

ZASADY

wydzierżawiania nieruchomości gruntowych i wynajem budynków przez
Zakład Zieleni Miejskiej w Katowicach ul. Kościuszki 138, 40-523 Katowice

telefony kontaktowe: 32 2517-751, 32 2515-186, 32 2519-895, 32 2515-081 wew.16 fax:wew.13


email: kontakt@zsm.katowice.pl

Rozdział I Podstawa prawna

1. Kodeks cywilny (ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. (Dz. U. z 2014 r., poz. 121 z późniejszymi zmianami) - tytuł XVII, Dział II.
2. Uchwała nr 316/99 Zarządu Miasta Katowice z dnia 28.04.1999 r.
3. Art.13, ust.1 Ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r.(t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 2147 z póź.zm).
4. Zarządzenie nr 1416/2004 Prezydenta Miasta Katowice z dnia 14 lipca 2004 r. w sprawie najmu, dzierżawy, użyczenia części nieruchomości oraz pomieszczeń stanowiących własność Miasta Katowice będących w trwałym zarządzie, użytkowaniu lub innym posiadaniu przez jednostki organizacyjne Miasta Katowice.
5. Zarządzenie nr 203/2007 Prezydenta Miasta Katowice z dnia 27 kwietnia 2007 r. zmieniające zarządzenie w sprawie najmu, dzierżawy, użyczenia części nieruchomości oraz pomieszczeń stanowiących własność Miasta Katowice będących w trwałym zarządzie, użytkowaniu lub innym posiadaniu przez jednostki organizacyjne Miasta Katowice.
6. Zarządzenie 1424/2013 Prezydenta Miasta Katowice z dnia 27 marca 2013 r. zmieniające zarządzenie w sprawie najmu, dzierżawy, użyczenia części nieruchomości oraz pomieszczeń stanowiących własność Miasta Katowice będących w trwałym zarządzie, użytkowaniu lub innym posiadaniu przez jednostki organizacyjne Miasta Katowice.
7. Zarządzenie nr 825/2016 Prezydenta Miasta Katowice z dnia 20.05.2016 r. w sprawie zasad gospodarowania lokalami użytkowymi stanowiącymi zasób Miasta Katowice przez Komunalny Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Katowicach na podstawie art.30 ust.2 pkt 3 ustawy z 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U z 2017 r. poz.446).
8. Ustawa o terminach zapłaty w transakcjach handlowych z dnia 8 marca 2013 r. art. 10.

Rozdział II Zasady ogólne

II A. Dzierżawa nieruchomości gruntowych:

1. Dzierżawą objęte są tereny zieleni w szczególności pod małą gastronomię (typu ogródek letni), działalność rekreacyjno-sportową i inne.
 2. Zakład Zieleni Miejskiej w Katowicach może wydzierżawiać tereny będące w jego dyspozycji na mocy aktualnej umowy użyczenia lub trwałego zarządu.
 3. Okres dzierżawy nie może przekroczyć trzech lat.
 4. Szczegółowe informacje o terenach lub obiektach dostępne są pod nr 32-251-77-51 wew. 16.
 5. W celu wydzierżawienia terenu zainteresowany podmiot składa Wniosek o dzierżawę (załącznik nr 1 do niniejszych Zasad).
- 

6. Listę terenów do wydzierżawiania (załącznik nr 2 do niniejszych Zasad) Zakład Zieleni Miejskiej w Katowicach przedstawia na internetowej stronie Biuletynu Informacji Publicznej Zakładu Zieleni Miejskiej (<http://bip.um.katowice.eu/jednostki/zzm>).
7. Na indywidualny wniosek strony, Dyrektor Zakładu Zieleni Miejskiej w Katowicach rozpatrzy inną lokalizację dzierżawy niż wymienioną w załączniku nr 2 zamieszczając tę informację na stronie Zakładu Zieleni Miejskiej w Biuletynie Informacji Publicznej (dotyczy umów na okres powyżej 1 miesiąca).
8. W przypadku większej ilości wniosków dotyczących tego samego terenu na okres dzierżawy powyżej miesiąca, gdy w ciągu dwóch tygodni od dnia zamieszczenia na stronie internetowej Zakładu pierwszego wniosku o dzierżawę, zostanie złożony kolejny wniosek/wnioski na ten sam teren, Wydierżawiający dokonuje wyłonienia dzierżawcy w drodze konkursu ofert. W innych przypadkach niż wskazane w zdaniu poprzednim, również może zostać ogłoszony konkurs ofert na wydierżawienie nieruchomości gruntowej.
9. Jedynym kryterium wyboru dzierżawcy jest proponowana przez oferenta wysokość czynszu za teren - powyżej kwoty określonej przez Zakład Zieleni Miejskiej.
10. Oferenci biorący udział w konkursie ofert na dzierżawę nieruchomości zobowiązani są do wpłacenia wadium w wysokości jednokrotnej stawki czynszu dzierżawnego proponowanego w konkursie ofert przez Zakład Zieleni Miejskiej:
 - a) wpłacone wadium zalicza się na poczet czynszu dzierżawnego,
 - b) wadium nie podlega zwrotowi, jeżeli wygrywający uchyli się od zawarcia umowy dzierżawy.
11. Dzierżawca zobowiązany jest po opuszczeniu terenu dzierżawy doprowadzić go do stanu pierwotnego, usunąć śmieci z terenu dzierżawionego, a w przypadku zniszczenia trawnika odtworzyć go poprzez wyrównanie terenu i wysianie trawy.
12. W przypadku ustawienia podestów drewnianych pod ogródek piwny oraz parasoli należy zachować odległość od drzewa minimum 1m (nie dopuszcza się ustawienia podestów i parasoli bezpośrednio przy drzewie).
13. Zabrania się wycinania, przesadzania, uszkodzania drzew i krzewów na terenie dzierżawionym od Zakładu Zieleni Miejskiej. Osoba dewastująca zieleń będzie obciążona karami zgodnie z art. 88 i 89 Ustawy o ochronie przyrody (tj. z 2016 r. poz. 2134).
14. W uzasadnionych przypadkach Wydierżawiający pobiera kaucję na poczet doprowadzenia terenu do stanu pierwotnego. Wydierżawiający zwraca kaucję wraz z odsetkami wynikającymi z tytułu umowy rachunku bankowego, na którym była ona przechowywana w ciągu 30 dni od daty spisania protokołu zdawczo-odbiorczego.

II B. Najem :

1. Najmem objęte są budynki/lokale zwane dalej obiektami będące w dyspozycji Zakładu Zieleni Miejskiej na mocy aktualnej umowy użyczenia lub trwałego zarządu.
2. Okres najmu nie może przekroczyć trzech lat, w tym na czas wykonywania prac adaptacyjnych.
3. W przypadku większej ilości wniosków dotyczących wynajmu tego samego obiektu, gdy w ciągu dwóch tygodni od dnia zamieszczenia na stronie internetowej Zakładu pierwszego wniosku o najem, zostanie złożony kolejny wniosek/wnioski na ten sam obiekt, Wynajmujący dokonuje wyłonienia najemcy w drodze konkursu ofert. W innych przypadkach niż wskazane w zadaniu poprzednim, również może zostać ogłoszony konkurs na wynajem.
4. Jedynym kryterium wyboru najemcy jest proponowana przez oferenta wysokość czynszu - powyżej kwoty określonej przez Zakład Zieleni Miejskiej.
5. Oferenci biorący udział w konkursie ofert na wynajem zobowiązani są do wpłacenia wadium w wysokości jednokrotnej stawki wynajmu proponowanego w konkursie ofert przez Zakład Zieleni Miejskiej:
 - a) wpłacone wadium zalicza się na poczet czynszu najmu,
 - b) wadium nie podlega zwrotowi, jeżeli wygrywający uchyli się od zawarcia umowy najmu.

6.1 Najemca przed podpisaniem umowy zobowiązany jest wpłacić kaucję zabezpieczającą w wysokości dwukrotnego miesięcznego czynszu (brutto) włącznie w środkach pieniężnych. Kaucja stanowi zabezpieczenie należności przysługujących Wynajmującemu w dniu opuszczenia budynku w szczególności z tytułu zaległego czynszu (należność główna i odsetki).

6.2 Kaucja przechowywana jest na oprocentowanym rachunku bankowym.

6.3 Wyzierzawiający zwraca kaucję wraz z odsetkami wynikającymi z tytułu umowy rachunku bankowego, na którym była ona przechowywana w ciągu 30 dni od daty spisania protokołu zdawczo-odbiorczego.

7. Najemca zobowiązany jest posiadać ubezpieczenie o.c. od prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej.

Rozdział III Przebieg postępowania

1. Podmiot ubiegający się o wydzierżawienie terenu na okres do 5 dni (włącznie) zobowiązany jest do złożenia następujących dokumentów:
 - a) wniosek (załącznik nr 1) - osoby fizyczne zobowiązane są podać adres zamieszkania,
 - b) odpis z KRS bądź odpis z ewidencji działalności gospodarczej,
 - c) kopię dowodu osobistego w przypadku osób nie prowadzących działalności gospodarczej.
2. Zapłatę na wnioskowane wydzierżawienie terenu uiszcza się w kasie w siedzibie Zakładu Zieleni Miejskiej lub przelewem na konto Zakładu przed rozpoczęciem dzierżawy. W przypadku nie dokonania zapłaty przez Dzierżawcę przed rozpoczęciem dzierżawy, umowa nie wchodzi w życie.
3. Osoby ubiegające się o wydzierżawienie terenu na okres dłuższy niż 5 dni/o wynajem budynków zobowiązane są do złożenia następujących dokumentów:
 - a) wniosek (załącznik nr 1) wraz z mapą sytuacyjną z naniesionymi granicami działki dzierżawionej z zaznaczoną lokalizacją terenu wnioskowanego do wydzierżawienia/ lub z zaznaczoną lokalizacją obiektu do wynajmu (osoby fizyczne zobowiązane są podać adres zamieszkania).
 - b) odpis z KRS,
 - c) aktualną informację z Krajowego Rejestru Dłużników (nie starszą niż 3 miesiące),
 - d) kopię dowodu osobistego z adresem zamieszkania lub zaświadczenie urzędowe o zameldowaniu, zarówno w przypadku osób prowadzących działalność gospodarczą jak i nie prowadzących działalności gospodarczej,
 - e) w przypadku wynajmu budynków wnioskodawca winien złożyć informację o posiadanym ubezpieczeniu o.c. od prowadzonej działalności gospodarczej (ksero dokumentu lub oświadczenie).
4. Wniosek wraz z załącznikami należy składać osobiście w siedzibie Zakładu Zieleni Miejskiej ul. Tadeusza Kościuszki 138, 40-523 Katowice, przesłać pocztą lub drogą elektroniczną na adres: kontakt@zzm.katowice.pl.
5. W przypadku braku kompletu wymaganych dokumentów wnioskodawca zostanie wezwany do ich uzupełnienia i złożenia w Dziale Planowania i Uzgodnień prowadzącym sprawę. Do czasu uzupełnienia wniosku sprawa pozostaje bez rozpoznania.
6. Informację o złożeniu kompletnego wniosku na okres powyżej 1 miesiąca dotyczącego dzierżawy/najmu Zakład Zieleni Miejskiej w Katowicach umieści na stronie internetowej na okres 14 dni.
7. Z uwagi na konieczność zasięgnięcia opinii innych wydziałów i jednostek organizacyjnych Miasta w sprawie wykorzystania określonej nieruchomości przez dzierżawcę na konkretną działalność - wniosek złożony na okres dzierżawy powyżej 1 dnia (24 godz.) rozpatrzony zostanie w terminie do miesiąca od daty złożenia kompletu wymaganych dokumentów.
8. Wniosek nie podlega opłacie skarbowej (art. 2 ust.1 pkt 1, lit. h ustawy z dnia 16 listopada 2006 roku o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2015 r. poz. 783).
9. Wnioski podlegają rozpatrzeniu przez Dyrektora Zakładu Zieleni Miejskiej.

Rozdział IV Zawarcie umowy

1. Po spełnieniu przez wnioskodawcę wymogów formalnych i pozytywnym rozpatrzeniu wniosku przez Dyrektora Zakładu Zieleni Miejskiej, pomiędzy stronami zostaje zawarta umowa dzierżawy lub umowa najmu. Wzory umów zamieszczone zostaną na internetowej stronie Biuletynu Informacji Publicznej Zakładu Zieleni Miejskiej (<http://bip.um.katowice.eu/jednostki/zzm>).
2. Projekt umowy na okres powyżej 1 dnia (24 godz.) wymaga zatwierdzenia przez wydział nadzorujący tj. Wydział Kształtowania Środowiska Urzędu Miasta Katowice.
3. Podstawa wyjściowa ustalenia czynszu (dzierżawy lub najmu) określona jest w załączniku do uchwały nr 316/99 Zarządu Miasta Katowice z dnia 28.04.1999 r. oraz Zarządzeniu nr 825/2016 Prezydenta Miasta Katowice z dnia 20 maja 2016 roku.
4. Wynagrodzenie za niepełny miesiąc będzie proporcjonalne do ilości dni dzierżawionych. Wyliczenie wynagrodzenia dokonywane będzie następująco: wynagrodzenie miesięczne netto zostanie podzielone przez 30 dni pomnożone przez ilość dni dzierżawionych.
5. W umowach zawartych na okres powyżej 12 miesięcy stawka czynszu dzierżawnego lub najmu ulegnie zmianie po uwzględnieniu średniorocznych wskaźników inflacji ogłoszonych przez Prezesa GUS za dany rok. Aktualizacja czynszu nastąpi raz na 12 miesięcy.
6. Stawka czynszu ustalona w konkursie ofert nie podlega podwyższeniu przez okres 24 miesięcy od dnia zawarcia umowy. Po tym okresie ulegnie zmianie po uwzględnieniu średniorocznych wskaźników inflacji ogłoszonych przez Prezesa GUS za dany rok.
7. Umowę dzierżawy/najmu zainteresowany odbiera osobiście okazując dowód tożsamości w Dziale Planowania i Uzgodnień. Umowę może również podpisać pełnomocnik – wymagane stosowne upoważnienie pisemne.

Rozdział V Podatek od nieruchomości

1. Obowiązek zapłaty podatku od nieruchomości wynika z przepisów ustawy o podatkach i opłatach lokalnych (Dz.U. z 2017 r. poz. 1785).
2. W sytuacji, gdy obowiązek podatkowy spoczywa na Dzierżawcy/Najemcy zgodnie z art. 6 ust. 6 (osoby fizyczne) lub ust. 9 (podmioty posiadające osobowość prawną) ustawy o której mowa w ustępie 1, Dzierżawca/Najemca zobowiązany jest dopełnić formalności związanych z zapłatą podatku od nieruchomości we właściwym organie podatkowym, tj. Wydziale Podatków i Opłat Lokalnych Urzędu Miasta Katowice.

Rozdział VII Kary umowne i postanowienia końcowe

1. W przypadku zajęcia bez tytułu prawnego terenu będącego we władaniu Zakładu, podmiot dokonujący zajęcia zostanie obciążony odszkodowaniem za korzystanie z terenu bez umowy.
2. W przypadku opóźnienia w zapłacie należności z tytułu dzierżawy lub najmu, Dzierżawca jest zobowiązany do zapłaty obok odsetek, Wydierżawiającemu bez konieczności wzywania, z tytułu rekompensaty za koszty odzyskiwania należności, równowartość kwoty 40 euro, przeliczonych na złote według średniego kursu euro ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski ostatniego dnia roboczego miesiąca poprzedzającego miesiąc, w którym świadczenie pieniężne stało się wymagalne zgodnie z art. 10 ustawy o terminach zapłaty w transakcjach handlowych z dnia 8 marca 2013r. (Dz.U. 2013, poz. 403).
3. Nie przywrócenie terenu do stanu pierwotnego po wygaśnięciu umowy dzierżawy skutkować będzie obciążeniem dzierżawcy wszelkimi kosztami poniesionymi na doprowadzenie terenu do stanu pierwotnego. Osoby fizyczne /firmy, które nie uregulowały należności za poprzednią dzierżawę/najem lub figurują na liście Krajowego Rejestru Dłużników, nie mogą ubiegać się o dzierżawę terenu/najem budynków w Zakładzie Zieleni Miejskiej w Katowicach.

DYREKTOR
Zakładu Zieleni Miejskiej
w Katowicach
mgr inż. Mieczysław Wotosz

27. 03. 2018
RADCA PRAWNY
Agnieszka Pękalska-Ulaczyk
Kt - 2051