

Zarządzenie Nr 601/18
Prezydenta Miasta Białegostoku

z dnia 21. maja 2018 r.

**w sprawie określenia warunków umów najmu, dzierżawy i użyczenia nieruchomości
stanowiących zasób Miasta Białystok**

Na podstawie art. 30 ust.2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 z późn. zm.¹) zarządzam, co następuje:

Rozdział I
Postanowienia ogólne

§ 1

1. Zarządzenie określa warunki umów najmu, dzierżawy i użyczenia nieruchomości stanowiących zasób Miasta.
2. W przypadku gdy w niniejszym zarządzeniu używa się określenia:
 - 1) Miasto – rozumie się przez to Miasto Białystok lub Gminę Białystok;
 - 2) Urząd – rozumie się przez to Urząd Miejski w Białymstoku;
 - 3) zarządzenie – rozumie się przez to niniejsze zarządzenie;
 - 4) umowa – rozumie się przez to umowę najmu lub dzierżawy;
 - 5) najemca - rozumie się przez to najemcę lub dzierżawcę;
 - 6) wynajmujący – rozumie się przez to wynajmującego lub wdzierżawiającego;
 - 7) organizator przetargu - rozumie się przez to dyrektora właściwego departamentu urzędu lub jednostki organizacyjnej Miasta dysponującej nieruchomością;
 - 8) nieruchomość – rozumie się przez to nieruchomość zabudowaną, nieruchomość niezabudowaną, lokal lub budynek;
 - 9) opłaty dodatkowe – rozumie się przez to opłaty za dostawę do nieruchomości energii elektrycznej, wody, gazu, energii centralnego ogrzewania, odprowadzenia ścieków, wywóz nieczystości stałych i płynnych oraz inne świadczenia wykonywane odpłatnie przez wynajmującego;
 - 10) najem incydentalny – rozumie się przez to najem krótkotrwały, zawierany na dni lub godziny;
 - 11) BPNT – rozumie się przez to Białostocki Park Naukowo – Technologiczny.

Rozdział II
Określenie istotnych warunków umowy

§ 2

1. Warunkiem zawarcia umowy jest:
 - 1) wpłacenie kaucji zabezpieczającej wykonanie wynikających z niej zobowiązań finansowych, stanowiącej równowartość trzymiesięcznego czynszu i opłat

¹ zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2017 r. poz. 2232 oraz z 2018 r. poz. 130.

- dodatkowych obowiązujących w dniu zawarcia umowy, pod rygorem odstąpienia od jej zawarcia, z zastrzeżeniem ust. 2, 7 i 9;
- 2) złożenie oświadczenia przez współmałżonka - w przypadku, gdy stroną umowy będzie osoba fizyczna - w zakresie wyrażenia zgody na zawarcie umowy oraz poddania się egzekucji z majątku wspólnego, z zastrzeżeniem ust. 2. Wzór oświadczenia stanowi załącznik nr 2 do niniejszego zarządzenia.
 2. W przypadku umowy zawartej na czas oznaczony do 1 roku, jednorazowa wpłata należności za cały okres jej obowiązywania, zwalnia z obowiązków, o których mowa w ust. 1.
 3. Kaucja nie podlega oprocentowaniu i podlega zarachowaniu na poczet zaległości powstałych w związku z nienależytym lub nieterminowym uiszczaniem opłat oraz innych zobowiązań związanych z najmem lub dzierżawą. Na wniosek najemcy, kaucja może zostać zaliczona w poczet zadłużenia jeden raz w ciągu roku kalendarzowego. Uzupelnienie kaucji winno nastąpić w terminie 14 dni od daty otrzymania wezwania.
 4. Kaucja może być wnoszona w pieniądzu, gwarancjach bankowych lub ubezpieczeniowych, z zastrzeżeniem ust. 5 i ust. 8.
 5. W przypadku zawarcia przez podmiot kolejnej umowy dzierżawy na czas oznaczony z przeznaczeniem na zorganizowanie ogródka gastronomicznego funkcjonalnie związanego z działalnością prowadzoną w pobliskim lokalu kaucja może zostać wniesiona w formie weksla własnego wystawionego zgodnie z regulacjami zawartymi w ustawie z dnia 28 kwietnia 1936 r. Prawo wekslowe (Dz. U. z 2016 r. poz. 160). Przykład weksla własnego stanowi załącznik Nr 1 do niniejszego zarządzenia.
 6. Kaucja podlega zwrotowi po rozliczeniu wszelkich zobowiązań związanych z użytkowaniem nieruchomości, z zastrzeżeniem ust. 8. Weksel, o którym mowa w ust. 5 zostanie zwrócony w terminie 7 dni od dnia protokolarnego przejęcia terenu, o ile nastąpiło rozliczenie zobowiązań w stosunku do wynajmującego.
 7. W przypadku BPNT warunkiem przekazania przedmiotu najmu jest wpłacenie kaucji zabezpieczającej, której wysokość jest ustalona w umowie.
 8. W przypadku BPNT kaucja jest wnoszona w pieniądzu i podlega zwrotowi, po rozliczeniu zobowiązań związanych z użytkowaniem nieruchomości najpóźniej w terminie 30 dni od daty rozwiązania umowy.
 9. Wynajęcie pomieszczeń w Centrum Aktywności Społecznej nie podlega obowiązkowi wpłaty kaucji.

§ 3

1. Umowę zawiera się na czas nieoznaczony, z zastrzeżeniem ust. 2 – 7.
2. Na wniosek, umowa może zostać zawarta na czas oznaczony do lat 3, z zastrzeżeniem ust. 3.
3. Umowę na cele niezwiązane z działalnością zarobkową obejmujące sferę pożytku publicznego, o której mowa w art. 4 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie (Dz. U. z 2018 r. poz. 450 z późn. zm.²) zawiera się na czas oznaczony do 1 roku lub na czas nieoznaczony, z zastrzeżeniem ust. 4.
4. W przypadkach uzasadnionych interesem wynajmującego, w szczególności zobowiązania do poczynienia znacznych nakładów na nieruchomość, umowa może zostać zawarta na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata.
5. W przypadku przeznaczenia nieruchomości na siedzibę biura poselskiego, senatorskiego lub europoselskiego umowę zawiera się na czas sprawowania mandatu.

² zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2018 r. poz. 650 i 723.

6. Umowa na najem incydentalny może być zawierana na dni lub godziny.
7. Udostępnienie pomieszczeń użytkowych w Centrum Aktywności Społecznej następuje na dni lub godziny.

§ 4

1. Zmiana strony umowy wymaga uprzedniej zgody wynajmującego.
2. Wynajmujący może wyrazić zgodę na zmianę strony umowy poprzez:
 - 1) podpisanie aneksu określającego jako stronę umowy dotychczasowego najemcę oraz jego współmałżonka lub wstępnych, zstępnych, rodzeństwa, powinowatych w linii prostej oraz współnika, który przystąpił do spółki cywilnej będącej stroną umowy;
 - 2) podpisanie aneksu określającego stronę umowy z pominięciem jednej lub kilku osób za zgodą wszystkich dotychczasowych współnajemców nieruchomości;
 - 3) cesję praw i obowiązków wynikających z umowy na współmałżonka, zstępnych, wstępnych, rodzeństwa oraz powinowatych w linii prostej;
 - 4) cesję praw i obowiązków wynikających z umowy dzierżawy na nabywcę nakładów poniesionych na nieruchomości;
 - 5) cesję praw i obowiązków wynikających z umowy na podmiot prawa handlowego, którego najemca jest jedynym udziałowcem lub współnikiem o większościowym udziale;
 - 6) podpisanie aneksu określającego jako stronę umowy nieruchomości wykorzystywanej na cele niezwiązane z działalnością zarobkową, obejmującą sferę zadań publicznych, o której mowa w art. 4 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r, o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie (Dz. U. z 2018 r. , poz. 450 z późn. zm.²) podmiot wskazany przez dotychczasowego użytkownika, prowadzący działalność w zakresie o którym mowa w tej ustawie;
 - 7) cesję praw i obowiązków wynikających z umowy likwidowanego stowarzyszenia na podmiot wskazany zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 kwietnia 1989 r. Prawo o stowarzyszeniach (Dz. U. z 2017 r. poz. 210 z późn. zm.³).
3. Warunkiem udzielenia zgody na zmianę strony umowy jest brak zadłużenia wobec wynajmującego.

§ 5

1. W przypadku, gdy wymiar jednomiesięcznego czynszu i opłat dodatkowych wynosi ponad 3.000 zł najemca, winien przedłożyć oświadczenie w formie aktu notarialnego o poddaniu się, w trybie art. 777 § 1 Kodeksu postępowania cywilnego, egzekucji co do wydania nieruchomości po zakończeniu najmu lub dzierżawy oraz egzekucji należności wynikających z umowy w wysokości dwunastomiesięcznego czynszu i opłat dodatkowych. Koszty sporządzenia aktu notarialnego obciążają najemcę. W przypadku nie przedłożenia stosownego oświadczenia, w terminie 14 dni od dnia podpisania umowy, nie później jednak niż przed przejściem lokalu, wynajmujący odstąpi od umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia, a najemca zobowiązany będzie do zapłaty kary umownej w wysokości ustalonej w umowie.
2. Obowiązek wynikający z ust. 1 nie ma zastosowania w przypadku najmu bądź dzierżawy na cele publiczne w rozumieniu art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce

³ zmiana tekstu jednolitego wymienionej ustawy została ogłoszona w Dz. U. z 2018 r. poz. 72.

nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 121 z późn. zm.⁴) oraz umowy zawartej na czas oznaczony do 12 miesięcy.

§ 6

1. Najemca może dokonywać nakładów na nieruchomość wyłącznie za pisemną zgodą wynajmującego. Wszelkie poczynione nakłady nie podlegają rozliczeniu, z zastrzeżeniem ust. 2.
2. Zwrotowi podlegają jedynie nakłady w celu przystosowania nieruchomości do potrzeb osób niepełnosprawnych, poczynione na podstawie pisemnego porozumienia określającego zakres, koszty i sposób rozliczenia. W przypadku wykonania prac przed podpisaniem porozumienia, o którym mowa wyżej, najemca, traci prawo do zwrotu wartości poczynionych nakładów.

§ 7

1. Podnajem lub poddzierżawa nieruchomości wymaga uprzedniej zgody wynajmującego. Podnajmem lub poddzierżawą może być objęte nie więcej niż 50% powierzchni nieruchomości. W takim przypadku podwyższa się czynsz o co najmniej 30 % za podnajętą lub poddzierżawioną powierzchnię.
2. Zapisy ust. 1 nie obowiązują w przypadku:
 - 1) umowy o której mowa w § 3 ust. 4;
 - 2) zawartych z przeznaczeniem na organizację jarmarków i bazarów.
3. Nieruchomości położone w siedzibie BPNT nie podlegają możliwości podnajmu i poddzierżawy.

§ 8

1. Wynajmujący może wypowiedzieć umowę zawartą na czas określony, na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego w następujących wypadkach:
 - 1) przeznaczenia do sprzedaży nieruchomości lub budynku;
 - 2) wyłączenia budynku, w którym znajduje się lokal, z użytkowania ze względu na zagrożenie bezpieczeństwa użytkowników lub konieczność przeprowadzenia w budynku remontu;
 - 3) przeznaczenia nieruchomości na potrzeby Gminy.
2. W przypadkach uzasadnionych interesem Gminy, w szczególności wynikających z charakteru podpisywanej umowy na czas oznaczony, wynajmujący może ustalić inny niż wymieniony w ust. 1 katalog przypadków uzasadniających wypowiedzenie umowy.
3. Na wniosek Najemcy, w przypadku poczynienia przez niego nakładów na nieruchomość, Wynajmujący może złożyć zobowiązanie do nie wypowiedzenia umowy w okresie 12 miesięcy od dnia zakończenia prac, pod warunkiem wywiązywania się przez Najemcę z zobowiązań wynikających z umowy. Za dzień zakończenia prac uważa się dzień zgłoszenia tego faktu Wynajmującemu.

⁴ zmiana tekstu jednolitego wymienionej ustawy została ogłoszona w Dz. U. z 2018 r. poz. 50 i 650.

Załącznik Nr 1 do
zarządzenia Prezydenta Miasta Białegostoku

Nr601...../18
z dnia ..21..maja..... 2018 r.

Przykład weksla

WEKSEL

Białystok, dnia..... roku.

(data wystawienia weksla)

Weksel na sumę (PLN) płatny za okazaniem

(kwota weksla)

(waluta)

bezwarunkowo zapłać/zapłacimy za ten weksel na rzecz Gminy Białystok –

Zarządu Mienia Komunalnego w Białymstoku, ul. Gen. J. Bema 89/1,15-370 Białystok

sumę(PLN)

(kwota weksla słownie wraz z oznaczeniem waluty)

Płatny w Białymstoku.

Czytelny podpis wystawcy/podpisy wystawców

.....

PREZYDENT MIASTA

dr hab. Tadeusz Truskolaski



§ 9

1. Umowa użyczenia nieruchomości może zostać zawarta na czas oznaczony bądź nieoznaczony.
2. Użyczone nieruchomości mogą być przedmiotem podnajęcia, poddzierżawienia bądź oddania w używanie innemu podmiotowi wyłącznie na cele niezwiązane z działalnością zarobkową, obejmującą sferę zadań publicznych, o której mowa w art. 4 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie (Dz. U. z 2018 r. poz. 450²).
3. Oddający w użyczenie opiniuje i przedstawia do rozpatrzenia Prezydentowi Miasta Białegostoku wnioski o zwolnienie z opłat dodatkowych organizacji harcerskich, hospicjów, organizacji prowadzących działalność charytatywną oraz organizacji zrzeszających kombatanów lub osoby represjonowane.
4. Biorący w użyczenie może dokonywać nakładów na nieruchomość wyłącznie za zgodą użyczającego wyrażoną na piśmie, przy czym wszelkie poczynione nakłady nie podlegają zwrotowi.

Rozdział III Inne postanowienia

§ 10

Wejście w życie zarządzenia nie powoduje obowiązku dostosowania do jego zapisów warunków zawartych umów.

§ 11

Wykonanie Zarządzenia powierza się Dyrektorom: Departamentu Skarbu, Departamentu Obsługi Urzędu, Departamentu Edukacji, Departamentu Kultury, Promocji i Sportu oraz dyrektorom jednostek organizacyjnych dysponujących nieruchomościami wchodzącymi w skład zasobu Miasta Białystok.

§ 12

Traci moc zarządzenie Nr 817/16 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 19 sierpnia 2016 r. w sprawie określenia warunków umów najmu, dzierżawy i użyczenia nieruchomości stanowiących zasób Miasta Białystok zmienione zarządzeniami Nr 1055/16 z dnia 14 listopada 2016 r. i Nr 689/17 z dnia 6 czerwca 2017 r.

§ 13

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.


PREZYDENT MIASTA
dr hab. Tadeusz Truskolaski

1. OŚWIADCZENIE NAJEMCY

Ja niżej podpisany/a oświadczam, iż pozostaję /nie pozostaję w związku małżeńskim i łączy/nie łączy mnie ze współmałżonkiem/ą ustrój wspólności majątkowej. W razie zmiany tego ustroju, zobowiązuję się poinformować wynajmującego o tym fakcie w ciągu 14 dni od dokonania tej zmiany.

.....

(miejsowość i data)

.....

(czytelny podpis najemcy)

2. OŚWIADCZENIE WSPÓŁMAŁŻONKA/I NAJEMCY

Ja niżej podpisany/a oświadczam, iż zapoznałem/am się z warunkami umowy najmu

.....

(określenie przedmiotu umowy)

i wyrażam zgodę na jej zawarcie przez współmałżonka/ę

.....

(imię i nazwisko najemcy)

Jednocześnie wyrażam zgodę na poddanie się egzekucji przez mojego współmałżonka/ę z majątku wspólnego.

.....

(miejsowość i data)

.....

(czytelny podpis współmałżonka/i)

.....

(seria i numer dowodu tożsamości)

.....

(adres zamieszkania).

PREZYDENT MIASTA

dr hab. Tadeusz Truskolaski