

Zarządzenie Prezydenta Miasta Gniezna

Nr OR.0050.447.2017

z dnia 10 maja 2017 r.

w sprawie: zasad wynajmowania lokali użytkowych i powierzchni reklamowych wchodzących w skład komunalnego zasobu Miasta Gniezna.

Na podstawie *Uchwały nr XIV/133/2015 Rady Miasta Gniezna z dnia 25 listopada 2015 r. w sprawie: zasad wynajmowania lokali użytkowych i powierzchni reklamowych wchodzących w skład komunalnego zasobu Miasta Gniezna* (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2015 r., poz. 7720), zarządza się co następuje:

Rozdział I

Postanowienia ogólne.

§ 1

1. Niniejsze zarządzenie ustala szczegółowe zasady wynajmu lokali użytkowych i powierzchni reklamowych, wchodzących w skład komunalnego zasobu Miasta Gniezna.
2. Lokale użytkowe wchodzące w skład komunalnego zasobu Miasta Gniezna, podlegają podziałowi na dwie strefy czynszowe, zgodnie z **Załącznikiem nr 1 do Uchwały nr XIV/133/2015 Rady Miasta Gniezna z dnia 25 listopada 2015 r. w sprawie: zasad wynajmowania lokali użytkowych wchodzących w skład komunalnego zasobu Miasta Gniezna.**
3. Ilekroć w zarządzeniu mowa o:
 - 1) **lokalu użytkowym** – należy przez to rozumieć lokal wykorzystywany zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne, w rozumieniu *Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali* (t. j. Dz. U. z 2015, poz. 1892), w tym również garaże;
 - 2) **powierzchni reklamowej** – należy przez to rozumieć część zasobu komunalnego (powierzchnie ścian nieruchomości oraz ogrodzeń nieruchomości) przeznaczoną na cele reklamowe;
 - 3) **Wynajmującym** – należy przez to rozumieć Miasto Gniezno, reprezentowane przez Prezydenta Miasta Gniezna lub inną osobę działającą na podstawie i w granicach pełnomocnictwa udzielonego jej przez Prezydenta Miasta Gniezna;
 - 4) **Najemcy** – należy przez to rozumieć Najemcę lokalu, w rozumieniu przepisów *Kodeksu cywilnego* (t. j. DZ.U. 2017, poz. 459);
 - 5) **najmie lub podnajmie** – należy przez to rozumieć najem lub podnajem w rozumieniu przepisów *Kodeksu cywilnego*;
 - 6) **stawce czynszu** – należy przez to rozumieć miesięczną stawkę netto czynszu najmu za 1m² powierzchni, waloryzowaną raz w roku oraz zwiększoną o podatek VAT, nieobejmującą opłat z tytułu dostawy mediów;

- 7) **opłacie za media** – należy przez to rozumieć opłaty niezależne od Wynajmującego, w szczególności za dostawę do lokalu zimnej i ciepłej wody użytkowej, energii cieplnej, gazu, gdy Najemca nie zawarł indywidualnej umowy z dostawcą mediów lub usług;
- 8) **uchwale** – należy przez to rozumieć *Uchwałę nr XIV/133/2015 Rady Miasta Gniezna z dnia 25 listopada 2015 r. w sprawie: zasad wynajmowania lokali użytkowych i powierzchni reklamowych wchodzących w skład komunalnego zasobu Miasta Gniezna* (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2015 r., poz. 7720);
- 9) **wartości odtworzeniowej** – należy przez to rozumieć wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków; wskaźnik ten ustalany jest co 6 miesięcy przez Wojewodę, odrębnie dla poszczególnych powiatów; ogłaszany jest w drodze obwieszczenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Rozdział II

Tryb najmu lokali użytkowych i powierzchni reklamowych.

§ 2

1. Podstawowym trybem wynajmu lokali użytkowych jest przetarg.
2. W trybie bezprzetargowym wynajmowane mogą być:
 - 1) lokale użytkowe usytuowane w strefie II:
 - a) organizacjom pożytku publicznego (OPP) na cele prowadzonej działalności pożytku publicznego;
 - b) osobom fizycznym i prawnym, które prowadzą działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukową, badawczo-rozwojową, wychowawczą, sportową lub turystyczną, na cele niezwiązane z prowadzoną działalnością zarobkową;
 - c) posłom, senatorom na siedziby biur poselskich i senatorskich;
 - d) organom i jednostkom organizacyjnym administracji państwowej i samorządowej na potrzeby własne;
 - e) osobom bezrobotnym zarejestrowanym w Powiatowym Urzędzie Pracy w Gnieźnie zainteresowanym prowadzeniem działalności gospodarczej oraz osobom tworzącym spółdzielnie socjalne;
 - 2) lokale użytkowe usytuowane w strefie I oraz strefie II, w przypadku braku rozstrzygnięcia przetargu z powodu braku ofert albo dokonania podziału lub połączenia lokali na koszt Najemcy;
 - 3) powierzchnie reklamowe, bez względu na strefę.
3. Oferent zainteresowany najmem lokalu użytkowego w trybie bezprzetargowym zobowiązany jest do złożenia w siedzibie Wynajmującego wypełnionego formularza ofertowego, stanowiącego **Załącznik nr 1 do niniejszego Zarządzenia.**
4. Oferent zainteresowany najmem powierzchni reklamowej zobowiązany jest do złożenia w siedzibie Wynajmującego wypełnionego formularza ofertowego, stanowiącego **Załącznik nr 2 do niniejszego Zarządzenia.**

5. Stawki czynszu w trybie bezprzetargowym ustalane są w drodze negocjacji z zastrzeżeniem, iż nie mogą być niższe niż 1 % wartości odtworzeniowej, dzielonej przez 12 miesięcy, obowiązującej na dzień podpisania umowy.
6. Najemca lokalu użytkowego zobowiązany jest do zapłaty podatku od nieruchomości w wysokości określonej przez Radę Miasta Gniezna w drodze uchwały, a także na podstawie art. 207 §1, w związku z art. 254 *Ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. ordynacja podatkowa* (t. j. Dz. U. z 2015 r. poz. 613 ze zm.) oraz *Ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych* (t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 716 ze zm.).
7. Stawka czynszu podlega corocznej waloryzacji o wskaźnik nie wyższy niż 100 % wartości wskaźnika zmiany cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłoszonego przez Prezesa GUS w Monitorze Polskim za rok poprzedzający waloryzację, o ile powyższy wskaźnik będzie dodatni.
8. Zwaloryzowana stawka czynszu obowiązywać będzie każdorazowo od marca danego roku, w którym Prezes Głównego Urzędu Statystycznego ogłasza średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni.
9. Zmiana stawki czynszu o wskaźnik waloryzacji następować będzie w formie pisemnego powiadomienia Najemcy poprzez dostarczenie faktury VAT i nie stanowi zmiany umowy.
10. O wysokości wskaźnika innej niż 100%, o którą waloryzowana jest stawka czynszu, decyduje Prezydent Miasta Gniezna, w drodze zarządzenia.
11. Za każdy dzień opóźnienia w płatności czynszu Wynajmujący naliczy ustawowe odsetki.

Rozdział III

Zawieranie i przedłużanie umów.

§ 3

1. Wynajem lokalu użytkowego lub powierzchni reklamowej możliwy jest:
 - 1) na czas oznaczony do lat 3;
 - 2) na czas oznaczony powyżej 3 lat, jednak nie dłuższy niż lat 10;
 - 3) na czas nieoznaczony;na zasadach określonych w niniejszym zarządzeniu.
2. Przedmiot najmu przekazywany jest Najemcy na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego, w którym szczegółowo opisany zostanie jego stan techniczny. Protokół stanowi integralną część umowy najmu.
3. Warunki najmu lokalu użytkowego określa szczegółowo umowa najmu lokalu użytkowego, której istotne postanowienia stanowią **Załącznik nr 3 do niniejszego Zarządzenia**, a warunki wynajmu powierzchni reklamowej określa szczegółowo umowa najmu powierzchni reklamowej, której istotne postanowienia stanowią **Załącznik nr 4 do niniejszego Zarządzenia**.
4. Warunkiem zawarcia umowy najmu jest brak zadłużenia wobec Miasta Gniezna, bez względu na tytuł (oświadczenie Oferenta).

§ 4

1. Umowy najmu na czas oznaczony mogą zostać przedłużone:

- 1) na czas oznaczony, nie dłuższy niż łącznie 10 lat;
 - 2) na czas nieoznaczony.
2. Warunkiem przedłużenia umowy jest brak zadłużenia wobec Miasta Gniezna bez względu na tytuł (oświadczenie Najemcy) oraz przestrzeganie wszelkich postanowień umowy.
 3. Decyzję o przedłużeniu umowy na kolejne okresy trwania najmu podejmuje Prezydent Miasta Gniezna, na wniosek Najemcy złożony nie wcześniej, niż na 1 rok przed upływem terminu określonego w umowie dotychczasowej. Od decyzji Prezydenta Miasta Gniezna określonej powyżej odwołanie nie przysługuje.

§ 5

1. Przedmiotem najmu na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, mogą być lokale:
 - 1) o szczególnych walorach architektonicznych, kulturalnych, historycznych, których stan lub sposób zagospodarowania znacząco wpływa na estetykę Miasta Gniezna;
 - 2) w których Najemca poczynił lub zobowiązał się do poczynienia znaczących nakładów, zwiększających wartość lokalu, a rozliczenie poczynionych nakładów w okresie krótszym byłoby niemożliwe lub znacznie utrudnione, natomiast Najemca po wygaśnięciu bądź rozwiązaniu umowy najmu pozostawi nakłady bez prawa do odszkodowania;
 - 3) w uzasadnionych przypadkach podyktowanych ważnym interesem Miasta Gniezna.
2. Czas trwania umów najmu, o którym mowa w ust. 1 określa Prezydent Miasta Gniezna.

Rozdział IV

Zabezpieczenie należytego wykonania umowy.

§ 6

1. Zawarcie umowy najmu następuje po spełnieniu przez Oferenta łącznie następujących warunków:
 - 1) złożenie oświadczenia o nieistnieniu okoliczności, mogących spowodować egzekucję z majątku osoby ubiegającej się o zawarcie umowy najmu, w tym również, że Oferent nie posiada zaległości z tytułu zobowiązań publicznoprawnych, w tym wobec Miasta Gniezna;
 - 2) złożenie na rachunku Wynajmującego zabezpieczenia w formie kaucji, o wartości 3 - miesięcznego czynszu brutto; kaucja nie jest oprocentowana.
2. W uzasadnionych przypadkach Wynajmujący może wyrazić zgodę na ustanowienie innego, równoważnego zabezpieczenia roszczeń, o których mowa w ust. 1 pkt. 2.
3. Wynajmujący może ustalić na odrębnych zasadach wysokość i sposób zabezpieczenia lokalu, którego Najemcą jest podmiot, o którym mowa w rozdziale II § 2 ust. 2 pkt 1) lit. a) do e), a także zwolnić tego Najemcę z obowiązku złożenia zabezpieczenia, bez względu na strefę czy tryb wynajmu lokalu.
4. Zabezpieczenia, o których mowa w ust. 1 pkt. 2, ust. 2, 3 – w przypadku braku roszczeń Wynajmującego – zwracane są Najemcy w ciągu miesiąca od dnia zdania lokalu protokołem zdawczo-odbiorczym, po zakończeniu obowiązywania umowy najmu.

5. Wynajmujący zatrzymuje kaucję w przypadku dewastacji, nieuporządkowania oraz nieopóżnienia lokalu, a także nieusunięcia reklamy po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy najmu lub na poczet innych niezapłaconych w terminie należności lub opłat, związanych z przedmiotem najmu.

Rozdział V

Zasady organizacji przetargów

§ 7

1. Miasto Gniezno – na mocy uchwały – podzielone zostało na dwie strefy, dla których minimalne stawki wywoławcze czynszu najmu w przetargach, określone zostały w **Załączniku nr 5 do niniejszego Zarządzenia** i które uzależnione są od prowadzonej działalności gospodarczej – branży oraz lokalizacji na terenie Miasta.
2. Decyzję o zastosowaniu stawki wywoławczej wyższej od minimalnej może podjąć Prezydent Miasta Gniezna, po uwzględnieniu atrakcyjności lokalu oraz tendencji rynkowych.

§ 8

1. Przetarg jest ustny i odbywa się na zasadach określonych w regulaminie stanowiącym **Załącznik nr 6 do niniejszego Zarządzenia**.
2. W przypadku niewyłonienia Najemcy w pierwszym przetargu, lokal może zostać wynajęty w trybie bezprzetargowym lub mogą zostać ogłoszone kolejne przetargi. Stawkę wywoławczą w ewentualnym drugim przetargu można obniżyć maksymalnie o 20 % w stosunku do pierwszego przetargu. W kolejnych przetargach stawka może być dalej obniżana do poziomu nie mniejszego, niż 1 % wartości odtworzeniowej obowiązującej w chwili ogłoszenia przetargu, dzielonej przez 12 miesięcy.

§ 9

Uprawnienie do najmu lokalu w trybie bezprzetargowym, o którym mowa w §2 ust. 2 pkt. 1 i 2, nie przysługuje Najemcy, który przed przetargiem wypowiedział umowę najmu lub z którym umowę najmu rozwiązano bez wypowiedzenia, z jego winy.

§ 10

1. W celu przeprowadzenia przetargu, Prezydent Miasta Gniezna powołuje w drodze zarządzenia stałą komisję w składzie od 3 do 4 osób (zwaną dalej: „Komisją”) oraz powierza jej czynności przy postępowaniach przetargowych.
2. Skład Komisji jest jawny.
3. Członek Komisji zobowiązany jest wyłączyć się z udziału w pracach Komisji, jeżeli:
 - 1) ubiega się o wynajem lokalu;
 - 2) pozostaje w związku małżeńskim, w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej, pokrewieństwa lub powinowactwa w linii bocznej do drugiego stopnia lub jest związany z tytułu przysposobienia, opieki lub kurateli z Oferentem;
 - 3) przed upływem 3 lat od dnia rozstrzygnięcia postępowania przetargowego pozostawał w stosunku pracy lub zlecenia z Najemcą, Oferentem lub był członkiem

- organów zarządzających lub organów nadzorczych podmiotów ubiegających się o wynajem lokalu;
- 4) pozostaje z osobą ubiegającą się o wynajem lokalu w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może to budzić uzasadnione wątpliwości co do bezstronności tych osób;
 - 5) został prawomocnie skazany za popełnione przestępstwo przekupstwa, przestępstwo przeciwko obrotowi gospodarczemu lub inne przestępstwo popełnione w celu osiągnięcia korzyści majątkowych.
4. Osoby będące członkami Komisji składają, pod rygorem odpowiedzialności karnej za fałszywe zeznania, pisemne oświadczenie o braku lub istnieniu okoliczności, o których mowa w ust. 3.
 5. Komisja w terminie 5 dni roboczych od daty przeprowadzenia przetargu, każdorazowo sporządza protokół i przedkłada go Prezydentowi Miasta Gniezna celem zatwierdzenia.
 6. Protokół zatwierdzony przez Prezydenta, podlega upublicznieniu poprzez wywieszenie w siedzibie Wynajmującego, bądź umieszczenie na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Gnieźnie.

Rozdział VI

Warunki obniżenia stawki czynszu.

§ 11

1. Prezydent Miasta Gniezna w przypadku spełnienia przez Najemcę warunków określonych w § 12-16 **może**:
 - 1) dokonać obniżenia miesięcznej stawki czynszu za lokal użytkowy o 75 % na okres nie dłuższy niż 1 rok;
 - 2) dokonać obniżenia miesięcznej stawki czynszu za lokal użytkowy o 50 % na okres nie dłuższy niż 1 rok;
 - 3) dokonać obniżenia miesięcznej stawki czynszu za lokal użytkowy o 20 % na okres nie dłuższy niż 1 rok;
 - 4) dokonać obniżenia miesięcznej stawki czynszu za lokal użytkowy (tzw. **zasada „łatwy start”**);
 - 5) wyrazić zgodę na przeprowadzenie postępowania przetargowego na wniosek Najemcy, bez konieczności zdania lokalu, o ile w wyniku przetargu nie zmieni się jego Najemca.
2. Ograniczenia dotyczące ust. 1:
 - 1) o zastosowaniu obniżek lub przeprowadzeniu przetargu na wniosek Najemcy, każdorazowo decyduje Prezydent Miasta Gniezna;
 - 2) każdy Najemca może skorzystać tylko z jednego proponowanego wariantu obniżenia stawki czynszu w tym samym czasie;
 - 3) z wariantu obniżenia stawki czynszu, o którym mowa w ust. 1 pkt. 3 nie mogą skorzystać Najemcy, których umowy w okresie 5 lat poprzedzających datę złożenia

wniosku były aneksowane, w wyniku czego łączny czynsz za najem lokalu uległ już obniżeniu;

- 4) z wariantu obniżenia stawki czynszu, o którym mowa w ust. 1 pkt. 4 nie mogą skorzystać Najemcy, którzy wystąpili z wnioskiem o przeprowadzenie postępowania przetargowego, bez konieczności zdania lokalu, wypowiedzieli umowę najmu danego lokalu lub z którymi umowę najmu rozwiązano bez wypowiedzenia, z ich winy;
 - 5) z wariantów obniżenia stawki czynszu, o których mowa w ust. 1 pkt. 4 – 5, Najemca może skorzystać tylko jeden raz.
3. Obniżki, o których mowa w ust. 1 pkt. 1- 4, następują z uwzględnieniem przepisów z zakresu pomocy publicznej.
 4. Stawki wynikające z zastosowania obniżek, o których mowa w ust. 1 podlegają waloryzacji.

§ 12

1. **Prezydent Miasta Gniezna może obniżyć miesięczną stawkę czynszu o 75 % na okres nie dłuższy niż 1 rok, w przypadku spełnienia przez Najemcę łącznie następujących warunków:**

- 1) Najemca jest podmiotem, o którym mowa w § 2 ust. 2 pkt.1) lit. a);
 - 2) Najemca złożył wniosek, stanowiący **Załącznik nr 7 do niniejszego Zarządzenia**;
 - 3) Najemca nie posiada zaległości wobec Miasta Gniezna bez względu na tytuł (oświadczenie Najemcy).
2. Po upływie okresu obniżenia stawki czynszu, o której mowa ust. 1 ten sam Najemca ma możliwość uzyskania ponownej obniżki stawki czynszu.

§ 13

1. **Prezydent Miasta Gniezna może obniżyć miesięczną stawkę czynszu o 50% na okres nie dłuższy niż 1 rok, w przypadku spełnienia przez Najemcę łącznie następujących warunków:**

- 1) Najemca jest podmiotem, o którym mowa w § 2 ust. 2 pkt.1) lit. b) oraz wynajmuje lokal na cele niezwiązane z prowadzoną działalnością zarobkową;
 - 2) Najemca złożył wniosek, stanowiący **Załącznik nr 7 do niniejszego Zarządzenia**;
 - 3) Najemca nie posiada zaległości wobec Miasta Gniezna bez względu na tytuł (oświadczenie Najemcy).
2. Po upływie okresu obniżenia stawki czynszu, o której mowa ust. 1 ten sam Najemca ma możliwość uzyskania ponownej obniżki stawki czynszu.

§ 14

1. **Prezydent Miasta Gniezna może obniżyć miesięczną stawkę czynszu o 20% na okres nie dłuższy niż 1 rok, w przypadku spełnienia przez Najemcę łącznie następujących warunków:**

- 1) Najemca złożył wniosek, stanowiący **Załącznik nr 8 do niniejszego Zarządzenia**;
- 2) Najemca nie posiada zaległości wobec Miasta Gniezna, bez względu na tytuł (oświadczenie, a w przypadku Najemców prowadzących działalność gospodarczą

również zaświadczenie o niezaleganiu ze składkami do ZUS oraz US, jednak nie starsze niż 3 miesiące) ;

- 3) Najemca wynajmuje dany lokal od co najmniej 5 lat;
 - 4) Najemca za pomocą dowodów księgowych wykazał spadek przychodów netto z tytułu prowadzenia działalności gospodarczej w prowadzonym lokalu w każdym z dwóch ostatnich zamkniętych okresów rozliczeniowych.
2. Po upływie okresu obniżenia stawki czynszu, o której mowa ust. 1 ten sam Najemca ma możliwość uzyskania ponownej obniżki stawki czynszu, jednak nie wcześniej, niż po upływie 5 lat od zakończenia okresu obowiązywania obniżki.

§ 15

1. **Prezydent Miasta Gniezna może wyrazić zgodę na skorzystanie z obniżonej stawki czynszowej (tzw. zasada „łatwy start”)** przez podmiot, który został Najemcą lokalu użytkowego w wyniku rozstrzygnięcia przetargu. Warunkiem skorzystania z tej zasady jest zawarcie umowy najmu na minimum 3 lata. Stawki w wyniku wprowadzenia zasady „łatwy start” zostaną obniżone:

- 1) w okresie pierwszych 12 miesięcy obowiązywania umowy najmu: o 50% w stosunku do stawki wycytowanej;
 - 2) w okresie kolejnych 12 miesięcy obowiązywania najmu: o 20 % w stosunku do stawki wycytowanej;
2. W przypadku nieterminowej zapłaty czynszu bądź innych opłat z tytułu najmu lokalu, Najemca może być zobowiązany do uzupełnienia stawki określonej w ust. 1 pkt. 1-2 powyżej, do wysokości 100% stawki wycytowanej, zwaloryzowanej o wskaźnik nie wyższy, niż 100 % wartości wskaźnika zmiany cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszonego przez Prezesa GUS w Monitorze Polskim za rok poprzedzający waloryzację, o ile powyższy wskaźnik będzie dodatni.
3. W przypadku wypowiedzenia umowy najmu przez Najemcę lub rozwiązania umowy z winy Najemcy w okresie obowiązywania zasady „łatwy start”, Wynajmujący uprawniony jest do wystawienia faktur korygujących, zwiększających czynsz ustalony w okresach, o których mowa w ust. 1 pkt. 1-2, do wysokości 100% stawki wycytowanej, zwaloryzowanej o wskaźnik, o którym mowa w ust. 2.

§ 16

1. **Prezydent Miasta Gniezna może wyrazić zgodę na przeprowadzenie postępowania przetargowego na wniosek Najemcy, bez konieczności zdania lokalu – do czasu rozstrzygnięcia przetargu – w przypadku spełnienia przez Najemcę następujących warunków:**

- 1) Najemca złożył wniosek, stanowiący **Załącznik nr 9 do niniejszego Zarządzenia:**
- 2) Najemca nie posiada zaległości wobec Miasta Gniezna, bez względu na tytuł (oświadczenie, a w przypadku Najemców prowadzących działalność gospodarczą również zaświadczenie o niezaleganiu ze składkami do ZUS oraz US, jednak nie starsze niż 3 miesiące) .

2. W przypadku pozytywnego rozpatrzenia wniosku, Prezydent – w czasie nie dłuższym niż 60 dni – wszczyna postępowanie przetargowe.
3. Najemca w złożonym wniosku może zaproponować stawkę wywoławczą do przetargu, jednak nie niższą niż 50 % stawki czynszu obowiązującej na dzień złożenia wniosku. Ostateczne ustalenie stawki czynszu w postępowaniu przetargowym należy do Prezydenta.
4. Prezydent ogłaszając przetarg nie może ustalić stawki wywoławczej niższej, niż minimalne stawki czynszu za najem 1 m² powierzchni lokali użytkowych stanowiące stawki wywoławcze w przetargach, określone w *Załączniku nr 5 do niniejszego zarządzenia*.
5. Do czasu rozstrzygnięcia postępowania przetargowego lokal pozostaje we władaniu Najemcy.
6. Nieprzystąpienie do przetargu dotychczasowego Najemcy oraz brak rozstrzygnięcia postępowania przetargowego, skutkować będzie w stosunku do Najemcy obowiązywaniem dotychczasowej stawki czynszu.
7. W przypadku wylicytowania w przetargu wyższej stawki czynszu przez osobę inną niż dotychczasowy Najemca, umowa łącząca Wynajmującego z dotychczasowym Najemcą przestaje obowiązywać w dniu podpisania umowy z nowym podmiotem, co nastąpi nie później niż **30** dni od rozstrzygnięcia przetargu. Dotychczasowy Najemca ma obowiązek opróżnić i protokolarnie opuścić lokal w terminie nie dłuższym niż **14** dni od rozstrzygnięcia przetargu.
8. Jeżeli w postępowaniu przetargowym zwycięzcą zostanie dotychczasowy Najemca, Wynajmujący – w czasie nie dłuższym niż **14** dni – sporządzi aneks do umowy najmu, wprowadzający obowiązywanie wylicytowanej stawki od nowego okresu rozliczeniowego.

Rozdział VII

Zmiana Najemców, podnajem i zamiana lokali.

§ 17

1. Dopuszcza się możliwość:
 - 1) wstąpienia w stosunek najmu lokalu w miejsce dotychczasowego Najemcy lub uzyskanie statusu Wspólnajemcy przez małżonka, zstępnych, wstępnych do drugiego stopnia i rodzeństwo;
 - 2) uzyskania statusu Wspólnajemcy przez inne niż wymienione w pkt. 1 osoby fizyczne, będące współnikami spółki cywilnej, w której współnikiem jest Najemca;
 - 3) wstąpienia w stosunek najmu lokalu w miejsce Najemcy lub uzyskanie statusu Wspólnajemcy przez spółkę prawa handlowego, w której Najemca jest współnikiem o większościowym udziale.
2. Wstąpienie w stosunek najmu na mocy niniejszego paragrafu może nastąpić na wniosek osoby uprawnionej w myśl powyższych przepisów, za uprzednią zgodą Wynajmującego i wymaga formy pisemnej.

§ 18

1. Najemca lokalu nie może podnajmować lokalu w całości lub części, ani w inny sposób odstępować (w tym np. poprzez bezpłatne użyczenie) na rzecz osób trzecich, chyba że Wynajmujący uprzednio wyrazi na to zgodę na piśmie, pod rygorem nieważności.
2. W przypadkach podnajmu lokalu użytkowego, Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za Podnajmującego, w tym w szczególności z tytułu zadłużenia oraz wszelkich wynikających z tytułu podnajmu roszczeń.
3. Stawka podnajmowanej powierzchni podlega negocjacji z zastrzeżeniem, iż nie może być niższa, niż 150% stawki bazowej dotychczas obowiązującej.
4. Rozwiązanie umowy najmu – bez względu na przyczyny – skutkuje jednocześnie rozwiązaniem umowy podnajmu i stanowi podstawę do żądania opuszczenia lokalu przez Podnajmcę, bez prawa do odszkodowania.

§ 19

Dopuszcza się możliwość zamiany wynajmowanego lokalu na inny lokal, bez konieczności prowadzenia odrębnego przetargu w sytuacjach, gdy jest to związane z:

- 1) zamierzeniami inwestycyjnymi Miasta Gniezna;
- 2) zaspokajaniem potrzeb lokalowych Urzędu Miejskiego i jednostek organizacyjnych Miasta;
- 3) koniecznością realizacji decyzji organów nadzoru budowlanego;
- 4) katastrofą budowlaną, pożarem bądź innym zdarzeniem o cechach losowych;
- 5) przeznaczeniem budynku do wyburzenia, sprzedaży lub remontu wymagającego czasowego wykwaterowania;
- 6) wnioskiem Najemcy, który wskazał jednocześnie lokal zamienny posiadający podobne cechy (w tym w szczególności powierzchnię, lokalizację, stan techniczny) i nie jest przedmiotem innej umowy najmu.

Rozdział VIII

Zmiana przeznaczenia lokali, podział i połączenie lokali.

§ 20

Najemca, bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego, nie może zmieniać sposobu użytkowania zajmowanego lokalu oraz zmieniać przeznaczenia lokalu na inny rodzaj prowadzonej działalności.

§ 21

1. Najemca lokalu użytkowego, który nie posiada zaległości wobec Miasta Gniezna bez względu na tytuł, może złożyć do Wynajmującego wniosek o wyrażenie zgody na podział zajmowanego lokalu lub przyłączenie do niego przyległego wolnego lokalu użytkowego, z pominięciem trybu przetargowego.
2. Wynajmujący może wyrazić zgodę na podział lub przyłączenie lokalu użytkowego, kierując się zasadami ekonomicznego gospodarowania lokalami.

3. Podział lub przyłączenie lokali musi być zgodne z przepisami prawa budowlanego oraz warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
4. Lokale po podziale lub lokal po połączeniu, winny spełniać wymogi lokalu samodzielnego, wynikające z przepisów prawa powszechnie obowiązującego.
5. Koszty prac budowlanych ponosi Najemca lokalu i nie przysługuje mu roszczenie o ich zwrot.

Rozdział IX

Zasady postępowania przy modernizacji lokali użytkowych.

§ 22

1. Zgodnie z umową najmu, Najemca nie może dokonywać jakichkolwiek zmian budowlanych i innych istotnych przeróbek, bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.
2. Najemca może złożyć wniosek, stanowiący **Załącznik nr 10 do niniejszego Zarządzenia**, na wykonanie prac modernizacyjnych w lokalu, na koszt własny lub z zastrzeżeniem rozliczenia części nakładów w czynszu, dołączając do wniosku zakres prac wraz z określeniem ich szacunkowych kosztów (kosztorys wstępny, oferty wykonawców).
3. Wniosek wraz z załącznikami weryfikowany jest przez uprawnioną osobę reprezentującą Wynajmującego. Analiza obejmuje zakres prac, możliwość partycypacji w kosztach przez Wynajmującego oraz wycenę robót.
4. Po weryfikacji wniosku Wynajmujący przygotowuje:
 - 1) w przypadku wykonania prac, których 100 % kosztów pokrywa Najemca – odpowiedź pisemną zawierającą zakres robót, na których wykonanie Wynajmujący wyraża zgodę, wraz z warunkami ich realizacji,
 - 2) w przypadku wykonania prac, w kosztach których partycypuje Wynajmujący – porozumienie remontowe określające:
 - a) zakres robót, na których wykonanie Wynajmujący wyraża zgodę,
 - b) wysokość nakładów, w których partycypować będzie Wynajmujący (do 50 % całości nakładów),
 - c) warunki realizacji prac,
 - d) termin obowiązywania stawek czynszu uwzględniających zwrot Najemcy ustalonej wartości nakładów.
5. Porozumienie remontowe, o którym mowa w ust. 4 pkt. 2 powyżej, zostanie zawarte na okres całkowitego rozliczenia uznanej kwoty nakładów, poprzez obniżenie do 80 % stawki czynszu.
6. W przypadku wystąpienia podczas realizacji prac tzw. robót zanikających, Najemca zobowiązany jest ustalić z Wynajmującym odbiór tychże prac przed rozpoczęciem ich wykonania.
7. Zakończenie robót Najemca zobowiązany jest niezwłocznie zgłosić Wynajmującemu, celem ich protokolarnego odbioru przez Wynajmującego.

8. Wraz ze zgłoszeniem wykonania prac Najemca zobowiązany jest przedłożyć Wynajmującemu kserokopię faktur wystawionych z tytułu realizacji przedmiotowych robót, na kwotę odpowiadającą wartości nakładów, w których partycypuje Wynajmujący.
9. W przypadku niewykonania prac w ustalonym terminie, wykonania ich niezgodnie z obowiązującymi przepisami i sztuką budowlaną, bądź nieudokumentowania fakturami, o których mowa w ust. 8, Wynajmujący uprawniony jest do wystawienia faktur korygujących zwiększających ustalony czynsz o kwotę, której Najemca nie rozliczył we właściwy sposób.
10. Wszelkie nakłady poniesione przez Najemcę, z chwilą ich odbioru, stają się własnością Wynajmującego bez prawa do ich zwrotu, zarówno w trakcie, jak i po rozwiązaniu stosunku najmu, a Najemca zobowiązany jest do zrzeczenia się wszelkich roszczeń z tego tytułu.
11. W przypadku rozwiązania umowy najmu z winy Wynajmującego przed rozliczeniem nakładów remontowych, Najemcy przysługuje prawo zwrotu pozostałej nierozliczonej w czynszu kwoty nakładów, o których mowa w ust. 4 pkt 2 ppkt.b.
12. W przypadku rozwiązania umowy najmu z winy Najemcy, nie przysługuje mu prawo do dochodzenia jakichkolwiek roszczeń dotyczących zwrotu pozostałej, nierozliczonej w czynszu kwoty zweryfikowanych nakładów.
13. Jeżeli Najemca rozpoczął lub wykonał remont lokalu polegający na jego modernizacji, nie uzyskując stosownej pisemnej zgody Wynajmującego, nie przysługuje mu prawo do ubiegania się o zwrot poniesionych nakładów.
14. Zwrot nakładów, o których mowa powyżej łączy się z obniżkami wynikającymi z zasady „łatwy start”.
15. Zwrot uznanych, zweryfikowanych nakładów związanych z modernizacją lokalu, w wysokości, o której mowa w ust. 5, poniesionymi przez Najemcę korzystającego z zasady „łatwy start”, o której mowa w § 15, może rozpocząć się poprzez:
 - 1) obniżenie o maksymalnie 30 % wylicytowanej stawki czynszu (od 1 miesiąca do 12 miesiąca)
 - z tytułu łatwego startu obniżka o 50 % + z tytułu remontów modernizacyjnych obniżka o 30 % = razem obniżka max o 80%;
 - 2) obniżenie o maksymalnie 60 % wylicytowanej stawki czynszu (od 13 miesiąca do 24 miesiąca)
 - z tytułu łatwego startu obniżka o max 20 % + z tytułu remontów modernizacyjnych obniżka o max 60 % = razem obniżka max o 80%.

Rozdział X

Zasady postępowania przy remontach koniecznych obciążających Wynajmującego.

§ 23

1. Najemca jest zobowiązany przez cały okres najmu lokalu utrzymywać go w stanie niepogorszonym i jest zobowiązany do dokonania wszelkich drobnych napraw

- oraz wymiany uszkodzonych lub zniszczonych części składowych, a także poniesienia nakładów, związanych ze zwykłym użytkowaniem rzeczy będących przedmiotem najmu.
2. Najemca podczas użytkowania lokalu może wykonać na własny koszt prace remontowe obciążające Wynajmującego, z zastrzeżeniem ich zwrotu w czynszu, pod warunkiem złożenia wniosku, który stanowi **Załącznik nr 10 do niniejszego Zarządzenia** wraz z dołączonym zakresem prac i określeniem ich szacunkowych kosztów (kosztorys wstępny, oferty wykonawców).
 3. Wniosek wraz z załącznikami weryfikowany jest przez uprawnioną osobę reprezentującą Wynajmującego. Analiza obejmuje zakres prac oraz wycenę robót.
 4. Po weryfikacji Wynajmujący przygotowuje porozumienie remontowe określające:
 - 1) zakres robót, na których wykonanie Wynajmujący wyraża zgodę,
 - 2) wysokość nakładów, które Wynajmujący zwróci Najemcy z tytułu wykonania remontów koniecznych,
 - 3) warunki realizacji prac,
 - 4) termin obowiązywania stawek czynszu uwzględniających zwrot Najemcy ustalonej wartości nakładów.
 5. Porozumienie remontowe, o którym mowa w ust. 4 powyżej, zostanie zawarte na okres całkowitego rozliczenia uznanej kwoty nakładów, poprzez obniżenie do 80 % stawki czynszu.
 6. W przypadku wystąpienia podczas realizacji prac tzw. robót zanikających, Najemca zobowiązany jest ustalić z Wynajmującym odbiór tychże prac przed rozpoczęciem ich wykonania.
 7. Zakończenie robót Najemca zobowiązany jest niezwłocznie zgłosić Wynajmującemu, celem ich protokolarnego odbioru przez osobę uprawnioną reprezentującą Wynajmującego.
 8. Wraz ze zgłoszeniem wykonania prac Najemca zobowiązany jest przedłożyć Wynajmującemu kserokopię faktur wystawionych z tytułu realizacji przedmiotowych robót, na kwotę odpowiadającą wartości nakładów, w których partycypuje Wynajmujący.
 9. W przypadku niewykonania prac w ustalonym terminie, wykonania ich niezgodnie z obowiązującymi przepisami i sztuką budowlaną, bądź nieudokumentowania fakturami, o których mowa w ust. 8, Wynajmujący uprawniony jest do wystawienia faktur korygujących zwiększających ustalony czynsz o kwotę, której Najemca nie rozliczył we właściwy sposób.
 10. Wszelkie nakłady poniesione przez Najemcę, z chwilą ich odbioru, stają się własnością Wynajmującego bez prawa do ich zwrotu, zarówno w trakcie, jak i po rozwiązaniu stosunku najmu, a Najemca zobowiązany jest do zrzeczenia się wszelkich roszczeń z tego tytułu.

11. W przypadku rozwiązania umowy najmu z winy Wynajmującego przed rozliczeniem nakładów remontowych, Najemcy przysługuje prawo zwrotu pozostałej nierozliczonej w czynszu kwoty zweryfikowanych nakładów.
12. W przypadku rozwiązania umowy najmu z winy Najemcy, nie przysługuje mu prawo do dochodzenia jakichkolwiek roszczeń dotyczących zwrotu pozostałej, nierozliczonej w czynszu kwoty nakładów.
13. Zwrot nakładów, o których mowa powyżej łączy się z obniżkami wynikającymi z zasady „łatwy start”.
14. Zwrot uznanych, zweryfikowanych nakładów związanych remontami koniecznymi, w wysokości, o której mowa w ust. 5, poniesionymi przez Najemcę korzystającego z zasady „łatwy start”, o której mowa w § 15, może rozpocząć się poprzez:
 - 1) obniżenie o maksymalnie 30 % wylicytowanej stawki czynszu (od 1 miesiąca do 12 miesiąca)
 - z tytułu łatwego startu obniżka o 50 % + z tytułu remontów koniecznych obniżka o 30 % = razem obniżka max o 80%;
 - 2) obniżenie o maksymalnie 60 % wylicytowanej stawki czynszu (od 13 miesiąca do 24 miesiąca)
 - z tytułu łatwego startu obniżka o max 20 % + z tytułu remontów koniecznych obniżka o max 60 % = razem obniżka max o 80%.

Rozdział XI

Rozwiązanie umowy i wydanie przedmiotu najmu.

§ 24

1. Umowy najmu lokali użytkowych i powierzchni reklamowych na czas oznaczony mogą zawierać klauzulę umożliwiającą ich rozwiązanie przez każdą ze stron z 3 - miesięcznym okresem wypowiedzenia, jednak nie wcześniej niż przed upływem jednego roku od daty zawarcia umowy. W przypadku umów na czas nieoznaczony, każdej ze stron przysługuje 3 - miesięczny okres wypowiedzenia.
2. Wynajmujący może dokonać rozwiązania umowy najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia, w następujących przypadkach:
 - 1) jeżeli Najemca nie zapłacił czynszu za co najmniej dwa okresy płatności i nie ureguje zaległości w dodatkowym terminie wyznaczonym przez Wynajmującego, nie dłuższym niż jeden miesiąc;
 - 2) podnajmu lub oddania do bezpłatnego używania przedmiotu najmu bez pisemnej zgody Wynajmującego;
 - 3) zmiany sposobu wykorzystania przedmiotu najmu, bez pisemnej zgody Wynajmującego;
 - 4) stwierdzenia dewastacji lokalu;
 - 5) dokonania przeróbek lokalu bez pisemnej zgody Wynajmującego;
 - 6) umieszczenia reklamy o treści naruszającej prawo lub zasady współżycia społecznego;
 - 7) naruszenia innych, istotnych postanowień umowy, uchwały lub zarządzenia.

§ 25

1. Po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy najmu, Najemca zobowiązany jest w terminie 3 dni roboczych opróżnić, posprzątać i wydać Wynajmującemu przedmiot najmu, na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego, w którym szczegółowo opisany zostanie stan techniczny przedmiotu najmu oraz termin, do upływu którego Najemca zobowiązany jest do naprawienia szkód wyrządzonych w przedmiocie najmu lub wykonania obciążających go napraw lub remontów. Po upływie terminu, o którym mowa wyżej, Wynajmujący uprawniony jest do naprawienia szkód i wykonania napraw lub remontów, o których mowa wyżej, na koszt Najemcy.
2. W przypadku niewydania przedmiotu najmu po zakończeniu umowy, w terminie wskazanym przez Wynajmującego w umowie najmu, Najemca zobowiązany jest do zapłaty Wynajmującemu jednorazowej kary umownej w wysokości 100 % czynszu brutto, obowiązującego za ostatni miesiąc najmu. Ponadto, za każdy rozpoczęty miesiąc bezumownego korzystania z przedmiotu najmu, Wynajmujący uprawniony jest do naliczenia odszkodowania w wysokości 200% czynszu brutto, obowiązującego za ostatni miesiąc najmu, co nie pozbawia Wynajmującego prawa dochodzenia odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych.
3. Odszkodowanie podlega corocznej waloryzacji o wskaźnik równy 100% wartości wskaźnika zmiany cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszonego przez Prezesa GUS w Monitorze Polskim, za rok poprzedzający dokonywaną waloryzację, o ile powyższy wskaźnik będzie dodatni.

Rozdział XII

Postanowienia końcowe.

§ 26

Wykonanie zarządzenia powierza się Dyrektorowi Wydziału Rozwoju Miasta, Gospodarki i Obsługi Inwestora Urzędu Miejskiego w Gnieźnie.

§ 27

1. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania i podlega opublikowaniu w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego.
2. Z dniem wejścia w życie niniejszego zarządzenia traci moc *Zarządzenie Prezydenta Miasta Gniezna Nr OR.0050.172.2016 z dnia 18 stycznia 2016 r. w sprawie: zasad wynajmowania lokali użytkowych i powierzchni reklamowych wchodzących w skład komunalnego zasobu Miasta Gniezna.*