

REGULAMIN
WYNAJMU, WYDZIERŻAWIENIA NIERUCHOMOŚCI POZOSTAJĄCYCH
W TRWAŁYM ZARZĄDZIE SŁUPSKIEGO OŚRODKA SPORTU I REKREACJI
W SŁUPSKU

§ 1.

(Przepisy ogólne)

1. Dyrektor Słupskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji w Słupsku może wynająć, wydzierżawić nieruchomość pozostającą w trwałym zarządzie Słupskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji w Słupsku.
2. Dyrektor Słupskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji w Słupsku może prowadzić na każdym etapie postępowania negocjacje w sprawie warunków wynajmu, dzierżawy nieruchomości pozostającą w trwałym zarządzie Słupskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji w Słupsku.
3. Najem, dzierżawa nieruchomości lub ich części pozostających w trwałym zarządzie Słupskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji w Słupsku:
 - 1) może nastąpić na czas nie dłuższy niż czas, na jaki ustanowiono trwały zarząd;
 - 2) wymaga uprzedniego pisemnego zawiadomieniem Prezydenta Miasta Słupska, jeżeli umowa jest zawierana na czas oznaczony do 3 lat;
 - 3) wymaga pisemnej uprzedniej zgody Prezydenta Miasta Słupska, jeżeli:
 - a) umowa jest zawierana na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub czas nieoznaczony, lub
 - b) gdy po umowie zawartej na czas oznaczony strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość.
4. Zabudowa, odbudowa, rozbudowa, nadbudowa, przebudowa, remont lub rozbiórka obiektu budowlanego na nieruchomości pozostającej w trwałym zarządzie wymaga uprzedniej pisemnej zgody Prezydenta Miasta Słupska.
5. Realizacja uprawnień i obowiązków określonych niniejszym zarządzeniem musi odbywać się przy uwzględnieniu zasad prawidłowej gospodarki nieruchomościami powierzonymi w trwały zarząd Słupskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji w Słupsku, w tym jawności postępowania, zachowania konkurencyjności i równości uczestników postępowania.
6. Do trzydziestego (30) stycznia danego roku Dyrektor Słupskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji w Słupsku publikuje na stronie internetowej Słupskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji w Słupsku oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Słupskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji w Słupsku oraz Miasta Słupska wykaz nieruchomości lub ich części przeznaczonych w danym roku pod wynajem, dzierżawę z określeniem terminu ich wynajęcia, dzierżawy oraz składania wniosków na najem, dzierżawę. W wykazie umieszcza się również informację o umowach najmu, dzierżawy kończących się w okresie jednego (1) miesiąca. Wykaz podlega aktualizacji nie rzadziej niż co sześć (6) miesięcy.

§ 2.

(Zasady wynajmu, dzierżawy nieruchomości)

1. Ocenę zasadności i celowości wynajmu, dzierżawy nieruchomości lub ich części pozostających w trwałym zarządzie Słupskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji w Słupsku dokonuje się w oparciu o:
 - 1) przedmiot najmu, dzierżawy;
 - 2) czas najmu, dzierżawy;
 - 3) oferowaną przez wnioskodawcę cenę wynajmu lub dzierżawy;
 - 4) deklarowany sposób korzystania z nieruchomości, w tym jego uciążliwość dla innych wynajmowanych, wydzierżawianych nieruchomości;
 - 5) zakres i wysokość deklarowanych do wykonania nakładów oraz zasady ich rozliczania po rozwiązaniu umowy;
 - 6) określenia zasad waloryzacji czynszu, opłat dodatkowych oraz zasad zabezpieczenia skutecznego opuszczenia nieruchomości;
 - 7) dotychczasową historię wynajmu, dzierżawy lub użyczenia, w tym braku zaległości w opłatach czynszowych i za media oraz terminowości ich uiszczania.
2. Najem, dzierżawa nieruchomości lub ich części pozostających w trwałym zarządzie Słupskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji w Słupsku następuje na podstawie pisemnego wniosku złożonego przez osobę zainteresowaną do Dyrektora Słupskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji w Słupsku.
3. Dyrektor Słupskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji w Słupsku ma prawo w każdym czasie, w tym po wpłynięciu wniosku, o którym mowa w ust. 2 do zarządzenia sporządzenia i opublikowania wykazu dodatkowego nieruchomości przeznaczonych pod najem, dzierżawę celem uzyskania większej ilości ofert i jak najkorzystniejszych dla Słupskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji w Słupsku warunków, w tym jak najwyższej miesięcznej ceny wynajmu lub wydzierżawienia nieruchomości.
4. Wykaz nie stanowi wiążącej oferty zawarcia umowy najmu, dzierżawy i może zostać uchylony przez Dyrektora Słupskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji w Słupsku bez wybrania którejkolwiek z ofert.
5. Dyrektor Słupskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji w Słupsku może nie wybrać którejkolwiek z ofert na najem, dzierżawę nieruchomości pozostającej w trwałym zarządzie Słupskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji w Słupsku.
6. Wykaz, o którym mowa w ust. 3 publikuje się, na co najmniej siedem (7) dni na stronie internetowej Słupskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji w Słupsku lub w miejscu publicznie dostępnym nieruchomości, której dotyczy wnioski o wynajem, dzierżawę wraz z informacją o terminie składania wniosków na najem, dzierżawę.
7. W przypadku wpłynięcia do Dyrektora Słupskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji w Słupsku więcej niż jednego wniosku o wynajem lub dzierżawę tej samej nieruchomości lub jej części lub w celu uzyskania wyższej miesięcznej kwoty wynajmu lub dzierżawy Dyrektor Słupskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji w Słupsku może zarządzić przeprowadzenie licytacji publicznej ofert, z zastrzeżeniem § 3.
8. Oferty najmu, dzierżawy nie spełniające wymagań, o których mowa ust. 2 w szczególności niekompletne, niepełne lub nie złożone na właściwym wzorze wniosku lub złożone po terminie określonym w wykazie, o którym mowa w § 1 ust. 6 oraz § 2 ust. 3 i 6 nie uznaje się za skutecznie złożoną i ofertę pozostawia się bez rozpatrzenia.

§ 3.

(Pierwszeństwo wynajmu, dzierżawy)

1. W przypadku najmu, dzierżawy nieruchomości lub ich części pozostających w trwałym zarządzie Słupskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji w Słupsku pierwszeństwo ich najmu, dzierżawy przysługuje:
 - 1) osobom fizycznym i prawnym lub jednostkom organizacyjnym, którym ustawa przyznaje zdolność prawną, które prowadzą działalność sportową, turystyczną, charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukową, badawczo-rozwojową, wychowawczą, na cele oświatową, naukową, badawczo-rozwojową, wychowawczą, sportową lub turystyczną, na cele niezwiązane z działalnością zarobkową, a także organizacjom pożytku publicznego na cel prowadzonej działalności pożytku publicznego;
 - 2) osobom fizycznym i prawnym lub jednostkom organizacyjnym, którym ustawa przyznaje zdolność prawną, które w roku złożenia wniosku o najem, dzierżawę nieruchomości lub ich części ma zawartą z Miastem Słupsk umowę dotacyjną związaną z prowadzoną działalnością;
 - 3) dotychczasowemu najemcy, dzierżawcy, gdy najem, dzierżawa obejmuje tę samą nieruchomość, a w przypadku najmu, dzierżawy części nieruchomości, tej samej części nieruchomości, z tym samym sposobem wykorzystania, a dotychczasowy dzierżawca, najemca, wywiązał się z warunków umowy i zobowiązań, w tym nie posiada zaległości w płatności czynszu lub opłat eksploatacyjnych, w tym z tytułu opóźnienia w ich płatności (odsetki).
2. Osoby, o których mowa w ust. 1 korzystają z pierwszeństwa, jeżeli wraz wnioskiem, o którym mowa w § 2 ust. 3:
 - 1) przedłożą dokumenty poświadczające warunki do uzyskania pierwszeństwa;
 - 2) zobowiążą się do prowadzenia w okresie trwania najmu lub dzierżawy działalności na podstawie, której przyznano wnioskodawcy pierwszeństwo;
 - 3) wyrażą zgodę na warunki najmu lub dzierżawy ustalone przez Dyrektora Słupskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji w Słupsku.
1. Za prowadzenie działalności sportowej, turystycznej, charytatywnej, opiekuńczej, kulturalnej, leczniczej, oświatowej, naukowej, badawczo-rozwojowej, wychowawczej, sportowej lub turystycznej uznaje się działalność prowadzoną przez podmioty, o których mowa w ust. 1 pkt. 1) i 2) pod warunkiem, że jest to działalność statutowa (stowarzyszenia, fundacje, spółdzielnie) lub celowa (spółki handlowe) faktycznie wykonywana w dniu złożenia wniosku, o którym mowa w § 2 ust. 1.

§ 4.

(Zasady podnajmu i poddzierżawy)

1. Za pisemną zgodą Dyrektora Słupskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji w Słupsku najemca lub dzierżawca może podnająć, poddzierżawić część wynajętej lub wydzierżawionej nieruchomości. Podnajmem lub poddzierżawą nie może być objęte więcej niż pięćdziesiąt procent (50%) powierzchni wynajmowanej lub dzierżawionej.
2. Okres podnajmu lub poddzierżawy nie może trwać dłużej niż do końca obowiązywania umowy najemcy lub dzierżawcy.
3. Wyrażenie zgody na podnajem lokalu użytkowego wymaga uprzedniego przedłożenia projektu umowy podnajmu lub poddzierżawy Dyrektorowi Słupskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji w Słupsku do akceptacji wraz z pisemną informacją o wysokości czynszu

ustalonego dla podnajemcy i poddzierżawcy, oraz pisemną zgodą stron projektu umowy na określone w projekcie umowy warunki. Brak wniesienia w terminie czternastu (14) dni od doręczenia projektu umowy, o której mowa w zdaniu pierwszym pisemnych uwag do treści projektu umowy uznaje się za milcząca zgodę na treści umowy podnajmu lub poddzierżawy.

4. W sytuacji, gdy stawka czynszu ustalona lub podwyższona w trakcie obowiązywania umowy podnajmu lub poddzierżawy przez najemcę lub dzierżawcę dla podnajemcy przewyższa obowiązującą stawkę czynszu, Dyrektor Słupskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji w Słupsku podwyższa stawkę dzierżawy lub najmu przynajmniej do wysokości stawki czynszu, ustalonej pomiędzy najemcą a podnajemcą lub poddzierżawca za powierzchnię podnajmowaną lub poddzierżawaną.

§ 5.

(Zasady ustalania wysokości czynszu i opłat za media)

1. Wysokość stawki czynszu oraz opłat za zużycie mediów określa Dyrektor Słupskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji w Słupsku uwzględniając zasady prawidłowej gospodarki mieniem komunalnym.
2. Dyrektor Słupskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji w Słupsku może na pisemny wniosek wnioskodawcy, a w trakcie trwania umowy najmu lub dzierżawy, najemcy lub dzierżawcy dokonać obniżenia:
 - 1) do 100% stawki czynszu dla Najemcy lub Dzierżawcy, który deklaruje dokonanie nakładów na nieruchomości, przy czym poniesione nakłady rozliczone zostaną do wysokości 50% wartości tych nakładów, w okresie nie dłuższym niż 3 lata;
 - 2) do 50% stawki czynszu dla Najemcy lub Dzierżawcy, który deklaruje dokonanie nakładów na nieruchomości, przy czym okres ten nie może być dłuższy niż 3 lata;
 - 3) do 50% stawki czynszu, w przypadku prowadzenia na terenie bezpośrednio przylegającym do nieruchomości lub w nieruchomości wynajmowanej lub wydzierżawianej, robót prowadzonych przez SOSiR utrudniających prowadzenie działalności na lub w nieruchomości na czas nie dłuższy niż okres trwania tych robót.
3. Obniżka, o której mowa w ust. 2 nie dotyczy:
 - 1) opłat za zużycie mediów;
 - 2) podmiotów, które pozostają w zwłoce z zapłatą opłat czynszowych lub za media;
 - 3) naruszających regulaminy obiektów na terenie, których znajdowały się najmowane, wydzierżawiane nieruchomości lub ich części.

§ 6.

(Przekształcenia podmiotowe, zmiana formy oraz rodzaju prowadzenia działalności)

1. Za pisemną zgodą Dyrektora Słupskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji w Słupsku najemca, dzierżawca może zmienić rodzaj prowadzonej działalności na nieruchomości, o ile zmieniana działalność nie była działalnością, od której zależało przyznane najemcy, dzierżawcy pierwszeństwa, o którym mowa w § 3 ust. 1.
2. W czasie trwania umowy najmu, dzierżawy w prawa i obowiązki dotychczasowego najemcy, dzierżawcy mogą wstąpić za zgodą Dyrektora Słupskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji w Słupsku małżonek najemcy, dzierżawcy.

3. W przypadku zaległości w płatności czynszu lub innych opłat za zużycie mediów warunkiem wstąpienia w prawa i obowiązki dotychczasowego najemcy, dzierżawy jest przyjęcie przez przyszłego najemcę, dzierżawcę, o który mowa w ust. 2 odpowiedzialności solidarnej za zobowiązania obecnego najemcy, dzierżawy.
4. Postanowienia zawarte w ust. 2 i 3 mają zastosowanie także, gdy do umowy przystąpią obok dotychczasowego najemcy: jego małżonek, wstępni, zstępni, rodzeństwo oraz osoby przystępujące do spółki cywilnej lub osobowej.
5. Najemca lokalu będący osobą fizyczną w przypadku przejścia na emeryturę lub rentę może wskazać następcę prawnego, a to:
 - 1) współmałżonka;
 - 2) jego pełnoletnie dzieci;
 - 3) dotychczasowego współnika, prowadzącego wspólnie z najemcą, dzierżawcą w tym lokalu działalność gospodarczą w ramach spółki, której umowa została zawarta na piśmie i zarejestrowana zgodnie z obowiązującymi przepisami.
6. Przepis ust. 5 pkt 3 dotyczy współników, którzy prowadzili wspólnie działalność gospodarczą przynajmniej przez jeden rok w ramach spółki zawiązanej przed zawarciem umowy najmu, dzierżawy oraz współników spółek zawiązanych w trakcie trwania najmu, dzierżawy nieruchomości, jeżeli wspólnie prowadzili działalność gospodarczą przynajmniej przez trzy lata.
7. W razie śmierci, likwidacji lub wykreślenia z rejestru najemcy, dzierżawcy prawo do dalszego najmu, dzierżawy wygasa. W przypadku wątpliwości zastrzega się, że umowa najmu, dzierżawy zawierane przez osoby fizyczne zawierane są na czas nie dłuższy niż okres życia najemcy, dzierżawcy.
8. Po zakończeniu najmu, dzierżawy ww. osoby zobowiązane są zwrócić rzecz w stanie nie pogorszonym zgodnie z przepisami Kodeksu Cywilnego, o ile umowa najmu, dzierżawy nie stanowi inaczej.
9. W przypadku zmiany formy prowadzonej przez najemcę, dzierżawcę działalności gospodarczej w spółkę cywilną lub handlową Dyrektor Słupskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji w Słupsku na wniosek najemcy, dzierżawcy:
 - 1) dokonuje zmiany w oznaczeniu najemcy, dzierżawcy w przypadku następstwa prawnego praw i obowiązków;
 - 2) może zawrzeć aneks zmieniający strony umowy najmu, dzierżawy pod warunkiem przyjęcia przez przyszłego najemcę, dzierżawcę odpowiedzialności solidarnej za zobowiązania obecnego najemcy, dzierżawy.
10. W przypadku przekształcenia formy prawnej prowadzonej przez najemcę, dzierżawcę skutkującego następstwem prawnym Dyrektor Słupskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji w Słupsku ma prawo rozwiązania umowy najmu, dzierżawy z następcą prawnym za jednomiesięcznym (1) okresem wypowiedzenia.
11. Przekształcenia podmiotowe oraz zmiany formy prawnej oraz rodzaju prowadzonej działalności na nieruchomości następują bez zmiany dotychczasowych warunków najmu, dzierżawy. Wszelkie zmiany warunków najmu, dzierżawy wymagają pisemnej zgody Dyrektora Słupskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji w Słupsku.

§ 7.
(Przepisy końcowe)

Przepisy niniejszego regulaminu nie wyłączają przepisów powszechnie obowiązujących, o ile nie stanowią one inaczej.

**Dyrektor
Słupskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji
w Słupsku
Agnieszka Klimczak**

REGULAMIN
LICYTACJI WYSOKOŚCI CZYNSZU NAJMU LUB DZIERŻAWY NIERUCHOMOŚCI
ODDANYCH W TRWAŁY ZARZĄD SŁUPSKIEMU OŚRODKOWI SPORTU I
REKREACJI W SŁUPSKU

§ 1.

(Przepisy ogólne)

1. W przypadku wpłynięcia do Dyrektora Słupskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji w Słupsku więcej niż jednego wniosku o wynajem lub dzierżawę tej samej nieruchomości lub jej części lub w celu uzyskania wyższej miesięcznej kwoty wynajmu lub dzierżawy Dyrektor Słupskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji w Słupsku może zarządzić przeprowadzenie licytacji publicznej.
2. Licytacja odbywa się publicznie i ustnie.
3. Licytację na wynajem lub dzierżawę przeprowadza Dyrektor Słupskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji w Słupsku lub upoważniony przez niego na piśmie pracownik Słupskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji w Słupsku.
4. W licytacji może uczestniczyć pełnomocnik osoby, o której mowa w § 2 ust. 1 pod warunkiem posiadania pełnomocnictwa szczególnego do uczestniczenia i licytowania z podpisem notarialnie poświadczonym, tej osoby.
5. Przebieg licytacji opisuje się w protokole z licytacji. Dopuszcza się równoczesne utrwalanie dźwięku i obrazu z licytacji za zgodą Dyrektora Słupskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji w Słupsku, którego nagrania stanowią załączniki do protokołu licytacji.
6. Na licytację wstęp mają poza wnioskodawcami tylko osoby pełnoletnie. W przypadku braku możliwości przeprowadzenia licytacji na skutek zakłócania porządku licytacja może być ograniczona jedynie co do oferentów lub odwołana.
7. Stawienie się jednego oferenta wystarcza do odbycia licytacji.

§ 2.

(Zawiadomienie o licytacji publicznej)

1. Dyrektor Słupskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji w Słupsku zawiadamia na co najmniej siedem (7) dni przed przeprowadzeniem licytacji wnioskodawców, którzy złożyli wniosek zgodnie z § 2 ust. 7 regulaminu wynajmu, wydzierżawienia. W zawiadomieniu zawarte są następujące informacje o:
 - 1) miejscu i terminie licytacji;
 - 2) wysokości postąpienia;
 - 3) minimalnej wysokości kwoty czynszu stanowiącej podstawę licytacji w przeliczeniu za jeden (1) m² netto;
 - 4) możliwość odwołania licytacji bez wyboru oferty.
2. Zawiadomienie, o którym mowa w ust. 1 Dyrektor Słupskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji w Słupsku dokonuje drogą listowną, za pośrednictwem środków komunikacji

elektronicznej lub w inny sposób gwarantujący zachowanie terminu, o którym mowa w ust. 1.

§ 3.

(Wybór najkorzystniejszej oferty i postąpienie)

1. Licytację wygrywa uczestnik licytacji, który zaoferował w trakcie licytacji najwyższą kwotę miesięcznego czynszu (w kwocie netto).
2. Dyrektor Słupskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji w Słupsku może zakończyć lub odwołać licytację bez wybrania którejkolwiek z ofert, w szczególności w przypadku zmowy cenowej uczestników lub ze względu na interes gospodarczy Słupskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji w Słupsku.
3. Wygranie licytacji nie jest równoznaczne z zawarciem umowy najmu lub dzierżawy, dla której wymagany jest podpisanie przez Dyrektora Słupskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji w Słupsku umowy najmu lub dzierżawy potwierdzającej ustalone przez strony warunki najmu lub dzierżawy.

§ 4.

(Przepisy końcowe)

Przepisy niniejszego regulaminu nie wyłączają przepisów powszechnie obowiązujących, o ile nie stanowią one inaczej.

**Dyrektor
Słupskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji
w Słupsku
Agnieszka Klimczak**