PREZYDENT MIASTA
DĄBROWY GÓRNICZEJ
woj. śląskie

Zarządzenie Nr 1086.2025

Prezydenta Miasta Dąbrowy Górniczej

z dnia 22.08.2025 **r.**

w sprawie zasad gospodarowania lokalami użytkowymi administrowanymi przez Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych w Dąbrowie Górniczej.

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 w związku z art. 45 i art. 7 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.) oraz Uchwały Nr XXXV/697/14 Rady Miejskiej w Dąbrowie Górniczej z dnia 26 marca 2014 r. w sprawie określenia zasad nabycia, zbycia i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata (Dz. Urz. Woj. Śl. z 2014 r. poz. 1998 z późn. zm.),

zarządzam:

§ 1

Zatwierdzić zasady gospodarowania lokalami użytkowymi administrowanymi przez Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych w Dąbrowie Górniczej, stanowiące załącznik do niniejszego zarządzenia.

§ 2

Zobowiązać Dyrektora Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych w Dąbrowie Górniczej do określenia zasad wynajmowania, wydzierżawiania i użyczania lokali użytkowych administrowanych przez Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych na czas oznaczony do 3 lat.

§ 3

Nadzór nad wykonaniem zarządzenia powierzyć Zastępcy Prezydenta Miasta.

§ 4

Traci moc Zarządzenie Nr 980.2025 Prezydenta Miasta Dąbrowy Górniczej z dnia 08.07.2025r. w sprawie zasad gospodarowania lokalami użytkowymi administrowanymi przez Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych w Dąbrowie Górniczej.

§ 5

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Prezydent Miasta
Marcin Bazylak

Załącznik do Zarządzenia
Nr .....
Prezydenta Miasta Dąbrowy Górniczej
z dnia ..... r.

ZASADY GOSPODAROWANIA LOKALAMI UŻYTKOWYMI ADMINISTROWANYMI PRZEZ MIEJSKI ZARZĄD BUDYNKÓW MIESZKALNYCH W DĄBROWIE GÓRNICZEJ

§ 1

Definicje

1. Przedmiotem niniejszego zarządzenia jest określenie zasad najmu lokali użytkowych Gminy Dąbrowa Górnicza, administrowanych przez Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych, na czas oznaczony do lat trzech, dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony.
2. Użyte w zarządzeniu skróty oznaczają:
a) MZBM - Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych w Dąbrowie Górniczej ul. Tysiąclecia 20,
b) lokal - nieruchomość lokalowa lub lokal użytkowy (nieutożsamiany z lokalem spełniającym wymogi samodzielnego w rozumieniu ustawy o własności lokali), o przeznaczeniu innym niż mieszkalny, administrowany i udostępniany przez MZBM,
c) czynsz - opłata za najem lokalu użytkowego określona w umowie najmu,
d) koszt wynajmu - wszelkie koszty związane z wynajmem lokalu ponoszone przez MZBM.
e) Najemca - osoba fizyczna lub prawna lub jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej zawierająca umowę najmu lokalu,
f) Wynajmujący - MZBM działający w imieniu Gminy.

§ 2

Zagospodarowanie lokali użytkowych

1. Lokale stanowiące własność Gminy Dąbrowa Górnicza i administrowane przez MZBM oddawane są w najem w trybie:
a) przetargowym:
- przetarg ustny nieograniczony,
- przetarg ustny ograniczony,
- rokowania wysokości stawki czynszu najmu,
b) bezprzetargowym:
- negocjacje stawki czynszu najmu.
2. Podstawowym trybem oddawania w najem lokalu jest tryb przetargu ustnego nieograniczonego.
3. Przetarg ograniczony MZBM przeprowadza jeżeli warunki przetargowe mogą być spełnione tylko przez ograniczoną liczbę osób.
4. W ogłoszeniu o przetargu można zastrzec sposób przeznaczenia oddawanego w najem lokalu biorąc pod uwagę zapotrzebowanie na określony rodzaj działalności gospodarczej w Gminie oraz konieczność realizacji polityki rozwoju Gminy wynikającej z przyjętych strategii, programów i planów.
5. Rokowania wysokości stawki czynszu najmu odbywają się w trybie przetargowym, po przeprowadzeniu dwóch przetargów ze skutkiem negatywnym. Najem lokalu jest możliwy na zasadzie rokowań wysokości stawki czynszu najmu, przy czym stawka ta nie może być niższa niż koszt wynajmu.
6. Szczegółową procedurę przeprowadzenia przetargów, rokowań określi Prezydent Miasta w drodze osobnego zarządzenia.
7. Ogłoszenie o przetargach podaje się do publicznej wiadomości.

8. Zawieranie umów najmu w drodze negocjacji stawki czynszu odbywa się w trybie bezprzetargowym i może nastąpić tylko w przypadkach i na okres określony w obowiązujących przepisach.
9. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Prezydent może wyrazić zgodę na zmianę trybu wynajęcia lokalu z przetargowego na bezprzetargowy, również w przypadku, gdy odbył się już pierwszy lub drugi przetarg na najem lokalu.

§ 3

Podstawowe warunki umowne

1. Umowa najmu lokalu użytkowego winna zawierać zapisy zgodne z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa, a w szczególności dotyczące:
a) okresu na jaki została zawarta,
b) trybu i okresu wypowiedzenia oraz rozwiązania umowy bez wypowiedzenia,
c) zasad zmiany stawki czynszowej za najem w trakcie trwania umowy,
d) możliwości oraz zasad ewentualnego rozliczenia części nakładów poniesionych przez Najemcę.
e) informacji o tym, czy przedmiot najmu spełnia kryteria samodzielności w rozumieniu ustawy o własności lokali.
2. Umowa najmu w trybie przetargowym zawierana jest na czas oznaczony powyżej 3 lat lub na czas nieoznaczony.
3. Umowa najmu w trybie bezprzetargowym zawierana jest na czas oznaczony do 3 lat.
4. W przypadku zawierania umów na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata oraz czas nieoznaczony w trybie bezprzetargowym, wymagana jest zgoda Rady Miejskiej w Dąbrowie Górniczej.
5. Powyższa zgoda dotyczy również kontynuacji umów najmu zawieranych z dotychczasowym Najemcą na ten sam lokal.
6. W przypadku zawarcia umowy na czas nieoznaczony lub oznaczony dłuższy niż 3 lata, na zasadach określonych w ust. 4-5 oraz po uzyskaniu zgody Wynajmującego na wykonanie na koszt Najemcy prac remontowych / modernizacyjnych w lokalu i / lub w częściach wspólnych budynku, w którym znajduje się wynajmowany lokal, dopuszcza się ustalenie stawki czynszu najmu lokalu na zasadzie preferencyjnej stawki czynszu.
7. Preferencyjna stawka czynszu ustalona będzie na okres czasu, pozwalający na częściowe rozliczenie w czynszu poniesionych przez Najemcę kosztów prac, o których mowa w ust. 6.
8. Wynajmujący ma prawo jednostronnego podwyższenia preferencyjnej stawki czynszu najmu o wielkość średniorocznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok ubiegły ogłoszony komunikatem przez Prezesa GUS w Monitorze Polskim.
9. Preferencyjna stawka czynszu nie będzie podwyższana przez Wynajmującego z innych przyczyn, niż wymienione w ust. 8.
10. Wysokość czynszu ustalonego w oparciu o stawkę, o której mowa w ust. 6 obejmuje czynsz należny Wynajmującemu, pomniejszony o koszty prac remontowych / modernizacyjnych, o których mowa w ust. 6. Ustalona wysokość czynszu nie może być niższa niż 50 % czynszu ustalonego wg. dotychczas obowiązującej stawki czynszu. Koszt wynajmu nie obejmuje opłat niezależnych od Wynajmującego, wynikających z tytułu korzystania z przedmiotu najmu.
11. Najemca będzie uprawniony do ubiegania się o przyznanie mu preferencyjnej stawki czynszu, jeżeli przedstawi do akceptacji Wynajmującego rozliczenie poniesionych przez siebie nakładów finansowych, celem ich kwalifikacji końcowej.
Kwota wynikająca z rozliczenia końcowego nie może przekroczyć połowy wysokości kosztów zakwalifikowanych przez Wynajmującego, związanych z pracami remontowymi i modernizacyjnymi.
12. Celem uregulowania wzajemnych praw i obowiązków, w szczególności w zakresie określenia preferencyjnej stawki czynszu, okresu rozliczania nakładów, jak również zasad współdziałania Najemcy z Wynajmującym, dotyczących przeprowadzanych prac o których mowa w ust. 6, przez strony umowy zostanie zawarte stosowne porozumienie.
13. Wzór istotnych postanowień porozumienia stanowi załącznik nr 1 do niniejszych Zasad.
14. W przypadkach o których mowa w § 2 ust. 9, umowa najmu zawierana jest na czas oznaczony do 1 roku.

§ 4

Podnajem lokalu użytkowego

1. Dyrektor MZBM może wyrazić pisemną zgodę na podnajem części lokalu użytkowego na wniosek Najemcy.
2. Podnajęciu może podlegać nie więcej niż 50% powierzchni użytkowej lokalu.
3. Stawka czynszu za podnajem powierzchni lokalu, nie może być wyższa niż obowiązująca stawka najmu za przedmiotowy lokal.
4. Najemca zobowiązany jest do przedłożenia podpisanej umowy podnajmu w terminie 14 dni od daty jej podpisania z podnajemcą lokalu użytkowego pod rygorem cofnięcia zgody na podnajem.
5. Wyrażona zgoda na podnajem lokalu wygasa z chwilą:
a) złożenia przez Najemcę zawiadomienia o rezygnacji z podnajmu lokalu
b) rozwiązania z jakichkolwiek przyczyn umowy najmu lokalu z jego dotychczasowym Najemcą,
c) śmierci Najemcy lokalu.
6. W przypadku zgody na podnajem, Najemca nadal pozostaje jedyną stroną, od której Wynajmujący egzekwuje zawarte w umowie najmu prawa i obowiązki dotyczące całego lokalu użytkowego.
7. Dopuszcza się możliwość cofnięcia przez Wynajmującego udzielonej zgody na podnajem lokalu. W takim przypadku Wynajmujący zobowiązany jest pisemnie powiadomić Najemcę o powyższym fakcie, udzielając miesięcznego terminu (liczonego od daty otrzymania przez Najemcę pisemnego powiadomienia) na zakończenie przez podnajemcę działalności prowadzonej w lokalu.

§ 5

Zmiana rodzaju działalności gospodarczej

1. Najemca może zmienić rodzaj prowadzonej działalności w wynajmowanym lokalu użytkowym za zgodą Wynajmującego.
2. W przypadku zmiany przez Najemcę rodzaju prowadzonej działalności w lokalu użytkowym w trakcie obowiązywania umowy najmu Wynajmujący może przeprowadzić negocjacje stawki czynszu najmu.
3. Dopuszcza się dokonywanie w trakcie trwania umowy najmu, zmian składu osobowego lub formy prawnej podmiotu wynajmującego lokal za zgodą Wynajmującego.

§ 6

Wstąpienie w prawa najemcy

1. Dopuszcza się możliwość wstąpienia w prawa Najemcy (np. w związku z jego śmiercią, długotrwałą chorobą lub innymi przypadkami losowymi uniemożliwiającymi dalsze prowadzenie działalności) przez osoby mu bliskie (np. rodzice, małżonek/ka, dzieci, wstępni, zstępni, rodzeństwo) na wniosek Najemcy pod warunkiem prowadzenia działalności gospodarczej zgodnej z obecnie prowadzoną działalnością w lokalu.
2. Jeżeli dotychczasowy Najemca lokalu użytkowego nie wyraża woli dalszej kontynuacji umowy, bądź chce zrezygnować z najmu, natomiast wolę taką wyrazi podnajemca lokalu (za wcześniejszą zgodą Wynajmującego), wówczas umowa najmu zawierana jest z dotychczasowym podnajemcą, na czas określony w umowie poprzedniego Najemcy.
3. W przypadku zgody Wynajmującego na wstąpienie w prawa Najemcy innych podmiotów, Wynajmujący może przeprowadzić negocjacje stawki czynszu najmu przedmiotowego lokalu.

§ 7

Stawki wywoławcze do przetargów, rokowań i negocjacji

1. Stawka wywoławcza czynszu za najem 1m ^{2} lokalu nie może być mniejsza niż koszt wynajmu.
Zasada ta dotyczy w szczególności:
a) stawek ustalanych na zasadach preferencyjnych,
b) obniżenia stawek czynszowych w uzasadnionych przypadkach.

2. Stawka czynszu za najem uwzględnia:
a) koszt wynajmu,
b) stawki rynkowe najmu lokali użytkowych obowiązujące w poszczególnych dzielnicach Gminy.
3. Oprócz opłat z tytułu czynszu najmu najemca ponosi koszty związane z opłatami niezależnymi takimi jak:
a) media, w szczególności za dostawę energii elektrycznej, gazu, wody, odprowadzenie ścieków, centralne ogrzewanie, dzierżawę pojemników wraz z utrzymaniem placu gospodarczego,
b) podatek od nieruchomości,
c) opłaty za gospodarowanie odpadami.
4. Opłaty wskazane w ust. 3 pkt b) i c) należy uiszczać na podstawie złożonych deklaracji w odpowiednich instytucjach.
5.Wynajmujący ma prawo do:
a) jednostronnego podwyższenia czynszu najmu o wielkość średniorocznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok ubiegły ogłoszony komunikatem przez Prezesa GUS w Monitorze Polskim, w którym Prezes GUS ogłosił wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, przy czym stawki zwaloryzowane podlegają zaokrągleniu do dziesiątek groszy wzwyż. O powyższym Wynajmujący powiadomi Najemcę w formie pisemnej lub za pośrednictwem poczty elektronicznej na wskazany przez Najemcę adres e-mailowy.
b) jednostronnego (nie częściej niż raz w roku) podwyższenia czynszu najmu wynikającego z analizy finansowej i zmian stawek rynkowych najmu lokali za wcześniejszym jednomiesięcznym powiadomieniem w formie pisemnej lub za pośrednictwem poczty elektronicznej na wskazany przez Najemcę adres e-mailowy.
6. Podwyższenie stawki czynszu najmu na zasadach określonych zapisami ust. 5 lit. a i b następuje niezależnie od siebie.
7. Zapis ust. 5 litera b będzie realizowany na podstawie corocznych analiz finansowych dla wynajmowanych lokali oraz analiz rynku w zakresie cen rynkowych funkcjonujących w poszczególnych dzielnicach Gminy, wykonanych przez służby MZBM lub podmioty zewnętrzne.
8. Wysokość stawki czynszu najmu za m²/netto w trybie rokowań oraz negocjacji podyktowana jest podstawowymi kryteriami, tj.:
a) obszar, w którym usytuowany jest lokal użytkowy,
b) rodzaj prowadzonej działalności,
c) wyposażenie lokalu użytkowego w media, tj. energię elektryczną, gaz, centralne ogrzewanie, woda i kanalizacja,
d) stan techniczny lokalu użytkowego,
e) stawka rynkowa funkcjonująca na danym obszarze Gminy Dąbrowa Górnicza.
9. Wywoławcze stawki netto do przetargów, rokowań i negocjacji na najem lokali użytkowych określi Dyrektor MZBM w drodze osobnego zarządzenia, uwzględniając w szczególności obszar w jakim znajduje się lokal.

§ 8

Czasowe obniżenia stawki czynszu najmu

1. Wynajmujący jest uprawniony do obniżenia w uzasadnionych przypadkach (np. załamanie koniunktury na rynku, nieprzewidziane zdarzenie losowe) stawki czynszu najmu, określonej w zawartej umowie do wysokości 20% aktualnej stawki czynszu netto najmu, lecz nie niżej niż koszty własne. Zgoda taka nie może być udzielona w okresie 6 miesięcy od daty zawarcia umowy.
2. Na wniosek Najemcy, Wynajmujący może wyrazić zgodę na czasowe obniżenie stawki czynszu najmu określonej w zawartej umowie: celem rekompensaty do 50 % poniesionych przez Najemcę nakładów finansowych, trwale podnoszących wartość lokalu, nie służących bezpośrednio prowadzonej działalności. Całkowita kwota rekompensaty nie może przekroczyć 50 % wartości czynszu netto najmu naliczonego do końca okresu obowiązywania umowy.
3. Na wniosek Najemcy, Wynajmujący może wyrazić zgodę na czasowe obniżenie stawki czynszu najmu określonej w zawartej umowie, celem rekompensaty do 80 % uzasadnionych nakładów finansowych, poniesionych przez Najemcę na prace remontowe / modernizację części wspólnych budynku, nie służących

bezpośrednio prowadzonej przez Najemcę działalności, trwale podnoszących wartość budynku, w którym usytuowany jest przedmiot najmu.
Całkowita kwota rekompensaty nie może przekroczyć 80 % wartości czynszu netto najmu naliczonego do końca okresu obowiązywania umowy.

§ 9

Kontynuacja najmu lokalu użytkowego

1. Najemcy lokali użytkowych, którzy zawierają umowę w trybie bezprzetargowym do lat trzech oraz na czas oznaczony przed wygaśnięciem obowiązującej umowy wyrażają na piśmie wolę dalszej kontynuacji najmu dotychczas wynajmowanego lokalu użytkowego.
2. W przypadkach opisanych w § 9 ust. 1 po spełnieniu przez Najemcę warunku wyrażenia na piśmie woli dalszej kontynuacji najmu dotychczas wynajmowanego lokalu użytkowego, Wynajmujący w imieniu Najemcy zwróci się do Rady Miejskiej w Dąbrowie Górniczej z wnioskiem o wyrażenie zgody na kontynuację dalszego najmu tego samego lokalu użytkowego przez dotychczasowego Najemcę na kolejny okres do 3 lat, czas oznaczony powyżej 3 lat lub czas nieoznaczony. Brak zgody Rady Miejskiej w Dąbrowie Górniczej niweczy możliwość zawarcia umowy na warunkach opisanych w § 9 ust.1.
3. Warunkiem przedłużenia umowy najmu jest brak zaległości czynszowych z tytułu umowy najmu.

§ 10

Przywrócenie tytułu prawnego do lokalu po spłacie zaległości czynszowych

1. Dyrektor MZBM może przywrócić tytuł prawny do lokalu użytkowego na rzecz dotychczasowego Najemcy po rozwiązaniu umowy najmu lokalu użytkowego, jeśli przyczyną rozwiązania było zadłużenie Najemcy a podmiot zajmujący lokal bez tytułu prawnego uregulował całość istniejących zaległości bądź zawarł z Wynajmującym porozumienie określające zasady spłaty i wywiązuje się z jego postanowień, tj. dokonuje regularnych wpłat przez okres minimum 6 miesięcy.
2. W przypadku uregulowania zaległości przez Najemcę przed skutkiem wypowiedzenia umowy przedmiotu najmu, na jego pisemny wniosek Dyrektor MZBM może cofnąć wypowiedzenie umowy najmu.
3. W szczególnie uzasadnionych przypadkach możliwe jest przedłużenie umowy najmu bądź przywrócenie tytułu prawnego do lokalu pomimo braku spełnienia przez Najemcę warunków, o których mowa w § 9 ust. 3 oraz § 10 ust. 2.

§ 11

Pozostaje w mocy Zarządzenie Nr 448/03 Prezydenta Miasta Dąbrowy Górniczej z dnia 07.08.2003 r. w sprawie: określenia rodzajów organizacji prowadzących działalność o szczególnym znaczeniu społecznym, które mogą ubiegać się o wynajęcie lokalu w trybie bezprzetargowym oraz o obniżenie stawki czynszu najmu lokalu użytkowego w zasobach Gminy zarządzanych przez Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych w Dąbrowie Górniczej.

§ 12

Do zawierania umów dzierżawy lokali powyższe przepisy stosuje się odpowiednio.

Prezydent Miasta
Marcin Bazylak

Załącznik nr 1
do zasad gospodarowania lokalami
użytkowymi administrowanymi przez
Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych
w Dąbrowie Górniczej

POROZUMIENIE REMONTOWE nr ..... /202.....
dotyczące rozliczenia kosztów remontu lokalu użytkowego
usytuowanego przy ul. ..... w Dąbrowie Górniczej.

zawarte w dniu ..... r. w Dąbrowie Górniczej, pomiędzy:

Gminą Dąbrowa Górnicza, NIP 6292462689, w imieniu której działa na podstawie pełnomocnictwa udzielonego przez Prezydenta Miasta Dąbrowa Górnicza nr BO.0052.1.749.2019 z dnia 4.11.2019 r.,
Piotr Jędrusik – Dyrektor Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych
zwaną dalej: „**Wynajmującym**"

a

.....
(nazwa firmy, NIP, adres, itd.), będącego najemcą lokalu użytkowego na podstawie Umowy najmu nr .....
z dnia .....
zwanym dalej: „**Najemcą**"

PREAMBUŁA

Mając na uwadze, że Najemca przeprowadzi prace remontowe / modernizacyjne, które trwale podniosą wartość lokalu/nieruchomości, będącej w administrowaniu MZBM, Strony umowy najmu zawierają niniejsze porozumienie na podstawie Zarządzenia Prezydenta Miasta nr ..... z dnia ..... r.

§ 1

Strony zawierają niniejsze Porozumienie w celu określenia wzajemnych praw i obowiązków związanych z wykonaniem przez Najemcę prac remontowych / modernizacyjnych w ..... (dalej jako: „Lokal" lub „Nieruchomość"), usytuowanym przy ul. ..... w Dąbrowie Górniczej, w szczególności zakresu prac, okresu rozliczania nakładów oraz rekompensaty pieniężnej przysługującej Najemcy z tego tytułu w postaci preferencyjnej stawki czynszu.

§ 2

ZAKRES POROZUMIENIA

1. Drobne nakłady na przedmiot umowy najmu obciążać będą Najemcę lokalu. W szczególności prace związane z dostosowaniem lokalu do rodzaju prowadzonej działalności w tym m.in. za drobne naprawy rozumie się: wymianę posadzek, drobne naprawy podłóg, drzwi i okien, uzupełnienie tynków, malowanie ścian, wewnętrznej strony drzwi wejściowych, jak również drobne naprawy instalacji i urządzeń technicznych, zapewniających korzystanie ze światła, ogrzewania lokalu, dopływu i odpływu wody.

2. W przypadku konieczności poniesienia nakładów innych niż wskazane w § 2 pkt. 1, mających na celu trwałe zwiększenie wartości Lokalu i podniesienie jego standardu ogólnego / trwałe podniesienie wartości budynku i podniesienie standardu ogólnego jego części wspólnych (jeśli dotyczy), dopuszcza się możliwość okresowego obniżenia stawki czynszu za wcześniejszą zgodą Wynajmującego.

3. Rozliczenie nakładów poniesionych przez Najemcę zostanie rozłożone w czasie i będzie uwzględniane w czynszu na zasadach zawartych w niniejszym Porozumieniu.

§3

WARUNKI ROZLICZENIA

1. Nakłady poniesione przez Najemcę mogą zostać rozliczone w czynszu na zasadach określonych w niniejszym porozumieniu, pod warunkiem spełnienia łącznie następujących warunków:

a) Najemca uzyskał pisemną zgodę Wynajmującego na przeprowadzenie prac remontowych / modernizacyjnych i rozliczenie poniesionych nakładów w czynszu,

b) Wynajmujący nadzorował wykonywane prace,

c) Wynajmujący dokonał odbioru wykonanych prac,

d) Najemca nie posiada zaległości w opłatach wynikających z zawartej umowy najmu lokalu użytkowego,

2. W ramach zgody o której mowa w pkt. 1a określony zostanie zakres prac oraz maksymalna kwota możliwa do rozliczenia, czas trwania prac, z zastrzeżeniem, że: wszelkie prace odbywać się będą pod nadzorem wyznaczonego pracownika z ramienia MZBM oraz że każdy zakończony etap prac będzie podlegał odbiorowi zgodnie z § 7 porozumienia.

3. Jeżeli Najemca przyczynił się do złego stanu elementów technicznych lokalu Wynajmujący wydaje zgodę na dokonanie remontu lub wymiany bez możliwości rozliczenia poniesionych nakładów.

§ 4

STAWKA PREFERENCYJNA

1. Rozliczenia nakładów dokonuje się poprzez obniżenie maksymalnie o 50% czynszu najmu (stawka preferencyjna), do czasu pokrycia uzgodnionej wartości poniesionych nakładów. Uzgodniona wartość poniesionych nakładów nie może przewyższać 50 % zakwalifikowanych kosztów modernizacji / remontu.
2. Wynajmujący oświadcza, że w aktualnie obowiązującej umowie najmu została ustalona stawka czynszu najmu w wysokości ..... / 1m^2 lokalu.
3. Wynajmujący oświadcza, że zgadza się na proponowaną preferencyjną stawkę czynszu najmu za 1m^2 lokalu w wysokości ..... zł., która obowiązywać będzie w okresie ..... m-cy, tj. ..... lat.
4. Mając na uwadze powyższe miesięczny czynsz najmu wyniesie ..... zł. netto, tj. ..... zł/1m^2 netto.
5. Czynsz najmu podlega opodatkowaniu podatkiem VAT w wysokości zgodnej z obowiązującymi przepisami prawa.
6. Koszt wynajmu nie obejmuje opłat niezależnych od Wynajmującego, wynikających z tytułu korzystania z przedmiotu najmu.
6. Zarówno wysokość stawki preferencyjnej, jak i koszt kwalifikowany mogą ulec zmianie po ponownej kwalifikacji poniesionych nakładów zgodnie z § 8 pkt. 2 niniejszego porozumienia.
7. Kwota wynikająca z rozliczenia końcowego nie będzie wyższa niż połowa kosztów zakwalifikowanych przez Wynajmującego, poniesionych na prace remontowymi / modernizacyjnymi.

§ 5

OBOWIĄZKI NAJEMCY

1. Najemca zobowiązany jest do:
   a) zgłoszenia Wynajmującemu na piśmie lub w formie elektronicznej (na adres e-mail MZBM), gotowości przystąpienia do robót oraz przejęcia terenu, potwierdzonego stosownym protokołem,
   b) zlecenia robót Wykonawcy posiadającemu stosowne uprawnienia,
   c) zapewnienia pełnienia nadzoru nad robotami przez osobę do tego uprawnioną,
   d) bieżącego informowania mieszkańców o występujących utrudnieniach komunikacyjnych i wstrzymaniu ruchu,

e) zapewnienia całkowitego bezpieczeństwo dla znajdujących się w obrębie robót ludzi i mienia.
f) bieżącego utrzymania w czystości dróg publicznych,
g) ponoszenia odpowiedzialności za wszelkie szkody, jakie mogą wyniknąć w związku z prowadzonymi robotami i do niezwłocznego ich usunięcia we własnym zakresie i na własny koszt,
h) opracowania planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, jeżeli jest to wymagane zapisami ustawy Prawo budowlane,
i) uzyskania zgody Właściciela terenu, we własnym zakresie i na własny koszt w przypadku konieczności zajęcia terenu przyległego do lokalu w celu wykonania robót, określonych w § 2 pkt. 1 niniejszego Porozumienia.
j) uzgodnienia ze Wspólnotą Mieszkaniową zakresu robót remontowych w części wspólnej nieruchomości budynkowej. *(wykreślić w przypadku, gdy budynek nie należy do wspólnoty),*
k) zawiadomienia MZBM z co najmniej 3 dniowym wyprzedzeniem, przed przystąpieniem do wykonania robót ulegających zakryciu bądź zanikających, celem ich sprawdzenia,
l) doprowadzenia terenu do stanu pierwotnego po zakończeniu robót budowlanych,
m) zgłoszenia Wynajmującemu na piśmie lub w formie elektronicznej (na adres e-mail MZBM), informacji dot. zakończenia robót remontowo-budowlanych w celu protokolarnego ich odbioru,
n) zawarcia (po zakończeniu remontu) we własnym zakresie umowy na dostawę wody i odprowadzenie ścieków, energii elektrycznej oraz gazu (jeśli dotyczy), udostępnienia Wynajmującemu kart gwarancyjnych materiałów / sprzętów użytych podczas remontu lokalu użytkowego.

2. Wszelkie zmiany w zakresie przeprowadzonego remontu / modernizacji wymagają pisemnej zgody Wynajmującego.
3. W przypadku, gdy z powodu zmiany zakresu prac lub innych zmian skutkujących poniesieniem większych kosztów, niż wynikające z pierwotnego kosztorysu, Najemcy nie przysługuje roszczenie o zwiększenie kwoty rekompensaty.

§ 6
PODWYKONAWSTWO

1. Najemca wykona remont w zgodnie z zakresem zawartym w zgodzie Wynajmującego na dokonanie prac remontowych samodzielnie, bądź powierzy jego wykonanie na własny koszt i ryzyko podmiotowi trzeciemu posiadającemu odpowiednie kwalifikacje i uprawnienia, a także niezbędne doświadczenie zawodowe. W przypadku powierzenia całości lub części prac osobie trzeciej Najemca ponosi odpowiedzialność za jej działanie jak za swoje własne działania i zaniechania.
2. Najemca zobowiązuje się do wykonania prac przy zachowaniu należytej staranności, wykonania zgodnego ze sztuką budowlaną i przepisami odrębnymi, w tym prawa budowlanego.
3. Zakupione i wbudowane materiały muszą spełniać normy i wymogi, które określają przepisy ustawy o wyrobach budowlanych oraz przepisy prawa budowlanego a także przepisom wydanym na podstawie tych ustaw, nadto posiadając stosowne atesty, aprobaty i certyfikaty, potwierdzające wyżej opisaną zgodność i możliwość ich bezpiecznego stosowania w budownictwie.

§ 7
NADZÓR

1. Kontrolę nad wykonywanymi robotami ze strony Wynajmującego będzie sprawował:
- .....

Nadzór nad wykonywanymi robotami ze strony Najemcy będzie sprawował (jeżeli charakter prac remontowych tego wymaga wyszczególnić Kierownika robót oraz Inspektorów Nadzoru odpowiednich branż):

.....

.....

2. Strony dopuszczają możliwość zmiany osób wyszczególnionych w pkt. 1
Zmiana ta może nastąpić po pisemnym powiadomieniu Najemcy lub Wynajmującego i nie stanowi zmiany warunków porozumienia.
3. W terminie 14 dni od dnia zakończenia prac Najemca poinformuje o tym fakcie Wynajmującego i Strony przystąpią do odbioru końcowego prac.
Wynajmujący może odmówić odbioru końcowego robót w przypadku gdy:
a) prace nie zostały wykonane w sposób wynikający z Porozumienia, w szczególności gdy zostały wykonane w sposób nieprawidłowy bądź niekompletny
b) ujawnione zostały istotne wady wykonanych prac
c) w przypadku ujawnienia wad lub usterek podczas czynności odbioru zostaną one szczegółowo opisane w stosownym protokole wraz ze wskazaniem terminu ich usunięcia. Termin usunięcia wad określa Wynajmujący, po konsultacji z Najemcą bacząc aby termin na ich usunięcie był odpowiedni.
Z przeprowadzonego odbioru zostanie sporządzony protokół wraz z dokumentacją zdjęciową.

§ 8

ROZLICZENIE

1. Rozliczenie nakładów poniesionych przez Najemcę zostanie rozłożone w czasie i będzie uwzględniane w czynszu, zgodnie z §4.
2. Kwalifikacja końcowa nakładów poniesionych przez Najemcę może nastąpić na podstawie kosztorysów powykonawczych, sporządzonych według obowiązujących zasad kosztorysowania, obmiarów robót lub faktur za zakupione materiały i zapłaconą usługę za roboty.

§ 9

ROZWIĄZANIE POROZUMIENIA

1. Strony zgodnie postanawiają, że w przypadku naruszenia przez Najemcę zapisów porozumienia, w tym z powodu wykonania zakresu prac w sposób odmienny, aniżeli wynikający z postanowień Porozumienia, niniejsze Porozumienie może zostać rozwiązane przez Wynajmującego. W takiej sytuacji Wynajmujący ma prawo do zachowania nakładów i modernizacji bez konieczności zwrotu kosztów Najemcy bądź też, według swojego uznania, może żądać przywrócenia stanu poprzedniego, a Najemcy nie przysługują z tego tytułu żadne roszczenia. Wynajmującemu przysługuje również roszczenie o zapłatę czynszu bez stawki preferencyjnej za cały okres objęty porozumieniem, wraz z należnymi odsetkami ustawowymi za opóźnienie.
2. Strony zgodnie postanawiają, że skutki naruszenia treści Porozumienia, o których mowa w pkt. 1 znajdą również zastosowanie odpowiednio w sytuacji:
a) wcześniejszego rozwiązania Umowy najmu z jakichkolwiek przyczyn przez którąkolwiek ze Stron,
b) rozwiązania niniejszego Porozumienia przez którąkolwiek ze Stron z przyczyn leżących po stronie Najemcy,
c) opóźnienia w zakończeniu wykonywania prac z przyczyn leżących po stronie Najemcy,
d) opóźnienia Najemcy w usunięciu wad i usterek stwierdzonych podczas odbioru końcowego, względem terminu określonego w protokole,
e) nieprzedłożenia faktur / rachunków / kosztorysów powykonawczych, potwierdzających poniesione przez Najemcę koszty w ciągu 30 dni od protokolarnego odbioru zakończonych robót.
3. W sytuacji w której Najemca, któremu przyznano preferencyjną stawkę czynszu nie opłaca na bieżąco należności za zajmowany lokal, a zwłoka w opłatach sięga wysokości trzymiesięcznego czynszu i nie ureguluje on całości zaległości w ciągu miesiąca od otrzymania wezwania w tym przedmiocie, Wynajmujący uprawniony jest do rozwiązania porozumienia. W tej sytuacji następują skutki jak opisane w pkt. 1.

§ 10

W sprawach nieuregulowanych niniejszym porozumieniem mają zastosowanie postanowienia obowiązującej strony umowy najmu, zapisy dotyczące zasad gospodarowania lokalami użytkowymi administrowanymi przez MZBM w Dąbrowie Górniczej, jak również przepisy dotyczące zasad i trybu przeprowadzania przetargów na najem lokali użytkowych administrowanych przez MZBM w Dąbrowie Górniczej.

§ 11

Wszelkie zmiany postanowień porozumienia wymagają zachowania formy pisemnej w postaci aneksu, pod rygorem nieważności.

§ 12

W sprawach nieuregulowanych niniejszym porozumieniem zastosowanie mają odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 13

Sprawy wynikłe na tle postanowień porozumienia rozstrzygane będą przez Sąd właściwy rzeczowo i miejscowo dla siedziby Wynajmującego.

§ 14

Porozumienie sporządzono w 2 jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym egzemplarzu dla każdej ze stron.

.....
WYNAJMUJĄCY

.....
NAJEMCA

Prezydent Miasta
Marcin Bazylak