

ZARZĄDZENIE NR 587/22
PREZYDENTA MIASTA BIAŁEGOSTOKU

z dnia 24 czerwca 2022 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 2022 r. poz. 559 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, Gminę Białystok lub Skarb Państwa;
 - 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 wydzierżawiającego;
 - 7) organizator przetargu - rozumie się przez to dyrektora właściwej jednostki organizacyjnej Urzędu lub miejskiej jednostki organizacyjnej 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 2022 r. poz. 583, 1005 i 1079.



- dotychczasowych 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 po zakończeniu umowy podlega zarachowaniu na poczet zaległości powstałych w związku z nienależytym lub nieterminowym uiszczeniem 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. Uzupełnienie kaucji winno nastąpić w terminie 14 dni od daty otrzymania wezwania.
 4. Kaucja może być wnoszona w pieniądzech lub gwarancjach bankowych, 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 weksła własnego wystawionego zgodnie z regulacjami zawartymi w ustawie z dnia 28 kwietnia 1936 r. Prawo wekslowe (Dz. U. z 2022 r. poz. 282). Przykład weksła 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. Obowiązki wpłaty kaucji nie podlega wynajęcie:
 - 1) pomieszczeń w Centrum Aktywności Społecznej;
 - 2) pomieszczeń i obiektów pozostających w dyspozycji jednostek organizacyjnych Miasta Białegostoku nadzorowanych przez Departament Edukacji, na czas do 12 miesięcy;
 - 3) nieruchomości na potrzeby miejskich jednostek organizacyjnych;
 - 4) sal ćwiczeń w budynku przy ulicy Węglowej – Białostockim Ośrodku Wschodnich Sztuk Walki.

§ 3

1. Termin płatności czynszu z tytułu zawartej umowy ustala się na dzień 21 każdego miesiąca, płatny z góry, z zastrzeżeniem ust. 2.
2. W uzasadnionych przypadkach wynajmujący może ustalić inny termin płatności lub zmienić już istniejący.

§ 4

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 2020 r. poz. 1057 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 nieruchomości, 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.
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.

§ 5

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 2020 r. , poz. 1057 z późn. zm.²) na 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 2020 r. poz. 2261).
3. Warunkiem udzielenia zgody na zmianę strony umowy jest brak zadłużenia wobec wynajmującego.

² zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2021 r. poz. 1038, 1243, 1535 i 2490 oraz z 2022 r. poz. 857 i 1079.



§ 6

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 przejęciem 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 nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899) oraz umowy zawartej na czas oznaczony do 12 miesięcy.

§ 7

1. Najemca może dokonywać nakładów na nieruchomość wyłącznie za pisemną zgodą wynajmującego. Wszelkie poczynione nakłady nie podlegają rozliczeniu, z zastrzeżeniem ust. 2 i 3.
2. Zwrotowi podlegają 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.
3. Przepisy ust. 1 nie dotyczą nakładów ponoszonych przez jednostki organizacyjne Miasta Białystok.

§ 8

1. Podnajem lub poddzierżawa nieruchomości wymaga uprzedniej zgody wynajmującego.
2. Podnajmem może być objęte nie więcej niż 50% powierzchni lokalu, w takim przypadku podwyższa się czynsz o co najmniej 30 % za podnajętą powierzchnię natomiast poddzierżawą może być objęte do 100% powierzchni, w takim przypadku czynsz podwyższa się stosownie do poddzierżawionej powierzchni, nie mniej jednak niż o 10 % za poddzierżawioną powierzchnię, z zastrzeżeniem ust. 3, 4 i 5.
3. Przepisy ust. 2 nie dotyczą:
 - 1) umów, o których mowa w § 4 ust. 4;
 - 2) umów zawartych z miejskimi instytucjami kultury;
 - 3) przekazania uprawnień do nieruchomości na podstawie umowy franczyzy, pod warunkiem, że najemca będący franczyzobiorcą pozostanie podmiotem odpowiedzialnym wobec wynajmującego za wykonanie wszystkich obowiązków wynikających z umowy, w szczególności za terminowe dokonywanie wszelkich płatności na rzecz Wynajmującego;
 - 4) zawartych z przeznaczeniem na organizację jarmarków i bazarów.
4. Czynszu nie podwyższa się w przypadku umów zawartych 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 2020 r. poz. 1057 z póź. zm.²) pod warunkiem, że podnajemca będzie prowadził w lokalu działalność społecznie użyteczną w sferze zadań publicznych określonych w tej ustawie.

5. Nieruchomości położone w siedzibie BPNT nie podlegają możliwości podnajmu i poddzierżawy.

§ 9

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.

§ 10

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 2020 r. poz. 1057 z póź. zm.²).
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

§ 11

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

§ 12

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.

§ 13

Traci moc 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 zmienione zarządzeniami Nr 720/18 z dnia 15 czerwca 2018 r., Nr 1240/18 z dnia 30 października 2018 r., Nr 130/19 z dnia 22 lutego 2019 r., Nr 369/19 z dnia 20 maja 2019 r., Nr 849/19 z dnia 20 września 2019 r. oraz Nr 1163/19 z dnia 31 grudnia 2019 r.

§ 14

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.


WZ. PREZYDENTA MIASTA
Rafał Rudnicki
ZASTĘPCA PREZYDENTA MIASTA



Załącznik Nr 1
do zarządzenia Nr ..5871.22....
Prezydenta Miasta Białegostoku
z dnia ...25.....czerwca 2022 r.

Przykład weksła

WEKSEL

Białystok, dnia..... roku.

(data wystawienia weksła)

Weksel na sumę (PLN) płatny za okazaniem

(kwota weksła)

(waluta)

bezw warunkowo zapłać/zapłacimy za ten weksel na rzecz Gminy Białystok/Miasta Białystok

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

sumę(PLN)

(kwota weksła słownie wraz z oznaczeniem waluty)

Płatny w Białymstoku.

Czytelny podpis wystawcy/podpisy wystawców

.....


wz. PREZYDENTA MIASTA
Rafał Radnicki
ZASTĘPCA PREZYDENTA MIASTA



Załącznik Nr 2
do zarządzenia Nr 587/22...
Prezydenta Miasta Białegostoku
z dnia 24 czerwca 2022 r.

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 WSPÓLMAŁŻONKA/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/moją współmałżonka/ę z majątku wspólnego.

.....

(miejsowość i data)

.....

(czytelny podpis współmałżonka/i)

.....

(seria i numer dowodu tożsamości)

.....

(adres zamieszkania).

①