



Prezydent Miasta Lublin



Załącznik do Zarządzenia nr 23/12/2016 Prezydenta Miasta Lublin z dnia 8 grudnia 2016 r.
w sprawie wytycznych do wydzierżawiania i wynajmowania nieruchomości Gminy Lublin

Wytyczne do wydzierżawiania i wynajmowania nieruchomości Gminy Lublin

§ 1

Ilekcroć w niniejszym zarządzeniu jest mowa o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami;
- 2) rozporządzeniu – Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań za zbycie nieruchomości;
- 3) Gminie Lublin – należy przez to rozumieć Gminę Lublin i Miasto Lublin – Miasto na Prawach Powiatu;
- 4) komórce organizacyjnej – należy przez to rozumieć: departament, wydział, biuro, stanowiska pracy w departamentach, którym odpowiednio, zgodnie z Regulaminem Organizacyjnym Urzędu Miasta Lublin powierzono zadania przywołane w niniejszym zarządzeniu;
- 5) nieruchomości – należy przez to rozumieć całość lub część niezabudowanych lub zabudowanych nieruchomości gruntowych oraz lokali użytkowych i garaży stanowiących odrębną własność w rozumieniu przepisów art. 46 § 1 kodeksu cywilnego;
- 6) dzierżawie – należy przez to rozumieć również najem;
- 7) dzierżawcy – należy przez to rozumieć również najemcę;
- 8) wydzierżawiającym – należy przez to rozumieć również wynajmującego.

§ 2

1. Postępowanie w sprawie o wydzierżawienie nieruchomości podejmuje się z urzędu lub na wniosek.
2. Nieruchomości wydzierżawiane są w trybie przetargowym lub bezprzetargowym zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami kodeksu cywilnego, ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.
3. Prezydent Miasta Lublin w zakresie swoich kompetencji dotyczących gospodarowania nieruchomościami:
 - 1) podejmuje w drodze zarządzenia decyzje dotyczące wydzierżawiania nieruchomości w trybie bezprzetargowym i wyboru dzierżawcy z zastrzeżeniem pkt 2;
 - 2) wyraża zgodę, niniejszym zarządzeniem, na wydzierżawienie nieruchomości objętych uchwałami Rady Miasta Lublin zezwalającymi na odstępnie od drogi przetargowej wyboru dzierżawcy. Podmiot, na rzecz którego nastąpi dzierżawa



- nieruchomości objętej uchwałą, Prezydent Miasta Lublin wskazuje w uzasadnieniu projektu uchwały kierowanej pod obrady Rady Miasta Lublin;
- 3) dokonuje w drodze zarządzenia wyboru formy przeprowadzenia przetargu.

§ 3

Stawki wyjściowe do negocjacji (tryb bezprzetargowy) oraz wywoławcze czynszu dzierżawnego (tryb przetargowy) ustala się na podstawie analizy rynku wydzierżawianych przez Gminę Lublin nieruchomości na terenie miasta Lublin i ich atrakcyjności. Analiza ta może opierać się w zależności od specyfiki o:

- 1) wyniki przeprowadzonych przetargów;
- 2) atrakcyjność nieruchomości tj. położenie, wielkość, wyposażenie w media, stan techniczny, dostępność i dojazd, koszty eksploatacji i utrzymania;
- 3) przeznaczenie;
- 4) stawki wynikające z zawartych umów.

§ 4

1. Wykazy obejmujące nieruchomości przeznaczone do wydzierżawienia podlegają wywieszeniu na okres 21 dni na tablicy ogłoszeń w siedzibie komórki organizacyjnej prowadzącej postępowanie, a ponadto informację o wywieszeniu wykazu podaje się do publicznej wiadomości przez ogłoszenie w prasie lokalnej oraz w inny sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości, a także w Biuletynie Informacji Publicznej Samorządu Miasta Lublin, z uwzględnieniem § 3.
2. Wykaz, o którym mowa w ust. 1, winien zawierać informacje określone w art. 35 ust. 2 ustawy.
3. Wykaz podlega aktualizacji i ponownemu wywieszeniu w przypadku niezawarcia umowy w okresie 12 miesięcy od dnia wywieszenia wykazu.

§ 5

1. Ogłoszenie o przetargu podaje się do publicznej wiadomości nie wcześniej niż po upływie 21 dni od dnia wywieszenia wykazu nieruchomości przeznaczonych do wydzierżawienia, poprzez ogłoszenie w prasie lokalnej i wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie komórki organizacyjnej, której powierzono te zadania zgodnie z Regulaminem Organizacyjnym Urzędu Miasta Lublin, a ponadto informacje o ogłoszeniu przetargu są zamieszczone w Biuletynie Informacji Publicznej Samorządu Miasta Lublin.
2. W zakresie nieuregulowanym niniejszym zarządzeniem przetargi na wydzierżawienie nieruchomości przeprowadza się z zastosowaniem odpowiednio przepisów art. 38-42 ustawy oraz przepisów rozporządzenia, z zastrzeżeniem ust. 3.
3. Podmioty przystępujące do przetargu powinny:
 - 1) posiadać dokument potwierdzający tożsamość; w przypadku osób prawnych wymagany jest aktualny wypis z właściwego dla oferenta rejestru lub inny dokument urzędowy, określający status prawny oferenta, sposób reprezentacji, a także imiona i nazwiska osób uprawnionych do reprezentacji. W przypadku ustanowienia pełnomocnika przez osobę fizyczną wymagane jest pełnomocnictwo w formie aktu notarialnego lub w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym;



- 2) posiadać dowód wpłaty wadium;
- 3) złożyć bezpośrednio przed rozpoczęciem przetargu oświadczenie, że oferent zapoznał się z przedmiotem dzierżawy, w tym ze stanem technicznym nieruchomości, stanem prawnym, warunkami dzierżawy oraz projektem umowy dzierżawy.
4. Wszystkie podmioty przystępujące do przetargu mają obowiązek dodatkowo złożyć Komisji Przetargowej bezpośrednio przed rozpoczęciem przetargu pisemne oświadczenie:
 - 1) o niezaleganiu z podatkami wobec Urzędu Skarbowego;
 - 2) o niezaleganiu ze składkami ZUS;
 - 3) o niezaleganiu z podatkami od nieruchomości i opłatami za użytkowanie wieczyste;
 - 4) o niezaleganiu z opłatami wynikającymi z innych zobowiązań finansowych wobec Gminy Lublin.

§ 6

1. Warunki korzystania z nieruchomości oraz zasady rozliczania nakładów określa umowa cywilnoprawna.
2. Umowa, o której mowa w ust. 1, w szczególności powinna zawierać następujące elementy:
 - 1) datę zawarcia i obowiązywania;
 - 2) strony umowy, w tym podstawę do ich reprezentowania;
 - 3) przedmiot umowy - z uwzględnieniem oznaczenia nieruchomości według ewidencji gruntów i budynków prowadzonej przez Prezydenta Miasta Lublin;
 - 4) czas obowiązywania umowy;
 - 5) warunki wypowiedzenia umowy, w tym możliwość rozwiązania umowy jeżeli nieruchomość stała się niezbędną dla potrzeb realizowanych przez Gminę Lublin;
 - 6) przeznaczenie i sposób korzystania z nieruchomości (rodzaj prowadzonej działalności);
 - 7) uprawnienie wydierżawiającego do kontrolowania przedmiotu umowy;
 - 8) wysokość czynszu (netto plus obowiązujący podatek VAT);
 - 9) informację o sposobie waloryzacji czynszu – wydierżawiający winien zastrzec w umowie przysługującą mu możliwość waloryzacji czynszu, przy czym czynsz powinien być waloryzowany raz w roku o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok kalendarzowy poprzedzający rok, w którym dokonuje się waloryzacji, ogłoszony przez GUS; w latach, w których wzrostu wskaźnika nie odnotowano, bądź nastąpił jego spadek, stawka czynszu nie ulega zmianie;
 - 10) postanowienia dotyczące obowiązku opłacania podatków, ubezpieczeń i korzystania z mediów, a w tym postanowienie o konieczności podpisania przez dzierżawcę umów z dostawcami mediów w przypadkach, gdy jest to technicznie i prawnie możliwe;
 - 11) termin wnoszenia opłat za czynsz i świadczenia;
 - 12) sankcje z tytułu naruszenia warunków płatności;
 - 13) postanowienie o zabezpieczeniu roszczeń wydierżawiającego względem dzierżawcy, określenie formy tego zabezpieczenia i warunków jego realizacji z uwzględnieniem § 7;



- 14) zasady ponoszenia i rozliczania nakładów poniesionych na przedmiot dzierżawy;
 - 15) zasady rozwiązywania umów przed terminem ich obowiązywania;
 - 16) wprowadzenie postanowienia o zapłacie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w wysokości:
 - a) 200% stawki czynszu brutto wraz z opłatami za świadczenia na wypadek niewydania nieruchomości po upływie terminu obowiązywania umowy w przypadku umów zawieranych z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gospodarczej,
 - b) 150 % stawki czynszu brutto wraz z opłatami za świadczenia na wypadek niewydania nieruchomości po upływie terminu obowiązywania umowy w przypadku umów zawieranych na cele niezwiązane z prowadzeniem działalności gospodarczej.
 - 17) wprowadzenie postanowienia zobowiązującego dzierżawcę do pisemnego informowania wydzierżawiającego o każdorazowej zmianie adresu wskazanego w umowie. W przypadku zmiany adresu bez dopełnienia przez dzierżawcę obowiązku, o którym mowa w zdaniu 1 korespondencją, doręczoną na adres wskazany w umowie bądź uprzednio zmieniony na zasadach określonych w zdaniu pierwszym, uważa się za doręczoną skutecznie.
3. Przekazywanie i przejmowanie nieruchomości następuje w formie protokołu zdawczo-odbiorczego, z zastrzeżeniem możliwości odstąpienia przez Strony od sporządzania protokołu zdawczo-odbiorczego w sytuacji, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony Strony wyrażą wolę ponowienia umowy dotyczącej przedmiotu poprzedniej wygasłej umowy. W takim przypadku w treści kolejnej umowy należy umieścić informację, że dzierżawca jest w posiadaniu przedmiotu umowy zaś jego stan dokumentuje protokół z oględzin wraz z dokumentacją zdjęciową sporządzone w trakcie wizji dokonanej najwcześniej na 3 miesiące przed zawarciem umowy lub najpóźniej w ciągu 14 dni od dnia jej zawarcia.

§ 7

1. Tytułem zabezpieczenia roszczeń, o których mowa w § 6 ust. 2 pkt 13, wydzierżawiający może pobrać od przedsiębiorców kaucję w wysokości 2 - krotności miesięcznego czynszu dzierżawnego brutto, ewentualnie wezwać do złożenia przez dzierżawcę oświadczenia w formie aktu notarialnego sporządzonego na koszt dzierżawcy, w którym podda się on egzekucji z art. 777 kodeksu postępowania cywilnego co do wydania przedmiotu umowy lub zapłaty należności.
2. W przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia umowy kaucja, o której mowa w ust. 1, podlega zwrotowi pod warunkiem uregulowania przez dzierżawcę wszelkich zobowiązań wobec wydzierżawiającego lub w przypadku istniejących zaległości kaucja będzie podlegać zaliczeniu na ich poczet.
3. Zabezpieczenie umów dzierżawy w jednej z form przewidzianych w ust. 1 jest obligatoryjne w przypadku zawierania z przedsiębiorcami umów na okres powyżej 3 lat. W przypadku oceny ryzyka jako dużego związanego z zawarciem umowy (wartość nieruchomości, wysokość czynszu, okres trwania umowy, rodzaj działalności prowadzonej na przedmiocie umowy) wydzierżawiający ma prawo zastosowania obu form zabezpieczeń wymienionych w ust. 1.



§ 8

1. Jeżeli dzierżawca dopuści się zwłoki z zapłatą czynszu za dwa pełne okresy płatności, a w wypadku gdy czynsz jest płatny rocznie, jeżeli dopuszcza się zwłoki z zapłatą ponad trzy miesiące, wydzierżawiający może wypowiedzieć umowę bez zachowania terminu wypowiedzenia. Jednakże wydzierżawiający powinien uprzedzić dzierżawcę, udzielając mu dodatkowego trzymiesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu. Brak zapłaty zaległego czynszu w udzielonym trzymiesięcznym, dodatkowym terminie do zapłaty jest równoznaczny z wypowiedzeniem z dniem jego upływu umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia, z uwzględnieniem ust. 3. W tym zakresie ma zastosowanie przepis art. 703 kodeksu cywilnego.
2. W przypadku rozwiązania lub wypowiedzenia umowy oraz po bezskutecznym upływie wynikającego z umowy terminu do wydania nieruchomości lub zapłaty zaległego czynszu, odpowiednio:
 - 1) komórka organizacyjna, której powierzono prowadzenie ewidencji finansowo - księgowej w przypadku stwierdzenia uchybienia terminom płatności należności figurujących w księgach rachunkowych podejmie działania zgodnie z jej właściwością;
 - 2) komórka organizacyjna, której powierzono gospodarowanie nieruchomościami kieruje przedsądowe wezwanie do wydania nieruchomości zawierające informację o obowiązku zapłaty do dnia wydania nieruchomości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie w wysokości wynikającej z treści umowy.
3. W przypadku niewykonania przez dzierżawcę zobowiązań, o których mowa w ust. 2 pkt 2 komórka organizacyjna, której powierzono gospodarowanie mieniem, kieruje do Biura Obsługi Prawnej Urzędu Miasta Lublin, wnioski o wszczęcie postępowań na drodze sądowej.
4. W przypadku uzyskania, w związku z ust. 3, orzeczenia sądowego komórki organizacyjnej dokonują przypisu księgowego zasądzonej na rzecz Gminy Lublin należności w przypisanych im zakresach celem prowadzenia czynności.

§ 9

1. W przypadku stwierdzenia, że nieruchomości używane są bezumownie przez podmioty, na rzecz których nie były przedmiotem umowy dzierżawy komórka organizacyjna, której powierzono gospodarowanie nimi, zobowiązana jest wezwać używającego do wydania nieruchomości w stanie wolnym od osób i rzeczy prawa jego reprezentujących w określonym w wezwaniu terminie od doręczenia wezwania z zastrzeżeniem ust. 2. Wezwanie to może zawierać informację o przysługującym Gminie Lublin wynagrodzeniu za bezumowne korzystanie z nieruchomości za okres udokumentowany materiałem dowodowym.
2. Wezwanie, o którym mowa w ust. 1, może zawierać informację o możliwości wydzierżawienia bezumownie zajmowanej nieruchomości na pisemny wniosek bezumownego użytkownika, o ile wszczęte w tym zakresie postępowanie ustali taką możliwość. Do dnia ostatecznego rozstrzygnięcia tego postępowania, warunkowo można odroczyć termin obowiązku wydania nieruchomości, o którym mowa w ust. 1 bądź odstąpić od żądania w tym zakresie w przypadku zawarcia stosownej umowy dzierżawy.
3. W przypadku odmowy wydania bezumownie używanej nieruchomości bądź zapłaty przysługującego Gminie Lublin wynagrodzenia, komórka organizacyjna, której



powierzono gospodarowanie nieruchomościami kieruje do Biura Obsługi Prawnej Urzędu Miasta Lublin wnioski o wszczęcie na drodze sądowej postępowania o wydanie nieruchomości i zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Właściwa komórka organizacyjna dostarcza niezbędne dokumenty wraz z wyczeniem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości, ustalonego na podstawie analizy rynku nieruchomości wydzierżawionych przez Gminę Lublin.

Rozdzielnik:

1. Oryginał: Wydział Organizacji Urzędu.
2. Kopia użytkowa: www.bip.lublin.eu.