

REGULAMIN

wynajmu lokali użytkowych oraz miejsc pod reklamy w Gdańskiej Infrastrukturze Społecznej Sp. z o.o.

I. Postanowienia ogólne:

§ 1

1. Regulamin niniejszy określa ogólne zasady najmu lokali użytkowych będących własnością Spółki oraz wynajmu miejsc pod reklamy - zwane dalej „**najmem**”.
2. Lokalem użytkowym przeznaczonym do oferty najmu w rozumieniu niniejszego regulaminu jest wolny prawnie i fizycznie lokal w budynku wielolokalowym lub wolnostojącym, przeznaczony do innych celów niż mieszkalne, znajdujący się w zasobach Gdańskiej Infrastruktury Społecznej Spółki z o.o. (w skrócie zwanej GIS Sp. z o.o.), zwany dalej „**lokalem**”.
3. Przedmiotem oferty najmu może być również lokal, który nie jest wolny prawnie i fizycznie o ile czas trwania dotychczasowej umowy najmu tego lokalu lub okres wypowiedzenia umowy kończy się przed dniem zawarcia umowy najmu innemu Najemcy.

II. Zasady najmu:

§ 2

1. GIS Sp. z o.o. może zawierać umowy najmu lokali użytkowych z osobami prawnymi lub osobami fizycznymi prowadzącymi zarejestrowaną działalność gospodarczą.
2. GIS Sp. z o.o. może zawierać umowy najmu lokali użytkowych z osobami fizycznymi nieprowadzącymi działalności gospodarczej w przypadku, gdy wynajmowane pomieszczenie nie będzie użytkowane w celach handlowych oraz nie sprzeciwiają się temu odrębne przepisy prawa a prowadzona działalność nie spowoduje uciążliwości w korzystaniu z nieruchomości oraz nie zakłóci spokoju (hałas itp.) innym mieszkańcom.
3. Lokale oferuje się do najmu bez przetargowo – w drodze pisemnego zbierania i wyboru ofert.
4. Terminy i miejsce składania ofert , o których mowa w ust. 3 określa się w zaproszeniu do udziału.
5. Zakwalifikowanie wynajmowanego lokalu do oferty najmu wymaga wypowiedzenia umowy najmu dotychczasowemu najemcy z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia. Zakwalifikowanie lokalu do oferty najmu może dotyczyć również lokalu, dla którego termin obowiązywania umowy najmu wygasa nie później niż 3 miesiące po terminie wyboru ofert.
6. Do wynajmu lokali użytkowych w drodze zbierania i wyboru ofert, o których mowa w ust. 3 stosuje się następujące zasady:
 - 1) wykaz wraz z charakterystyką lokali, określeniem najniższej wymaganej stawki czynszu oraz innych wymagań dotyczących najmu lokalu, przeznaczonych do najmu w drodze zbierania ofert, po zatwierdzeniu przez Zarząd GIS Sp. z o.o. podlega jednokrotnemu ogłoszeniu w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń GIS Sp. z o.o. i na stronie internetowej Spółki.
 - 2) Oferent składając ofertę na najem lokalu użytkowego umieszczonego w wykazie, o którym mowa w pkt. 1 obowiązany jest:
 - a) określić rodzaj działalności, jaką zamierza prowadzić we wskazanym przez siebie lokalu,
 - b) o ile poprzednio był stroną umowy najmu jako najemca - dołączyć referencje wynajmującego dotyczące realizacji warunków najmu za okres 3 lat poprzedzających złożenie oferty, w szczególności dotyczące terminowego regulowania czynszu i opłat eksploatacyjnych.
 - c) Oferent przed przystąpieniem do konkursu obowiązany jest wpłacić wadium w wysokości trzykrotnej opłaty, ustalonej jako iloczyn powierzchni użytkowej lokalu i stawki wyjściowej do licytacji, zaokrąglonej do pełnej kwoty.
 - 3) Oferenci figurujący w Krajowym Rejestrze Długów tracą prawo uczestnictwa w postępowaniach o najem lokalu, organizowanych przez wynajmującego a Zarząd GIS Sp. z o.o. ma prawo odmówić zawarcia z nimi umów najmu.
 - 4) Wyboru przyszłych najemców dokonuje Zarząd GIS Sp. z o.o. na podstawie ofert złożonych przez oferentów. W przypadku złożenia ofert najmu danego lokalu przez więcej niż jednego oferenta, wyboru przyszłego najemcy tego lokalu dokonuje się wybierając ofertę najkorzystniejszą pod względem stawki czynszu najmu, prowadzonej działalności lub innych kryteriów określonych w zaproszeniu do składania ofert.
 - 5) Jeżeli konkurs ofert nie może dać rozstrzygnięcia z powodu zaproponowania tej samej stawki czynszu przez więcej niż jednego z oferentów, komisja przeprowadza licytację ustną pomiędzy

- tymi oferentami, po uprzednim ich powiadomieniu o terminie i sposobie przeprowadzenia licytacji.
- 6) Dokumentację z przeprowadzonego konkursu stanowi protokół, który powinien zawierać informację o :
 - ilości złożonych i ważnych ofert z ich opisem,
 - przebiegu ewentualnej ustnej licytacji i jej wyniku,
 - wskazaniu wybranej oferty z jej uzasadnieniem,
 - ofertach odrzuconych z powodu nieważności,
 - powód ewentualnego unieważnienia przetargu.
 - 7) Wykaz przyszłych najemców podlega zatwierdzeniu przez Zarząd GIS Sp. z o.o. Na tej podstawie oferent uzyskuje prawo do zawarcia umowy najmu, z wyjątkiem sytuacji określonej w § 7 przedmiotowego regulaminu.
 7. Zawarcie umowy z najemcą lokalu wyłonionym w trybie, o którym mowa w ust. 3 następuje po spełnieniu przez oferenta w terminie 14 dni roboczych poniższych warunków łącznie:
 - 1) złożeniu wynajmującemu oświadczenia o nieistnieniu okoliczności mogących spowodować egzekucję z majątku oferenta, w tym również, że oferent nie ma zaległości z tytułu zobowiązań publicznoprawnych,
 - 2) złożeniu kaucji, zabezpieczającej płatności zobowiązań finansowych najemcy wobec wynajmującego w wysokości co najmniej wartości trzymiesięcznych opłat za najem lokalu (czynsz brutto i świadczenia w sezonie grzewczym) wynikających z umowy i powstałych w okresie trwania najmu w formie środków finansowych zdeponowanych na rachunku bankowym w banku wskazanym przez wynajmującego w formie lokaty terminowej odnawialnej.
 8. Lokal może zostać wydany najemcy nie wcześniej jednak niż z chwilą złożenia przez niego oświadczenia w formie aktu notarialnego, w którym poddał się on egzekucji z całego swego majątku – w trybie art. 777 § 1 pkt. 4 lub 5 kpc - i który obejmuje obowiązek zapłaty sumy pieniężnej tytułem czynszu, opłat eksploatacyjnych a także wszelkich innych zobowiązań wobec wynajmującego wynikających z nienależytego wykonywania przez Najemcę obowiązków z umowy najmu do wysokości w akcie wprost określonej, a także obejmuje obowiązek opróżnienia i wydania lokalu we wskazanym terminie.
 9. Zabezpieczenia, o których mowa w ust. 7 pkt. 2) i w ust. 8) podlegać będą realizacji przez Wynajmującego, gdy zadłużenie najemcy z tytułu najmu lokalu przekroczy sumę złożonej kaucji, o której mowa w punkcie 2 i będą przeznaczone na pokrycie roszczeń Wynajmującego z tytułu niezapłaconego czynszu i opłat eksploatacyjnych, poniesionej szkody z tytułu niewłaściwej eksploatacji oraz opróżnienia i wydania lokalu.
 10. W przypadku uchylenia się od zawarcia umowy najmu w trybie wyboru Najemcy, o którym mowa w ust. 3, oferent traci wpłacone wadium oraz prawo uczestnictwa przez okres 1 roku w postępowaniach o najem lokalu, organizowanych przez wynajmującego, w trybie określonym w ust 3.
 11. Wynajmujący jest uprawniony do kontroli stanu technicznego przedmiotu najmu, sposobu jego używania oraz przestrzegania przepisów z zakresu bezpieczeństwa i higieny pracy oraz ochrony przeciwpożarowej. W razie stwierdzenia nieprawidłowości w tym zakresie, Wynajmujący wezwie Najemcę do ich usunięcia w terminie nie krótszym niż 2 tygodnie, z tym zastrzeżeniem, iż w razie ich nieusunięcia lub też usunięcia w sposób nieprawidłowy, Wynajmujący będzie uprawniony do ich usunięcia na koszt i ryzyko Najemcy.
 12. Wydanie i zwrot przedmiotu najmu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego, którego załącznikiem będzie dokumentacja fotograficzna
 13. Najemca utrzymywać będzie lokal w stanie wymaganym przez przepisy sanitarne, przeciwpożarowe, a także we właściwym stanie technicznym, a także wyposaży - we własnym zakresie i na własny koszt – lokal w urządzenia wymagane przez te przepisy, ze względu na charakter prowadzonej przez niego działalności.

§ 3

1. Lokale użytkowe wynajmuje się na czas nieoznaczony z trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia. W jednostkowych przypadkach, na podstawie wcześniejszej decyzji Zarządu GIS Sp. z o.o. dopuszcza się zawieranie umów najmu na czas oznaczony, jeśli z takim wnioskiem zwróci się zainteresowany i nie będzie to stało w sprzeczności z interesem Spółki. Umowa najmu zawarta na czas oznaczony przewidywać będzie możliwość jej rozwiązania w wypadkach określonych w umowie, z zachowaniem co najmniej trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego. Uprawnienie to wymaga ujawnienia w umowie najmu.

2. Umowa najmu ulega rozwiązaniu bez okresu wypowiedzenia w następujących przypadkach:
 - a) lokal będzie wykorzystywany przez najemcę na inny cel niż określony w umowie i pomimo pisemnego upomnienia przez wynajmującego, będzie nadal wykorzystywany w ten sposób,
 - b) zwłoka z zapłatą czynszu wyniesie co najmniej dwa okresy płatności, a wynajmujący wezwął najemcę do zapłaty wyznaczając mu dodatkowy miesięczny termin na zapłatę, z zastrzeżeniem że w razie jego bezskutecznego upływu będzie uprawniony do rozwiązania umowy,
 - c) stwierdzenia dewastacji lokalu,
 - d) oddania lokalu lub jego części do bezpłatnego używania lub podnajęcia lokalu bez pisemnej uprzedniej zgody Zarządu GIS Sp. z o.o.
3. Ze względu na przeznaczenie poszczególnych pomieszczeń lub układ lokalu dopuszcza się stosowanie więcej niż jednej stawki czynszu.
4. Zgodę na przywrócenie stosunku najmu lokalu najemcy, z którym umowa została rozwiązana z powodu zaległości czynszowych, wyraża Zarząd GIS Sp. z o.o.
5. Umowa najmu oprócz odpowiednich zapisów ujętych w § 3 powinna zawierać:
 - a) zobowiązanie najemcy do zawarcia odrębnej umowy dotyczącej wywozu nieczystości z wynajmowanego lokalu,
 - b) zobowiązanie najemcy do dokonywania tzw. bieżących remontów i konserwacji w wynajmowanym lokalu,
 - c) zapis o naliczaniu podatku VAT, zgodnie z obowiązującą ustawą,
 - d) zasady regulowania opłat za media (np. woda, energia elektryczna),
 - e) określenie sposobu waloryzacji stawki czynszu,
 - f) prawa i obowiązki najemcy i GIS Sp. z o.o. dotyczące:
 - wykonywania przez najemcę w lokalu bieżących napraw: podłóg, drzwi, okien (łącznie z ich szkleniem), tynków (łącznie z ich malowaniem), urządzeń sanitarnych i innych urządzeń znajdujących się w lokalu,
 - prawidłowej eksploatacji przez najemcę instalacji występującej w lokalu,
 - opomiarowania przez najemcę instalacji wskazanych w umowie w tym legalizację przez najemcę wodomierzy,
6. W razie zwłoki Najemcy co do obowiązku wydania lokalu na wypadek rozwiązania umowy najmu lub tejsze jej wygaśnięcia, Wynajmujący jest uprawniony do żądania od Najemcy zapłaty kary umownej w wysokości 1/10 miesięcznej stawki czynszu najmu za każdy dzień zwłoki w wydaniu lokalu. Wynajmujący jest uprawniony do dochodzenia odszkodowania przenoszącego wysokość kary umownej.
7. Jeżeli Najemca opóźnia się z zapłatą czynszu najmu i opłat eksploatacyjnych przez okres dłuższy niż 10 dni, Wynajmujący jest uprawniony do żądania od najemcy odsetek w wysokości podwójnej stopy odsetek ustawowych za każdy dzień opóźnienia przekraczającego 10 dni.

§ 4

1. Lokal zostaje przekazany Najemcy protokolarnie i jest zdawany przez Najemcę również na podstawie protokołu. Najemca ma obowiązek zdać lokal użytkowy w stanie nie pogorszonym.
2. Dokonywanie wszelkich zmian budowlanych, technicznych, instalacyjnych itp. w lokalach bez zgody Zarządu GIS Sp. z o.o. jest zabronione.
3. Wszelkie zmiany i ulepszenia lokalu pozostają własnością GIS Sp. z o.o. bez prawa do odszkodowania za wyjątkiem sytuacji określonych w ust. 6 niniejszego paragrafu.
4. Podnajem części lub całości lokalu jest możliwy tylko za zgodą Zarządu GIS Sp. z o.o. wydana pod rygorem nieważności na piśmie.
5. Spółka ma prawo żądać przywrócenia stanu pierwotnego lokalu w przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia umowy najmu i przekazania lokalu. Niespełnienie tego warunku odnotowane zostanie w protokole odbioru lokalu, zaś kwota zabezpieczenia zostanie przeznaczona na pokrycie kosztów odnowienia lokalu oraz ewentualnego zadłużenia.
6. GIS Sp. z o.o. zwróci Najemcy koszt nakładów koniecznych lub trwale podnoszących standard lokalu bądź jego wartość techniczną, jeżeli ich zakres i wykonanie zostały uzgodnione wcześniej ze Spółką.
7. Wszelkie zmiany w lokalu wymagają zgody Zarządu GIS Sp. z o.o. wydanej pod rygorem nieważności na piśmie.

§ 5

Najemca nie jest uprawniony bez uprzedniej zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności – do zmiany sposobu przeznaczenia lokalu, w tym również zmiany będącej wynikiem zmiany prowadzonej przez niego działalności gospodarczej.

III. Czynsz najmu :

§ 6

1. Najemca jest zobowiązany do płacenia czynszu ustalonego na podstawie wylicytowanej stawki.
2. Tak ustalony czynsz nie obejmuje należnego podatku VAT, który będzie doliczany na zasadach ogólnych.
3. Czynsz jest opłatą za używanie lokalu i nie obejmuje opłat eksploatacyjnych, określonych w umowie, na przykład z tytułu dostawy mediów, dozoru nieruchomości, korzystania z dźwigu lub używania części wspólnych nieruchomości.
4. Obowiązek wnoszenia opłat eksploatacyjnych nie dotyczy Najemców, którzy zawarli w tym zakresie indywidualne umowy.
5. Wynajmujący jest uprawniony do waloryzacji stawki najmu o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanych przez Prezesa GUS za rok poprzedni. Waloryzacja dokonywana jest w lutym każdego kolejnego roku.

IV. Odszkodowanie:

§ 7

W przypadku nie opróżnienia lokalu, o którym mowa w § 2 ust. 5 oferentowi, który wygrał nie służy prawo zawarcia umowy, a zwrot wadium, wraz z odsetkami wynikającymi z umowy rachunku bankowego, na którym było ono przechowywane, pomniejszone o koszty prowadzenia rachunku bankowego oraz prowizji bankowej za przelew pieniędzy na rachunek bankowy wskazany przez oferenta, następuje niezwłocznie na jego wniosek.

V. Najem powierzchni pod reklamy:

§ 8

1. Zarząd GIS Sp. z o.o. może wydawać zgodę i wynajmować miejsca w swoich zasobach na umieszczenie nośników informacyjnych (szyldy, tablice itp.).
2. Miejsca na nośniki informacyjne wskazuje się na wniosek zainteresowanego bez stosowania procedury przetargowej.
3. Nośniki informacyjne zainteresowany montuje na swój koszt i we własnym zakresie zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego w miejscu uzgodnionym z GIS Sp. z o.o.
4. GIS Sp. z o.o. nie ponosi odpowiedzialności za wszelkiego rodzaju szkody wynikające z umieszczenia nośnika.
5. GIS Sp. z o.o. nie ponosi odpowiedzialności za treść umieszczaną na nośnikach. Treść ta nie może naruszać obowiązujących w Polsce przepisów prawa.
6. Szczegółowe warunki wynajmu miejsca na umieszczenie nośnika informacyjnego i reklamy określa umowa zawarta między Zarządem GIS Sp. z o.o. a Najemcą.
7. Najemca jest uprawniony do umieszczenia tablicy informującej o prowadzonej przez niego działalności w lokalu o rozmiarach zwyczajowo przyjętych. Wielkość tablicy oraz sposób jej mocowania wymaga pisemnego uzgodnienia z wynajmującym.

VI. Postanowienia końcowe:

§ 9

1. Regulamin wchodzi w życie i obowiązuje z dniem zatwierdzenia.
2. Sądem właściwym dla sporów z umów najmu jest sąd właściwy miejscowo dla miasta Gdańska.