gminnego zasobu nieruchomości Miasta Oleśnicy (Dz. Urz. Woj. Dolnośl. z 2005r. Nr 8, poz. 219).
2. Zawarcie umów najmu lokali użytkowych z pominięciem rokowań następuje w przypadkach określonych w § 21 ust. 1 lit. a – d Uchwały Nr XXIV/200/04 Rady Miasta Oleśnicy w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami wchodzącymi w skład gminnego zasobu nieruchomości Miasta Oleśnicy (Dz. Urz. Woj. Dolnośl. z 2005r. Nr 8, poz. 219), jeżeli osoba uprawniona do zawarcia umowy najmu wyrazi pisemnie wolę wstąpienia w prawa i obowiązki dotychczasowego najemcy.

§ 3

1. Rokowania w celu ustalenia najemców lokali użytkowych mogą być prowadzone w wyniku podanego przez Dyrektora Zakładu Budynków Komunalnych do publicznej wiadomości zaproszenia do rokowań lub po indywidualnym zaproszeniu do składania proponowanych warunków najmu lokalu użytkowego.
2. Termin negocjacji oraz ich zakres ustala Dyrektor Zakładu Budynków Komunalnych.

§ 4

Przedmiotem rokowań są warunki, na jakich zostać ma zawarta umowa najmu lokali użytkowych określone w zaproszeniu, w szczególności dotyczące :

- a/ wysokości miesięcznych stawek czynszu,
- b/ okresu, na jaki ma zostać zawarta umowa najmu lokalu,
- c/ sposobu korzystania z lokalu,
- d/ sposobu zabezpieczenia należności wynajmującego z tytułu najmu lokalu,
- e/ prac remontowo-budowlanych, ich rozmiarów, sposobu dokonywania i zasad rozliczenia,
- f/ warunków przejęcia długu poprzedniego najemcy.

§ 5

W przypadku, gdy rokowania prowadzone są w wyniku podanego do publicznej wiadomości zaproszenia do rokowań przez Dyrektora Zakładu Budynków Komunalnych, w celu ustalenia najemcy lokalu, postępowanie prowadzone jest w dwóch częściach:

- a) w części pierwszej ocenie podlegają zaproponowane przez oferentów warunki umowy z wymaganiami określonymi w zaproszeniu,
- b) w części drugiej Dyrektor Zakładu Budynków Komunalnych ocenia merytorycznie złożone propozycje dopuszczone do drugiej części postępowania i po ustnych rokowaniach osobno z każdą z osób zakwalifikowanych do udziału w tej części, dokonuje wyboru podmiotu, z którym zostanie zawarta umowa najmu.

§ 6

W przypadku, gdy rokowania prowadzone są po indywidualnym zaproszeniu do składania proponowanych warunków umowy najmu, Dyrektor Zakładu Budynków Komunalnych prowadzi bezpośrednio negocjacje z zainteresowanymi osobami.

§ 7

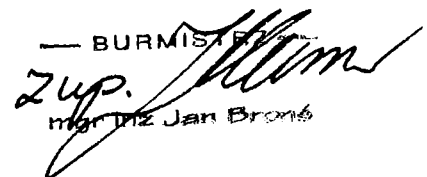
Rokowania kończy protokół wskazujący wybraną ofertę lub stwierdzający nie dokonanie wyboru bez wskazania przyczyny.

§ 8

Od decyzji Dyrektora Zakładu Budynków Komunalnych Oleśnica w zakresie ustalenia najemcy lokalu użytkowego w drodze rokowań służy odwołanie do Burmistrza Miasta Oleśnicy za pośrednictwem Dyrektora w terminie 7 dni od daty poinformowania oferentów o sposobie rozstrzygnięcia postępowania.

§ 9

1. Po ostatecznym wyborze oferenta w drodze rokowań Dyrektor Zakładu Budynków Komunalnych zawiadamia na piśmie uczestników rokowań o ich wyniku.
2. Decyzja Dyrektora Zakładu Budynków Komunalnych o wyborze oferenta stanowi podstawę do zawarcia umowy najmu lokalu użytkowego. Umowa najmu lokalu użytkowego zawierana jest w ciągu 1 miesiąca do daty rozstrzygnięcia rokowań.

— BURMISTRZ —
Zup. 
MARCIN JAN BRONIS

UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO

zawarta w dniu..... pomiędzy Miastem Oleśnica - Zakładem Budynków Komunalnych Oleśnica ul. Wojska Polskiego 13, reprezentowanym przez :
Dyrektoradziałającego na podstawie pełnomocnictwa udzielonego przez Zarząd Miasta Oleśnicy Uchwałą nr
Zwanym w dalszej treści umowy „ Wynajmującym” ,
a
zwanym dalej „ Najemcą „ .

§ 1

1. Przedmiotem najmu jest lokal użytkowy, położony w Oleśnicy przy ul.
składający się z pomieszczeń o ogólnej powierzchni użytkowejm² , w tym :
2. Pomiary powierzchni użytkowej wynikają z inwentaryzacji budynku wielomieszkaniowego przy ul.
3. Wydanie lokalu następuje na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, zawierającego szczegółowy opis stanu technicznego lokalu, jego wyposażenia, który podpisują: osoba reprezentująca Wynajmującego oraz Najemca.

§ 2

Najemca oświadcza, że w lokalu prowadzić będzie działalność handlową , branży....., zgodnie z posiadanymi uprawnieniami do prowadzenia tej działalności, przestrzegając zasad regulaminu porządku domowego oraz przepisów : sanitarno-porządkowych, ppoż., budowlanych, ochrony środowiska , a także wskazań w odniesieniu do wystroju zewnętrznego łącznie z sztydem, właściwego organu.

§ 3

Umowa zostaje zawarta na czas nieoznaczony / oznaczony do dnia /.

§ 4

1. W czasie trwania stosunku najmu Najemca zobowiązany jest do :
 - 1) wykonywania napraw: podłóg, posadzek, stolarki okiennej i drzwiowej, mebli wbudowanych, ściennych okładzin ceramicznych, ślusarki oraz instalacji wewnątrz lokalu,
 - 2) usuwania niedrożności przewodów odpływowych od urządzeń sanitarnych w lokalu,
 - 3) odnawianie lokalu i przynależnych do niego pomieszczeń co najmniej raz na 3 lata w sposób gwarantujący utrzymanie lokalu w należytej czystości i właściwym stanie technicznym poprzez:
 - a) malowanie sufitów, ścian / tapetowanie/ oraz naprawę uszkodzeń tynkowych;
 - b) malowanie i konserwacja okien i drzwi, urządzeń sanitarnych, gazowych, elektrycznych i ślusarki w celu zabezpieczenia przed korozją;
 - 4) naprawy i wymiany wyposażenia lokalu na własny koszt.
2. Najemca poza wymienionymi w ust.1 naprawami zobowiązany jest do naprawiania szkód powstałych z jego winy w substancji lokalu i budynku oraz szkód poniesionych przez osoby trzecie korzystające z lokalu, lub szkody powstałe bez winy najemcy wskutek oberwania się części lokalu lub spadnięcia, przesunięcia oraz zepsucia rzeczy, pozostających w związku z korzystaniem z lokalu.

§ 5

1. Najemca może dokonać adaptacji i ulepszeń w lokalu celowych dla rodzaju prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej i trwale związanych z wynajmowanym lokalem wyłącznie po uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego.
2. W przypadku dokonania przez Najemcę za zgodą Wynajmującego ulepszeń w wynajmowanym lokalu, Wynajmujący wg swego wyboru może :
 - a/ zatrzymać ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej wartości ulepszenia ustalonej w chwili zwrotu,
 - b/ żądać przywrócenia lokalu do stanu poprzedniego.
3. Jeżeli Najemca poczyni bez zgody Wynajmującego zmiany w lokalu dla których wymagana jest zgoda, obowiązany jest do przywrócenia stanu pierwotnego zgodnie z protokołem zdawczo-odbiorczym.

§ 6

1. Jeżeli przed rozpoczęciem działalności przez Najemcę w wynajętym lokalu, lokal wymaga remontu obciążającego Wynajmującego, Najemca zobowiązuje się do jego przeprowadzenia własnym staraniem i na własny koszt, przy czym, zakres prac remontowych i termin ich realizacji wymaga zgody Wynajmującego.
2. Najemca, który przed rozpoczęciem działalności lub w okresie trwania stosunku najmu przeprowadza w wynajętym lokalu na własny koszt i własnym staraniem remont obciążający Wynajmującego ma prawo zwrotu poniesionych nakładów w terminach i na warunkach określonych odrębną umową. Zwrot nakładów poniesionych na remont obciążający Wynajmującego może nastąpić w czasie trwania stosunku najmu lub po jego ustaniu.
3. Najemcy przysługuje prawo ubiegania się o odroczenie płatności czynszu przez czas trwania remontu przeprowadzanego w trybie określonym w ust.2.
4. Wystąpienie Najemcy z wnioskiem o udzielenie odroczenia płatności związanych z umową najmu nie zwalnia Najemcy z obowiązku opłacania należności określonych w § 8 umowy.

§ 7

Po zakończeniu najmu i opróżnieniu lokalu Najemca jest obowiązany:

- a) odnowić lokal i dokonać obciążających go napraw,
- b) zwrócić Wynajmującemu równowartość zużytych elementów wyposażenia technicznego, które znajdowały się w lokalu w chwili wydania go Najemcy, jeżeli Najemca dokonał wymiany niektórych elementów tego wyposażenia, przysługuje mu zwrot kwoty odpowiadającej różnicy ich wartości pomiędzy stanem istniejącym w dniu objęcia lokalu oraz w dniu jego opróżnienia.

§ 8

1. Miesięczna opłata za najem lokalu użytkowego stanowić będzie kwotę wg poniższego wyliczenia:
 - 1/ czynsz wg stawki w wysokości zł/m² netto x powierzchnia.....=
.....zł
 - 2/ podatek VAT 22% zł
2. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat za świadczenia związane z eksploatacją lokalu uzyskiwane za pośrednictwem Wynajmującego w tym opłaty za:
 - a) zużycie wody i odprowadzanie ścieków wg wskazań wodomierza nrze stanem na dzień i ceny jednostkowej w wys. zł netto za 1m³ oraz podatek VAT wg obowiązującej stawki,
 - b) wywóz nieczystości stałych w ilościm³ i ceny jednostkowej za 1 m³ netto oraz podatek VAT wg obowiązującej stawki,
 - c) dostawę energii cieplnej wg załącznika Nr 1 do niniejszej umowy,
 - d) pozostałe opłaty
3. Łącznie z tytułu czynszu za najem określonego w ust. 1 oraz opłat określonych w ust. 2 lit. „ a” i „ b”, należność miesięczna wynosi zł brutto
słownie złotych :

4. Zmiany wysokości czynszu dokonuje się w formie aneksu niniejszej umowy. W przypadku nie podpisania aneksu przez Najemcę, Wynajmujący może wypowiedzieć umowę najmu z terminem trzech miesięcy.
5. Zmiany opłat o których mowa w ust.2, wynikające z przepisów ustawowych lub prawa gminnego nie wymagają zmiany niniejszej umowy. Wynajmujący jest zobowiązany do poinformowania Najemcy o zmianie tych opłat na piśmie w formie powiadomienia.
6. Najemca obowiązany jest uiszczać czynsz i opłaty w zaktualizowanej wysokości od daty ustalonej w aneksie lub powiadomieniu.
7. Zapłata za najem następować będzie w ciągu 14 dni od daty wystawienia faktury VAT, nie później niż do ostatniego dnia miesiąca, którego dotyczy na konto wynajmującego tj. Zakładu Budynków Komunalnych Oleśnica ul. Wojska Polskiego 13 w Banku Spółdzielczym Nr 37 9584 0008 2001 0008 4084 0001.
8. Za datę dokonania zapłaty uznaje się datę wpływu środków finansowych na rachunek bankowy Wynajmującego. Zwłoka w zapłacie czynszu i opłat powoduje naliczenie odsetek umownych, liczonych wskaźnikiem 1,5 w stosunku do obowiązujących w danym okresie odsetek ustawowych.
9. Jeżeli Najemca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności Wynajmujący rozwiąże umowę najmu bez zachowania terminów wypowiedzenia.
10. W przypadku zaistnienia okoliczności o których mowa w ust.9 Najemca obowiązany jest rozliczyć się z Wynajmującym i opuścić, opróżnić i wydać Wynajmującemu przedmiot najmu w terminie wskazanym przez Wynajmującego.

§ 9

Do obowiązków najemcy należy :

- 1) zawarcie umów na :
 - a/ ubezpieczenie lokalu od ognia i innych zdarzeń losowych,
 - b/ dostawę energii elektrycznej,
 - c/ pobór gazu;
- 2) utrzymanie porządku i czystości na zewnątrz lokalu i w najbliższym jego otoczeniu i na jego zapleczu, zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- 3) utrzymanie estetycznego wyglądu wystaw okiennych.

§ 10

Strony ustalają następujący sposób zabezpieczenia należności wynajmującego z tytułu najmu lokalu :
- załącznik Nr 2

§ 11

1. Najemca nie może bez zgody Wynajmującego podnajmować części lub całości lokalu, oddawać go do bezpłatnego użytkowania lub udostępnić do korzystania na podstawie innego stosunku prawnego.
2. Zgoda Wynajmującego powinna być wyrażona na piśmie.
3. W przypadku podjęcia przez Najemcę działań określonych w ust.1 bez wymaganej zgody, umowa zostaje rozwiązana ze skutkiem natychmiastowym tj. w terminie 7 dni od daty zawiadomienia najemcy na piśmie.

§ 12

Zmiana działalności prowadzonej w lokalu zwłaszcza w zakresie zmiany branży handlowej wymaga uprzedniej zgody Burmistrza Miasta Oleśnicy wyrażonej na piśmie.

§ 13

Jeżeli w czasie trwania stosunku najmu zajdzie potrzeba wykonania napraw, które obciążają Wynajmującego, Najemca obowiązany jest natychmiast o tym zawiadomić Wynajmującego, w przeciwnym wypadku odpowiedzialny jest za ewentualne szkody.

§ 14

1. Każda ze stron może wypowiedzieć umowę z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.

2. W przypadkach określonych w ust.1 strony zgodnie rezygnują z ewentualnych roszczeń odszkodowawczych wynikających z wcześniejszego rozwiązania umowy najmu.
3. Jeżeli podczas trwania stosunku najmu wynajmujący stwierdzi, że Najemca podał nieprawdziwe informacje, o których mowa w § 5 ust. 4 lit. „a” Regulaminu przeprowadzania nieograniczonych lub ograniczonych przetargów ustnych o wysokość miesięcznych stawek czynszu za najem lokali użytkowych, lub w § 8 ust.1 lit. b/ Regulaminu przeprowadzania nieograniczonych lub ograniczonych pisemnych przetargów ofertowych na najem lokali użytkowych, umowa najmu ulega rozwiązaniu bez zachowania terminów wypowiedzenia

§ 15

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego.

§ 16

Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym egzemplarzu dla każdej ze strony.

§ 17

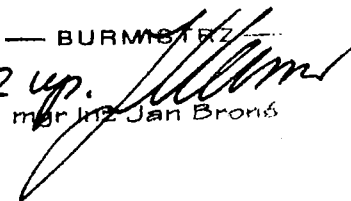
Regulamin zasad i trybu rozliczania nakładów poniesionych przez Najemców lokali użytkowych stanowiących własność Miasta Oleśnicy stanowi integralną część niniejszej umowy - załącznik Nr 3.

Najemca :

Wynajmujący :

Sporządził /a/ :

Oleśnica, dnia

— BURMISTRZ —
2 up. 
mgr inż. Jan Bronis

REGULAMIN
w sprawie zasad rozliczania kosztów poniesionych na prace remontowo-budowlane
wykonane przez najemców we własnym zakresie w lokalach użytkowych
stanowiących własność Miasta Oleśnicy

§ 1

Najemcom, którzy w wynajmowanym lokalu użytkowym przeprowadzili na własny koszt remont obciążający Wynajmującego, przysługuje prawo rozliczenia poniesionych nakładów, poprzez ich odliczenie od czynszu, na zasadach określonych w niniejszym regulaminie.

§ 2

Wykaz robót remontowych, za wykonanie których może nastąpić rozliczenie w czasie trwania stosunku najmu określa załącznik nr 1 do regulaminu.

§ 3

1. Pisemny wniosek najemcy, który zamierza wykonać prace remontowe w lokalu użytkowym, obciążające Wynajmującego kierowany jest do działu technicznego.
2. Celowość oraz konieczność wykonania remontu przez najemcę sprawdza podczas wizji lokalnej pracownik działu technicznego oraz działu eksploatacji.
3. Pracownik działu technicznego sporządza protokół z przeprowadzonej wizji, który zawiera opis stanu istniejącego oraz wnioski.

§ 4

1. Protokół, kwalifikujący wniosek najemcy podlega zatwierdzeniu przez Dyrektora ZBK Oleśnica.
2. Po zatwierdzeniu protokołu przez Dyrektora ZBK Oleśnica najemca otrzymuje pisemną odpowiedź na złożony wniosek, w której zawarte są wstępne warunki wykonania remontu w lokalu użytkowym oraz zaproszenie do przeprowadzenia negocjacji na stawkę roboczogodziny i wskaźnik/-i narzutów kosztów pośrednich.

§ 5

1. W dniu wskazanym przez Wynajmującego odbywają się komisyjne negocjacje dotyczące stawki roboczogodziny i wskaźnika/-ów narzutów kosztów pośrednich. Wynegocjowana stawka roboczogodziny i wskaźnik/-i kosztów pośrednich nie mogą przekroczyć wartości średnich publikowanych w wydawnictwie SEKOCENBUD w kwartale, w którym odbywają się negocjacje.
2. W skład komisji wchodzi pracownik działu technicznego, pracownik działu eksploatacji oraz najemca.

3. Z negocjacji zostaje sporządzony protokół, który podlega zatwierdzeniu przez Dyrektora ZBK Oleśnica.
4. W ślad za zatwierdzonym protokołem z negocjacji Najemca dostarcza do działu technicznego przedmiar robót i kosztorys wstępny.
5. Przedmiar robót i kosztorys wstępny najemca sporządza na swój koszt, według wynegocjowanych stawek roboczogodziny i wskaźnika/-ów kosztów pośrednich.
6. Kosztorys wstępny ujmuje zakres robót remontowych, wynikający ze wskazanej przez Wynajmującego technologii przeprowadzenia prac i stanowi podstawę do określenia orientacyjnej wartości remontu.
7. Kosztorys wstępny wraz z przedmiarem robót zostaje zweryfikowany wg zasad określonych w § 10 pkt.1,2,3.
8. Jeżeli wymagają tego przepisy prawa budowlanego, Najemca ma obowiązek przed rozpoczęciem robót na swój koszt sporządzić projekt budowlany i uzyskać pozwolenie na budowę bądź zgłoszenia robót budowlanych właściwemu organowi.

§ 6

1. Rozliczenie kosztów remontu lokalu użytkowego następuje na podstawie umowy, zawartej między najemcą a Wynajmującym.
2. Umowę zawiera się przed rozpoczęciem remontu, po spełnieniu warunków zawartych w § 5 pkt.8.
3. Umowa określa:
 - a) zakres robót,
 - b) orientacyjną wartość robót określoną na podstawie kosztorysu wstępnego,
 - c) termin wykonania robót,
 - d) zasady rozliczenia robót,
 - e) termin i sposób zwrotu kosztów poniesionych przez najemcę.

§ 7

Całą dokumentację w sprawie remontu gromadzi Zakład Budynków Komunalnych Oleśnica.

§ 8

Bieżący nadzór nad przebiegiem remontu sprawuje Wynajmujący, dokonując niezbędnych wizji i odbioru prac.

§ 9

1. W trakcie prowadzenia prac remontowych Najemca zobowiązany jest do:
 - zlecenia prac firmie (osobie) posiadającej uprawnienia budowlane w danej branży,
 - prowadzenia prac pod stałym nadzorem osób uprawnionych,
 - zgłoszenia wykonania robót zanikowych,
 - zgłoszenia terminu rozpoczęcia i zakończenia prac,
 - zgłoszenia konieczności wykonania prac wcześniej nie przewidzianych.
2. Po zakończeniu remontu Najemca jest zobowiązany w ciągu 7 dni zgłosić pisemnie roboty do odbioru technicznego, przedłożyć do sprawdzenia dwa egzemplarze kosztorysów powykonawczych oraz złożyć niezbędne oświadczenia, opinie i protokoły (np. opinie kominiarskie, protokół z próby szczelności gazu, protokół ochrony

- przeciwporażeniowej ,protokół rezystancji izolacji, oświadczenia o należyтым wykonaniu prac specjalistycznych , itp.).
3. W ciągu 21dni od daty zgłoszenia robót remontowych do odbioru Wynajmujący dokonuje końcowego odbioru prac oraz sporządza protokół odbioru robót, który stanowi podstawę rozliczenia wykonanych przez Najemcę prac.
 4. Wynajmujący może żądać dostarczenia kserokopii faktur za użyte do remontu materiały budowlane, w tym za wymienioną stolarkę okienną lub drzwiową.

§ 10

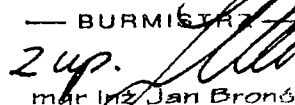
1. Rozliczenia wykonanych prac dokonuje się na podstawie sporządzonego przez Najemcę i na jego koszt kosztorysu powykonawczego w oparciu o:
 - a) jednostkowe nakłady rzeczowe czynników produkcji: robocizny, materiałów i pracy sprzętu, określonych we właściwych dla danych prac katalogach,
 - b) wynegocjowaną stawkę godzinową robocizny kosztorysowej i wskaźnik/-i kosztów pośrednich,
 - c) średnie jednostkowe ceny materiałów, publikowane w „Informacjach o cenach materiałów ...” SEKOCENBUD, aktualne w dniu odbioru robót lub jednostkowe ceny materiałów na podstawie faktur zakupu materiałów, w przypadku braku cen jednostkowych w SEKOCENBUD-zie,
 - d) średnie jednostkowe ceny sprzętu, publikowane w „ Informacjach o stawkach robocizny kosztorysowej oraz cenach najmu sprzętu budowlanego” SEKOCENBUD, aktualne w dniu odbioru robót.
2. Nie stosuje się narzutów zysku do robocizny i sprzętu.
3. Do materiałów nie dolicza się kosztów zakupu.

§ 11

1. Po odbiorze i sprawdzeniu kosztorysu powykonawczego Najemca obciąża Wynajmującego fakturą za wykonany remont w lokalu użytkowym.
2. Zwrot kosztów poniesionych przez Najemcę nastąpi w czasie trwania stosunku najmu w kwocie :
 - a) w przypadku wymiany stolarki okiennej- wynikającej z rozliczenia zgodnie z §10 pkt. 1,2,3, lecz nie wyższej od wynikającej z przedłożonej na żądanie Wynajmującego przez Najemcę faktury,
 - b) w przypadku wymiany stolarki drzwiowej- wynikającej z rozliczenia zgodnie z §10 pkt. 1,2,3 lecz nie wyższej od wynikającej z przedłożonej na żądanie przez Wynajmującego przez Najemcę faktury ,
 - c) w pozostałych przypadkach- wynikającej z rozliczenia zgodnie z §10 pkt. 1,2,3.
3. Zwrot kosztów wykonanego remontu następuje również gdy między odbiorem wykonanych prac remontowych a terminem zwrotu poniesionych kosztów nastąpi zwolnienie lokalu użytkowego przez najemcę .

§ 12

Naruszenie przez Najemcę warunków regulaminu lub umowy, a w szczególności: prowadzenie prac bez fachowego nadzoru bądź z naruszeniem prawa budowlanego, wykonywanie prac bez zgody Wynajmującego oraz naruszenie substancji zabytkowej lub konstrukcji daje Wynajmującemu prawo rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym bez możliwości dokonania zwrotu poniesionych kosztów.

— BURMISTRZ —
Z up. 
mgr inż. Jan Bronó

*Załącznik
do Regulaminu w sprawie zasad rozliczania
kosztów poniesionych na prace remontowo-budowlane
wykonane przez najemców we własnym zakresie w lokalach użytkowych
stanowiących własność Miasta Oleśnicy*

**Roboty remontowe, za wykonanie których może nastąpić rozliczenie
w trakcie stosunku najmu lokalu użytkowego**

1. Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, wewnętrznej i zewnętrznej, w tym witryn.
2. Wykonanie nowych tynków lub okładzin z płyt gipsowych na sufitach.
3. Wykonanie nowych tynków, okładzin z płyt gipsowych lub okładzin z płytek na ścianach.
4. Remont podłóg i posadzek polegający na ich wymianie.
5. Wymiana części wyeksploatowanej instalacji elektrycznej (bez urządzeń i osprzętu , które w protokole przekazania przyjęto jako dobre), a w uzasadnionych przypadkach wykonanie nowej.
6. Wymiana części instalacji wod-kan lub gazowej, a w uzasadnionych sytuacjach wykonanie nowej.
7. Remont lub wykonanie nowej instalacji c.o. – wymiana grzejników, przewodów oraz lokalnych źródeł ciepła (kotłowni, itp.).
8. Wymiana wyeksploatowanych pieców grzewczych, zapewniających ogrzewanie pomieszczeń.
9. Wykonanie ogrzewania lokalu, w przypadku gdy na dzień przekazania lokalu nie był on wyposażony w ogrzewanie.
10. Remont schodów wewnętrznych, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach wykonanie nowych.
11. Remont sufitów, w tym w wyjątkowych przypadkach sufitów podwieszanych.
12. Remont i udrożnienie kanałów wentylacji – wg wskazań i opinii kominiarskiej.
13. Wymiana lub wykonanie nowych krat zabezpieczających.
14. Naprawa lub wymiana pokrycia dachu, obróbek blacharskich, rynien i rur spustowych.

UWAGI KOŃCOWE :

1. Umowa może określić inny niż przewidziany wyżej zakres prac, jedynie w wyjątkowych szczególnie uzasadnionych przypadkach (wynikających z zaleceń służb konserwatorskich, sanitarnych, itp.).
2. Zakres prac remontowych (oraz jego zmiana) wymaga uzgodnienia z Wynajmującym, a w niektórych przypadkach z zarządcą budynku, w którym znajduje się lokal , oraz powinien wynikać z oceny stanu technicznego lokalu uwzględniającej możliwość jego użytkowania zgodnie z przeznaczeniem określonym w umowie.


mgr Inż Jan Bronó

Załącznik Nr 6 do
Zarządzenia Nr 58/IV/2005
Burmistrza Miasta Oleśnicy
z dnia 16.03.2005 r.

U M O W A

W dniu w Oleśnicy pomiędzy Miastem Oleśnica, reprezentowanym przez Zakład Budynków Komunalnych Oleśnica, ul. Wojska Polskiego 13 w Oleśnicy w osobie:
mgr Joanna Jarosiewicz - Dyrektor,
zwanym w dalszej części umowy „Wynajmującym „ ,

a

Panem / Panią

.....
Wynajmującym lokal użytkowy

.....
zwanym w dalszej części umowy „Najemcą „ ,
zawarta została umowa o następującej treści :

§ 1

Przedmiotem umowy jest określenie zakresu remontu obciążającego Wynajmującego, który zostanie przeprowadzony przez Najemcę oraz sposób rozliczenia kosztów poniesionych na prace remontowo - budowlane wykonane przez Najemcę we własnym zakresie w lokalu użytkowym przy ul.w Oleśnicy, stanowiącym własność Miasta Oleśnicy .

§ 2

1. Najemca wykona remont obciążający Wynajmującego w lokalu użytkowym we własnym zakresie.
2. Strony ustalają następujący zakres prac remontowych, podlegający rozliczeniu zgodnie z § 4 niniejszej umowy:

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

§ 3

1. Orientacyjna wartość robót wymienionych w § 2 ust.2, określona na podstawie kosztorysu wstępnego sporządzonego przez Najemcę wynosi.....
2. Przedmiar robót i kosztorys wstępny stanowią załącznik do niniejszej umowy.

§ 4

Czas trwania remontu strony ustalają na okres od.....do
.....

§ 5

1. Najemca zobowiązuje się wykonać prace remontowe zgodnie z przepisami prawa budowlanego, przepisami bhp, przez uprawnione osoby.
2. Bieżący nadzór nad przebiegiem remontu sprawuje Wynajmujący, dokonując niezbędnych wizji i odbioru prac.

§ 6

1. Najemca ma obowiązek umożliwienia pracownikom reprezentującym Wynajmującego przeprowadzenie wizji i odbioru prac.
2. Najemca ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody wyrządzone osobom trzecim w związku z wykonaniem prac remontowych.
3. W trakcie prowadzenia prac remontowych Najemca zobowiązany jest do zgłoszenia Zakładowi Budynków Komunalnych Oleśnica prowadzenia prac pod stałym nadzorem osób uprawnionych, zgłoszenia wykonania robót zanikowych oraz terminu rozpoczęcia i zakończenia prac, a także zgłoszenia konieczności wykonania prac wcześniej nie przewidzianych.

§ 7

1. Po zakończeniu remontu Najemca jest zobowiązany w ciągu 7 dni zgłosić pisemnie roboty do odbioru technicznego, przedłożyć do sprawdzenia dwa egzemplarze kosztorysów powykonawczych oraz złożyć niezbędne oświadczenia, opinie i protokoły (np. opinie kominiarskie, protokół z próby szczelności gazu, protokół ochrony przeciwporażeniowej, protokół rezystancji izolacji, oświadczenia o należyтым wykonaniu prac specjalistycznych, itp.).
2. W ciągu 21dni od daty zgłoszenia robót remontowych do odbioru Wynajmujący dokonuje końcowego odbioru prac oraz sporządza protokół odbioru robót, który stanowi podstawę rozliczenia wykonanych przez Najemcę prac.

§ 9

Rozliczenia wykonanych prac dokonuje się na podstawie § 10 Regulaminu w sprawie zasad rozliczania kosztów poniesionych na prace remontowo-budowlane.

§ 10

- ¶ Koszty poniesione na wykonanie prac wymienionych w § 2 ust.2 będą rozliczone w czasie trwania stosunku najmu poprzez odliczenie ich od czynszu, począwszy od miesiącado wyczerpania kosztów remontu.

§ 11

Naruszenie przez Najemcę warunków umowy, a w szczególności: prowadzenie prac bez fachowego nadzoru bądź z naruszeniem prawa budowlanego, wykonywanie prac bez zgody Wynajmującego oraz naruszenie substancji zabytkowej lub konstrukcji daje Wynajmującemu prawo rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym bez możliwości dokonania zwrotu poniesionych kosztów.

§ 12

1. Wszelkie zmiany wymagają formy pisemnej.
2. W sprawach nieuregulowanych umową mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego.

§ 13

Umowa została sporządzona w dwóch egzemplarzach, po jednym egzemplarzu dla każdej ze stron.

Najemca:

Wynajmujący:

2 *up.* BURMISTRZ
mgr inż. Jan Bronó