

**REGULAMIN NAJMU LOKALI UŻYTKOWYCH PRZEZ SPÓŁKĘ POD FIRMA  
GMINNY ZAKŁAD KOMUNALNY GŁUSK SP. Z O.O. Z SIEDZIBĄ  
W DOMINOWIE GMINA GŁUSK PRZY UL. RYNEK 1**

Niniejszy Regulamin został opracowany przez Zarząd Spółki pod firmą Gminny Zakład Komunalny Głusk Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością na podstawie art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (Dz. U. z 2011 r. Nr45, poz. 236 z późn. zm.) oraz w oparciu o postanowienia Aktu Założycielskiego Spółki Rep A nr 801/2011.

**I POSTANOWIENIA OGÓLNE**

§ 1

Ilekroć w Regulaminie jest mowa o:

1. Akcie założycielskim – rozumie się przez to Akt Założycielski Spółki Gminny Zakład Komunalny Głusk Sp. z o.o.
2. Spółce – rozumie się przez to Spółkę Gminny Zakład Komunalny Głusk Sp. z o.o.
3. Zarządzie – rozumie się przez to Zarząd Spółki Gminny Zakład Komunalny Głuska Sp. z o.o.
4. Najemcy – rozumie się przez to osoby fizyczne lub prawne wynajmujące powierzchnie użytkowe.
5. Wynajmującym – rozumie się przez to Spółkę Gminny Zakład Komunalny Głusk Sp. z o.o.
6. Organizatorze – rozumie się przez to Spółkę Gminny Zakład Komunalny Głusk Sp. z o.o.
7. Stawce wywoławczej – rozumie się przez to wysokość miesięcznej stawki czynszu najmu /bez podatku VAT/ za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, ustalonej przez Zarząd na potrzeby przetargu.
8. Najwyższej stawce – rozumie się przez to wysokość miesięcznej stawki czynszu najmu /bez podatku VAT/ za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, ustaloną w drodze aukcji lub przetargu/.
9. Opłatach niezależnych od Spółki – należy przez to rozumieć opłaty za dostawy do lokalu między innymi energii elektrycznej, gazu, wody oraz odbiór ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych.

§ 2

1. Spółka pod firmą Gminny Zakład Komunalny Głusk Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością jest Spółką prawa handlowego.
2. Założycielem oraz jedynym Wspólnikiem Spółki jest Gmina Głusk, którą na Zgromadzeniu Wspólników reprezentuje Wójt Gminy Głusk.
3. Postanowienia regulaminu określają tryb i zasady najmu powierzchni użytkowych, zasady i tryb ustalania najemców powierzchni użytkowych, zasady i warunki

wynajmu powierzchni użytkowych jakie winny określać umowy oraz prawa i obowiązki stron umowy najmu.

### § 3

Spółka może wynająć powierzchnię użytkową wyłącznie na podstawie umowy najmu określając szczegółowe warunki najmu lokalu, na podstawie aktu założycielskiego oraz niniejszego regulaminu.

### § 4

Wysokość minimalnych stawek czynszu w podziale na określone lokale uchwała Zarząd.

### § 5

Upoważnionym do zawierania umów najmu ze strony Spółki jest Zarząd.

## II. TRYB I ZASADY NAJMU LOKALI UŻYTKOWYCH

### § 6

Spółka może wynajmować lokale użytkowe w drodze aukcji lub przetargu. W trybie bezprzetargowym spółka może wynajmować lokale Gminie Głusk, jej jednostkom budżetowym lub w przypadku przedłużenia działającej już umowy zawartej z podmiotami działającymi w zakresie ochrony zdrowia, edukacji publicznej, kultury, ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

### § 7

1. Oferty najmu składane są osobom wykazanim w § 6 regulaminu w kolejności złożonych przez nich wniosków o wynajem lokalu użytkowego.
2. Oferty najmu pozostałych osób rozpatrywane są w drodze aukcji lub przetargu zgodnie z przepisami określonymi w rozdziale III niniejszego regulaminu.

### § 8

1. Czynności związane z przeprowadzeniem postępowania wykonuje komisja przetargowa, w której skład wchodzi przewodniczący oraz dwóch członków.
2. Przewodniczącego oraz członków komisji powołuje Zarząd.

### § 9

1. Ogłoszenie o przetargu zamieszcza się co najmniej na 7 dni przed wyznaczonym terminem aukcji lub przetargu na tablicy ogłoszeń w siedzibie oraz na stronie internetowej Spółki.
2. W jednym ogłoszeniu mogą być zamieszczone informacje o przetargach dotyczących kilku lokali.
3. Ogłoszenie o przetargu powinno zawierać informacje o:
  - 1) lokalu (położenie, metraż, przeznaczenie),

- 2) stawce wywoławczej czynszu nie obejmującej opłat niezależnych od właściciela,
- 3) terminie i miejscu przetargu,
- 4) terminie, w którym można oglądać lokal,
- 5) czasie i miejscu, gdzie można się zapoznać z regulaminem najmu,
- 6) wysokości wadium oraz o terminie i sposobie jego wniesienia,
- 7) utracie wniesionego wadium w przypadku nie zawarcia umowy najmu przez wygrywającego przetarg,
- 8) przysługującym Spółce prawie do unieważnienia aukcji lub przetargu bez podania przyczyn,
- 9) projekt umowy.

#### §10

1. Po wyłonieniu w drodze aukcji lub przetargu najemcy, strony zawierają umowę, zgodnie z zapisami Rozdziału V niniejszego regulaminu.

#### §11

1. Najemca zobowiązany jest do dokonania wpłaty kaucji w wysokości ustalonej przez Zarząd.
2. Kaucja nie może przekraczać 12-krotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy najmu.
3. Kaucja o której mowa w ust. 1 jest zabezpieczeniem ewentualnych roszczeń z tytułu zniszczenia lokalu w trakcie użytkowania oraz zabezpieczeniem wszelkich należności finansowych z tytułu najmu.
4. Zwrot kaucji nastąpi w terminie jednego miesiąca po protokółarnym przejęciu lokalu przez wynajmującego i potrąceniu należności o których mowa w ust. 3.

#### § 12

1. Wysokość czynszu ustalana jest w drodze aukcji lub przetargu. Inne opłaty z tytułu najmu lokalu ustalane są na podstawie cenników poszczególnych dostawców mediów zgodnie z zawartą umową najmu lokalu.
2. Najemca zobowiązany jest uiszczać czynsz oraz opłaty niezależne od właściciela zgodnie z wystawioną przez Spółkę fakturą dokonując wpłaty na wskazane konto.
3. Od nie wpłaconych w terminie należności Spółka pobiera odsetki ustawowe.
4. Zmiana stawki opłat z tytułu najmu wymaga formy pisemnej.
5. Podwyższenie opłat niezależnych od właściciela nie stanowi zmiany umowy.

### III TRYB I ZASADY USTALANIA NAJEMCÓW LOKALI UŻYTKOWYCH W FORMIE AUKCJI

#### § 13

Aukcja odbywa się w terminie i w miejscu określonym przez organizatora.

#### § 14

1. Oferty uczestnictwa w aukcji przyjmowane są przez organizatora w okresie wywieszenia do publicznej wiadomości ogłoszenia o najmie lokali w trybie aukcji, nie później jednak niż na pół godziny przed godziną rozpoczęcia aukcji określoną w ogłoszeniu.
2. Oferta winna zawierać:
  - 1) Imię, nazwisko i adres (nazwę i siedzibę) Oferenta,
  - 2) oznaczenie lokalu
  - 3) Oświadczenie o zapoznaniu się ze stanem technicznym lokalu, oraz o gotowości zawarcia umowy najmu lokalu w stanie technicznym opisanym w ogłoszeniu i przystosowaniu 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.
  - 4) Oświadczenie o zapoznaniu się z przepisami regulującymi zasady najmu lokali użytkowych, projektem umowy najmu oraz przepisami regulującymi zasady przeprowadzania aukcji.
  - 5) Dowód wpłaty wadium.
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 wykończeniowych/remontowych.

#### § 15

1. Do aukcji dopuszcza się oferenta, który spełnia wymogi przewidziane niniejszym regulaminem i z zachowaniem wyznaczonego terminu:
  - 1) złożył pisemną ofertę wg wzoru określonego w § 14 ust. 2 niniejszego regulaminu.
  - 2) wpłacił wadium w wysokości określonej przez organizatora
2. Aukcja jest ważna również, w przypadku zgłoszenia się jednego oferenta.

#### § 16

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 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu.

#### § 17

1. Cenę wyjściową stawki czynszowej netto za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej określa Zarząd.
2. Jednorazowe postąpienie stawki nie może być niższe niż 1%.
3. Osoba przeprowadzająca aukcję uprzedza uczestników, że po trzecim wywołaniu najwyższej z zaoferowanych kwot stawki czynszowej netto za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, dalsze postąpienia nie będą przyjęte.
4. Po trzecim wywołaniu kwoty, o której mowa w ust. 3 osoba, przeprowadzająca aukcję udziela przybicia, zamyka aukcję i ogłasza imię i nazwisko (nazwę) osoby, która wygrała aukcję oraz wysokość wylicytowanej stawki czynszowej netto za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu.
5. Aukcję uznaje się za zakończoną z wynikiem negatywnym, jeżeli żaden z oferentów nie zaoferował postąpienia ponad cenę wywoławczą.
6. Oferent, który został pisemnie powiadomiony o nabyciu uprawnienia do najmu lokalu w trybie przetargowym, obowiązany jest do zawarcia umowy najmu zgodnie z zapisami Rozdziału V niniejszego regulaminu w siedzibie organizatora przetargu w terminie 14 dni kalendarzowych licząc od dnia otrzymania powiadomienia.

#### § 18

1. Komisja przeprowadzająca aukcję sporządza protokół z aukcji, w którym określa:
  - 1) termin i miejsce aukcji,
  - 2) adres i oznaczenie lokalu, na który była przeprowadzona aukcja,
  - 3) liczbę osób dopuszczonych do aukcji,
  - 4) imię, nazwisko i adres (nazwę i siedzibę) dwóch pierwszych oferentów w kolejności wylicytowanych najwyższych stawek wraz z podaniem osiągniętych kwot.
  - 5) wykaz uczestników aukcji.

#### § 19

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.

### **IV TRYB I ZASADY USTALANIA NAJEMCÓW LOKALI UŻYTKOWYCH W FORMIE PRZETARGU**

#### § 20

Przetarg odbywa się w terminie i miejscu określonym przez organizatora.

## § 21

1. Oferty należy składać w miejscu i terminie określonym w ogłoszeniu.
2. Oferta winna zawierać:
  - 1) Imię, nazwisko i adres (nazwę i siedzibę) Oferenta,
  - 2) Oznaczenie lokalu
  - 3) Deklarowaną wysokość stawki czynszowej, nie niższą niż wysokość stawki czynszowej określonej w ogłoszeniu,
  - 4) Oświadczenie o zapoznaniu się ze stanem technicznym lokalu, oraz o gotowości zawarcia umowy najmu lokalu w stanie technicznym opisanym w ogłoszeniu i przystosowaniu 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.
  - 5) Oświadczenie o zapoznaniu się z przepisami regulującymi zasady najmu lokali użytkowych, projektem umowy najmu oraz przepisami regulującymi zasady przeprowadzania przetargu.
  - 6) Dowód wpłaty wadium.
3. Warunkiem dopuszczenia oferty do przetargu jest złożenie jej w formie odpowiadającej warunkom, o których mowa w ust. 1 i 2.
4. Komisja odrzuci oferty zawierające propozycje miesięcznej stawki czynszowej netto za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu niższej niż stawka minimalna określona w ogłoszeniu.
5. 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 wykończeniowych/remontowych.

## §22

1. Komisja sprawdza, czy oferty zostały złożone w terminie oraz dopuszcza do przetargu oferentów, których oferty spełniają warunki, o których mowa w §21 nin. regulaminu.
2. Komisja dokonuje oceny i wyboru oferty kierując się deklarowaną wysokością stawki czynszowej netto za najem 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu.
- 3.

## §23

1. Przetarg jest ważny choćby wpłynęła tylko jedna oferta.
2. Przetarg uznaje się za zakończony wynikiem negatywnym, jeżeli nikt nie przystąpił do przetargu lub żaden z oferentów nie zaoferował postąpienia 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 zgodnie

z zapisami Rozdziału V niniejszego regulaminu w siedzibie organizatora przetargu w terminie 14 dni kalendarzowych licząc od dnia otrzymania powiadomienia.

#### §24

1. Komisja przeprowadzająca przetarg sporządza protokół z przetargu pisemnego, który zawiera:
  - 1) termin i miejsce komisyjnego rozpatrywania ofert,
  - 2) adres i oznaczenie lokalu, na który był przeprowadzany przetarg,
  - 3) ilość ofert złożonych do przetargu,
  - 4) imię i nazwisko oferenta (nazwa), którego oferty została wybrana przez komisję przetargową,
  - 5) wykaz uczestników przetargu.
2. Protokół, o którym mowa w ust.1, Komisja przekazuje do wiadomości Zarządowi Spółki.

#### §25

Inne zasady dotyczące aukcji i przetargi nie ujęte w niniejszym regulaminie określa organizator.

### **V. WARUNKI I ZASADY ZAWIERANIA UMÓW NAJMU LOKALI UŻYTKOWYCH**

#### §26

1. Z Oferentem wyłonionym w wyniku przeprowadzonego postępowania zawiera się umowę najmu lokalu po uprzednim zatwierdzeniu protokołu przetargu przez Zarząd Spółki oraz dokonaniu przez wygrywającego przetarg czynności określonych w ust. 3.
2. Dopuszcza się podpisanie umowy wstępnej.
3. Warunkiem zawarcia umowy najmu lokalu jest dokonanie przez Oferenta wyłonionego w wyniku aukcji lub przetargu, następujących czynności:
  - 1) spisanie protokołu zdawczoodbiorczego, który jest jednocześnie protokołem stanu technicznego lokalu (wzór protokołu stanowi załącznik do ogłoszenia),
  - 2) w przypadku osób fizycznych przedłożenie dowodu osobistego, w przypadku osób prawnych złożenie dokumentów związanych z działalnością prowadzoną przez wygrywającego przetarg, a mianowicie:
    - a) wypisu z ewidencji działalności gospodarczej lub odpisu z właściwego rejestru (uwzględniających aktualne dane wygrywającego przetarg i wystawionych nie wcześniej niż na 6 miesięcy przed terminem przetargu),
    - b) zaświadczeń o nadaniu numerów REGON i NIP,
    - c) jeżeli działalność prowadzona przez wygrywającego przetarg zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa wymaga koncesji, zezwolenia lub licencji – dokumentu koncesji, zezwolenia lub licencji,
    - d) oświadczenie o niezaleganiu ZUS i US (wzór oświadczenia stanowi załącznik do ogłoszenia),

4. Wpłaceniu kaucji zabezpieczającej należności przysługujące Spółce z tytułu najmu lokalu.
5. Zmiana zakresu działalności prowadzonej w wynajmowanym lokalu wymaga zgody Zarządu.
6. Termin zawarcia umowy najmu lokalu użytkowego ustala Zarząd.

#### §27

Umowa najmu winna być zawarta na czas oznaczony, zaś w szczególnie uzasadnionych przypadkach na czas nieoznaczony. Minimalny i/lub maksymalny czas trwania najmu lokalu zostanie określony w ogłoszeniu oraz umowie.

#### §28

Umowa najmu lokalu użytkowego na czas nieoznaczony może być rozwiązana przez każdą ze stron z zachowaniem trzymiesięcznego terminu wypowiedzenia.

#### §29

Umowa najmu lokalu użytkowego może być rozwiązana przez Wynajmującego bez zachowania terminu wypowiedzenia gdy Najemca:

1. używa lokal w sposób niezgodny z jego umownym przeznaczeniem,
2. zalega z zapłatą należności za co najmniej dwa pełne okresy płatności,
3. wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego użytkownika lokal lub jego część bez wymaganej zgody właściciela,
4. bez zgody wynajmującego samowolnie wykonał w lokalu przeróbki, modernizacje i zmiany w stosunku do stanu pierwotnego,
5. nie wykonuje obowiązków wynikających z postanowień umowy najmu.

#### §30

Rozwiązanie umowy najmu lokalu użytkowego następuje zgodnie z obowiązującymi przepisami.

#### §31

Umowa najmu lokalu użytkowego zawarta na czas oznaczony wygasa po upływie terminu umownego, a także w przypadku śmierci najemcy przed upływem tego terminu i braku jego następców prawnych.

#### §32

W przypadku nie zawarcia umowy przez najemcę wybranego w drodze przetargu w terminie 14 dni od wezwania przez Zarząd do zawarcia umowy, wadium nie podlega zwrotowi.



## VI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

### §33

Najemca zobowiązany jest do:

1. Użytkowania lokalu zgodnie z przeznaczeniem,
2. Uzyskania zgody wynajmującego na dokonanie, na własny koszt, ewentualnych przeróbek i zmian w lokalu,
3. Ponoszenia kosztów drobnych napraw w lokalu między innymi: napraw podłóg, regulacji i malowania stolarki i ślusarki budowlanej, malowania ścian, drobnych napraw instalacji i urządzeń technicznych zapewniających korzystanie z ogrzewania lokalu, dopływu i odpływu wody oraz energii elektrycznej,
4. Utrzymania porządku i czystości w lokalu oraz na terenie zewnętrznym bezpośrednio przyległym do lokalu,
5. Prowadzenia działalności w sposób nie utrudniający funkcjonowania innym użytkownikom.

### §34

Wynajmujący zobowiązany jest do:

1. Utrzymywania budynku, w którym znajduje się wynajęty lokal, w stanie technicznym zgodnym z obowiązującymi normami gwarantującymi bezpieczeństwo,
2. Wykonywania prac remontowych i konserwacyjnych wynikających z przeglądów technicznych oraz bieżącej eksploatacji budynków,
3. Zabezpieczenia terminowego wywozu nieczystości stałych,
4. Wykonywania przeglądów rocznych i okresowych zgodnie z obowiązującym prawem i harmonogramami Spółki.

### §35

1. Z chwilą wygaśnięcia umowy najmu lub jej rozwiązania najemca zobowiązany jest przekazać lokal wynajmującemu po uprzednim jego odnowieniu i doprowadzeniu do stanu pierwotnego.
2. Zarząd może zwolnić Najemcę z obowiązku przywrócenia lokalu do stanu pierwotnego, przy czym Najemcy nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów.
3. Jeżeli Najemca nie przywróci lokalu do stanu pierwotnego Wynajmujący uprawniony jest do wykonania niezbędnych w tym celu prac, przy czym Najemca upoważnia Wynajmującego do zastępczego wykonania tych prac na koszt Najemcy. Koszty przywrócenia lokalu do stanu pierwotnego mogą być potrącone z wniesionej kaucji.
4. Przekazanie następuje na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.

### §36

W sprawach nie uregulowanych niniejszym regulaminem stosuje się postanowienia Kodeksu Cywilnego.

Prezes Zarządu

  
Łukasz Wójtowicz

**OFERTA**

Imię, nazwisko i adres (nazwę i siedzibę) Oferenta

.....

Oznaczenie lokalu.....

Oświadczam, że zapoznałem się ze stanem technicznym lokalu oraz jestem o gotowy zawrzeć umowę najmu lokalu w stanie technicznym opisanym w ogłoszeniu i przystosować lokal 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.

Oświadczam, że zapoznałem się z przepisami regulującymi zasady najmu lokali użytkowych, projektem umowy najmu oraz przepisami regulującymi zasady przeprowadzania aukcji.

W przedmiotowym lokalu użytkowym prowadzona będzie następująca działalność:

.....

W przypadku nie wygrania przeze mnie aukcji/przetargu proszę o przelanie wpłaconego wadium na konto:

.....

.....

imię i nazwisko

.....

adres zamieszkania

.....

telefon kontaktowy

.....

Imię i nazwisko (nazwa i adres firmy)

Lublin dn. .... Podpis.....