

Zarządzenie Nr 528/2024
Prezydenta Miasta Kalisza
z dnia 30 sierpnia 2024 r.

zmieniające zarządzenie w sprawie ustalenia minimalnych stawek czynszu wynajmu i dzierżawy określonych nieruchomości lub ich części, stanowiących własność Miasta Kalisza, a będących w gospodarowaniu jednostek oświatowych, których organem prowadzącym jest Miasto Kalisz

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609 z późn. zm.), art. 43 ust 2 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145) oraz § 21 uchwały Nr XXXVIII/542/2009 Rady Miejskiej Kalisza z dnia 3 września 2009 roku w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi mienie Kalisza – Miasta na prawach powiatu (Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 185, poz. 3139) zarządza się, co następuje:

§ 1

W zarządzeniu Nr 442/2024 Prezydenta Miasta Kalisza z dnia 18 lipca 2024 roku w sprawie ustalenia minimalnych stawek czynszu wynajmu i dzierżawy określonych nieruchomości lub ich części, stanowiących własność Miasta Kalisza, a będących w gospodarowaniu jednostek oświatowych, których organem prowadzącym jest Miasto Kalisz wprowadza się następujące zmiany:

1) § 2 otrzymuje brzmienie:

”§ 2. 1. Minimalne stawki czynszu wynajmu i dzierżawy określonych nieruchomości lub ich części stanowiących własność Miasta Kalisza zwane dalej „stawkami”, a będących w gospodarowaniu jednostek oświatowych, których organem prowadzącym jest Miasto Kalisz, wynoszą dla:

- 1) sali lekcyjnej: 45,00 zł netto/godzina zegarowa,
- 2) sali lekcyjnej ze sprzętem audiowizualnym: 65,04 zł netto/godzina zegarowa,
- 3) sali lekcyjnej komputerowej: 80,00 zł netto/godzina zegarowa,
- 4) sali gimnastycznej o powierzchni:
 - a) poniżej 150 m²: 60,00 zł netto/godzina zegarowa,
 - b) od 150 m² do 900 m²: 85,00 zł netto/godzina zegarowa,
 - c) powyżej 900 m²: 130,00 zł netto/godzina zegarowa,
- 5) boiska szkolnego: 45,00 zł netto/godzina zegarowa,
- 6) sklepiku szkolnego: 35,00 zł netto/m² miesięcznie,
- 7) powierzchni pod automat samosprzedający: 240,00 zł netto/miesiąc,
- 8) miejsca parkingowego (dla samochodu osobowego, przy umowie dotyczącej wynajmu całodobowego): 100,00 zł netto/miesiąc.

2. Stawki, o których mowa w ust. 1, winny uwzględniać rzeczywiste koszty eksploatacji danej jednostki oświatowej zwane dalej „kosztami” oraz zysk.

3. Stawkę, o której mowa w ust. 1, dana jednostka oświatowa odpowiednio zwiększa, jeżeli stawka określona w ust. 1 jest niższa niż 120% kosztów.

4. Koszty ustala się na podstawie kosztów odpowiednio skalkulowanych przez wynajmującego/wydzierżawiającego, a jeżeli jest to możliwe, w przypadku określonych kosztów, na podstawie wskazań podliczników.

5. Składnikami kosztów są: koszty energii elektrycznej, koszty ogrzewania, koszty wywozu nieczystości stałych, koszt zużycia wody i odprowadzania ścieków, koszty zatrudnienia, koszty środków czystości, inne koszty bezpośrednio związane z eksploatacją przedmiotu najmu/dzierżawy.

6. Koszty wylicza się po upływie każdego roku kalendarzowego, przy czym koszty zatrudnienia wylicza się z uwzględnieniem aktualnych wysokości kosztów wynagrodzeń, a pozostałe koszty na podstawie danych z roku poprzedniego.

7. Wyliczone koszty, z wyjątkiem kosztów zatrudnienia, dla ustalenia przewidywanych kosztów na kolejny rok, podlegają waloryzacji o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem za poprzedni rok ogłoszony przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.

8. Zwaloryzowane i wyliczone koszty obowiązują na dany rok kalendarzowy.

9. Do stawek czynszu dolicza się należy podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami.

10. Ustalenia w poszczególnych jednostkach oświatowych w zakresie minimalnych stawek, o których mowa w ust. 1-8, ust. 14 i ust. 16-17 z podziałem na kwotę kosztów i zysku dyrektorzy jednostek oświatowych przedstawiają Prezydentowi Miasta Kalisza, za pośrednictwem Wydziału Edukacji Urzędu Miasta Kalisza, do 20 stycznia każdego roku, z tym że w 2024 roku – do 20 września 2024 roku.

11. W przypadku umów długoterminowych - zawieranych na okres co najmniej roku minimalna stawka czynszu najmu i dzierżawy, o której mowa w ust. 1, ulega zmniejszeniu o 10%, przy czym kwota czynszu nie może być niższa niż 110% kosztów.

12. Stawka czynszu ustalona na zasadach określonych w ustępach poprzedzających dotycząca sal gimnastycznych i boisk szkolnych ulega obniżeniu o 50% dla klubów sportowych oraz innych organizacji pozarządowych mających status organizacji pożytku publicznego faktycznie posiadających siedzibę i prowadzących sportową działalność szkoleniową lub edukacyjną dla dzieci i młodzieży na terenie miasta Kalisza, których statuty nie przewidują prowadzenia działalności gospodarczej.

13. Dyrektorzy jednostek oświatowych udostępniają sale gimnastyczne i boiska szkolne w pierwszej kolejności zainteresowanym podmiotom, o których mowa w ust. 12, w terminach od poniedziałku do piątku do godz. 20, a także w dni wolne od pracy, święta oraz w okresie ferii i wakacji szkolnych zgodnie z możliwościami organizacyjnymi danej jednostki oświatowej.

14. W przypadku najmu lub dzierżawy gruntu przy ustalaniu minimalnej stawki czynszu dyrektor jednostki oświatowej kieruje się zapisami Zarządzenia Nr 303/2024 Prezydenta Miasta Kalisza z dnia 17 maja 2024 roku w sprawie zasad ustalania opłat za dzierżawę, wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z gruntów Miasta Kalisza, będących w gospodarowaniu Wydziału Gospodarowania Mieniem oraz dodatkowo uwzględnia koszty.

15. W przypadku najmu lokalu mieszkalnego, przy ustalaniu stawki czynszu dyrektor jednostki oświatowej kieruje się zapisami Zarządzenia Nr 427/2021 Prezydenta Miasta Kalisza z dnia 20 lipca 2021 r. w sprawie ustalenia stawek czynszu w lokalach stanowiących mieszkaniowy zasób Miasta Kalisza.

16. W przypadku najmu lub dzierżawy lokalu użytkowego, z którego usług mogą korzystać także klienci zewnętrzni, tj. nie będący uczniami czy pracownikami danej jednostki oświatowej przy ustalaniu minimalnej stawki czynszu dyrektor jednostki oświatowej kieruje się zapisami Zarządzenia Nr 226/2016 Prezydenta Miasta Kalisza z dnia 20 kwietnia 2016 roku w sprawie szczegółowych zasad wynajmowania lokali użytkowych stanowiących własność Miasta Kalisz (z późn. zm.) z uwzględnieniem przepisów określonych w niniejszym zarządzeniu dotyczących ustalania stawek minimalnych na poziomie 120% rzeczywistych kosztów eksploatacji lub 110% rzeczywistych kosztów eksploatacji w przypadku umów długoterminowych.

17. W przypadkach nieruchomości lub ich części innych niż wyszczególnione w niniejszym zarządzeniu dyrektor jednostki oświatowej uwzględnia, w danych przypadkach, odpowiednie przepisy określone w niniejszym zarządzeniu dotyczące minimalnej stawki czynszu. Przy ustalaniu stawki czynszu dyrektor jednostki oświatowej w każdym przypadku, o którym mowa w niniejszym zarządzeniu, kieruje się atrakcyjnością rynkową nieruchomości lub ich części oraz cenami rynkowymi.

18. W szczególnych przypadkach stawka czynszu może zostać ustalona indywidualnie przez Prezydenta Miasta Kalisza na uzasadniony wniosek zainteresowanego podmiotu/najemcy/dzierżawcy złożony na piśmie za pośrednictwem i po zaopiniowaniu przez dyrektora jednostki oświatowej. Dy-

rektor jednostki oświatowej niezwłocznie złożone wnioski opiniuje i przekazuje Prezydentowi Miasta Kalisza.

19. Stawki czynszu, o których mowa w ust. 1-8, ust. 11 i ust. 14-17 mają zastosowanie do umów zawieranych po wejściu w życie niniejszego zarządzenia lub w przypadku obowiązujących umów, jeżeli zawierają zapisy o możliwości zmiany czynszu w sytuacji zmiany uregulowań w tym zakresie w przepisach nadrzędnych.”

2) § 3 otrzymuje brzmienie:

„§ 3. 1. Ustala się przykładowy wzór umowy najmu sali lekcyjnej na czas oznaczony do lat 3, zgodnie z załącznikiem do niniejszego zarządzenia.

2. Jednostki oświatowe, których organem prowadzącym jest Miasto Kalisz dostosowują wzór umowy, o którym mowa w ust. 1, do przedmiotu zawieranej umowy i jej charakteru oraz uwarunkowań występujących w jednostce.”

§ 2

1. Nadzór nad wykonaniem zarządzenia powierza się właściwemu merytorycznie Wiceprezydentowi Miasta Kalisza.

2. Wykonanie zarządzenia powierza się Naczelnikowi Wydziału Edukacji Urzędu Miasta Kalisza oraz kierownikom jednostek oświatowych, których organem prowadzącym jest Miasto Kalisz.

§ 3

Zarządzenie podlega publikacji w Biuletynie Informacji Publicznej.

§ 4

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem 1 września 2024 roku.

Prezydent Miasta Kalisza

/.../

Krystian Kinastowski

Załącznik
do zarządzenia nr 528/2024
Prezydenta Miasta Kalisza
z dnia 30 sierpnia 2024 r.

Przykładowy wzór umowy najmu sali lekcyjnej na czas oznaczony do lat 3

Umowa nr

zawarta w dniu roku w Kaliszu pomiędzy:
Miastem Kalisz z siedzibą: Główny Rynek 20, 62-800 Kalisz (NIP: 6180015933, REGON: 250855877) - (nazwa jednostki oświatowej) z siedzibą: reprezentowanym przez Pełnomocnika Prezydenta Miasta Kalisza – Dyrektora (imię i nazwisko kierownika jednostki oświatowej lub osoby upoważnionej), zwanym w dalszej części umowy „Wynajmującym”,
a
..... (nazwa firmy/osoba prywatna), z siedzibą/zamieszkałym/a: (NIP, REGON/PESEL:), reprezentowaną przez, zwaną dalej „Najemcą”.

§ 1

Przedmiotem niniejszej umowy jest najem sali lekcyjnej oznaczonej numerem o powierzchni m² znajdującej się w budynku Wynajmującego w Kaliszu przy ul. (precyzyjne określenie, np. na I piętrze), stanowiącym własność Miasta Kalisza, a będącym w dyspozycji (nazwa jednostki oświatowej).

§ 2

Wynajmujący oddaje Najemcy do używania salę lekcyjną, o której mowa w § 1, z przeznaczeniem na prowadzenie

§ 3

Umowa zostaje zawarta na czas określony, tj. od dnia do dnia

§ 4

1. Wynajmujący zobowiązuje się udostępnić Najemcy salę lekcyjną określoną w § 1 w dniach od godz. do godz./zgodnie z harmonogramem stanowiącym załącznik do niniejszej umowy.
2. Szczegółowe zasady udostępniania sali lekcyjnej określa wewnętrzny regulamin Wynajmującego.

§ 5

1. Najemca zobowiązuje się wykorzystywać przedmiot umowy zgodnie z jej przeznaczeniem określonym w § 2 niniejszej umowy, dbania o jej stan techniczny i czystość oraz zobowiązuje się przestrzegać regulaminu związanego z przedmiotem najmu obowiązującego w (nazwa jednostki oświatowej), przepisów przeciwpożarowych i sanitarnych oraz przepisów bhp.

2. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za prawidłowe i bezpieczne korzystanie z sali lekcyjnej.

§ 6

1. Najemca nie wnosi zastrzeżeń do stanu wynajmowanej sali lekcyjnej i oświadcza, że przedmiot najmu jest w stanie przydatnym do umówionego korzystania.
2. Najemcy nie wolno dokonywać zmian w wynajmowanej sali lekcyjnej.
3. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za wszelkie szkody powstałe w związku z korzystaniem przez niego z sali lekcyjnej oraz wypadki i wszelkie następstwa z nich wynikające.
4. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za mienie osobiste pozostawione na terenie sali lekcyjnej.
5. Najemca zapewnia bezpieczeństwo uczestnikom zajęć zorganizowanych i prowadzonych w przedmiocie umowy.

§ 7

1. Najemca zobowiązuje się zapłacić Wynajmującemu czynsz najmu w wysokości określonej na podstawie zarządzenia nr Prezydenta Miasta Kalisza z dnia w sprawie tj. złotych netto (słownie zł:) za jedną godzinę zegarową.
2. Najemca ponosi we własnym zakresie koszty związane z korzystaniem z sali lekcyjnej, takie jak: opłaty za media (energia elektryczna, woda, ogrzewanie), koszty sprzątnięcia oraz inne koszty bezpośrednio związane z eksploatacją, zgodnie z faktycznym zużyciem lub skalkulowane, które uwzględnione są w czynszu najmu.
3. Wysokość czynszu, o którym mowa w ust. 1 i ust. 2 zostaje powiększona o należny podatek VAT. W przypadku ustawowej zmiany podatku VAT kwota czynszu brutto ulegnie zmianie stosownie do zmiany podatku VAT i nie będzie stanowiła zmiany warunków umowy.
4. Czynsz płatny będzie do dnia na podstawie wystawionej przez Wynajmującego faktury na rachunek bankowy numer
5. Za każdy dzień opóźnienia w zapłacie czynszu naliczane będą odsetki ustawowe, z tym, że za dzień zapłaty uznaje się dzień wpływu środków na konto Wynajmującego.

§ 8

1. Wynajmujący zastrzega sobie prawo zmiany kwoty czynszu wynajmu zgodnie z zasadami określonymi przez Prezydenta Miasta Kalisza zarządzeniem, o którym mowa w § 7 ust. 1. Zmiana czynszu wynajmu nie stanowi zmiany umowy. Najemca będzie powiadomiony o zmianie czynszu wynajmu.
2. W przypadku zmiany zarządzenia Prezydenta Miasta Kalisza odnośnie stawek czynszowych czynsz najmu ulega zmianie w drodze wypowiedzenia, z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.

§ 9

1. Wynajmujący zobowiązuje się do udostępnienia sali lekcyjnej w stanie umożliwiającym korzystanie z niej zgodnie z przeznaczeniem określonym w § 2.
2. Wynajmujący zapewnia dostęp do podstawowego wyposażenia sali lekcyjnej, w tym między innymi do (*np. sprzętu audiowizualnego*).
3. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za wyłączenia czy przerwy w dostawach energii, łączności, ogrzewania i innych mediów spowodowanych przyczynami niezależnymi od Wynajmującego.

§ 10

1. Najemca nie może podnajmować i użyczać przedmiotu najmu ani obciążać go prawami osób trzecich.
2. Zmiana celu działalności, o której mowa w § 2 wymaga pisemnej zgody Wynajmującego pod rygorem nieważności.

§ 11

1. Z ważnych powodów stronom przysługuje prawo do rozwiązania umowy z zachowaniem jedno miesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
2. Wynajmujący ma prawo do natychmiastowego rozwiązania umowy bez wypowiedzenia w przypadku rażącego naruszenia przez Najemcę postanowień niniejszej umowy, w szczególności w przypadku nieterminowej płatności czynszu (powyżej 30 dni) lub niewłaściwego użytkowania sali lekcyjnej.
3. W przypadku wystąpienia okoliczności, o których mowa w ust. 3, Najemca ma obowiązek rozliczyć się i opuścić przedmiot umowy w terminie wskazanym przez Wynajmującego.

§ 12

Opłaty i koszty z tytułu zawarcia niniejszej umowy ponosi Najemca.

§ 13

1. Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają obowiązujące przepisy prawa, w tym przepisy Kodeksu cywilnego.
3. Wszelkie spory mogące wyniknąć w wyniku realizacji niniejszej umowy będą rozstrzygane przez sąd właściwy, dla siedziby Wynajmującego.
4. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

§ 14

Najemca wyraża zgodę na przetwarzanie danych osobowych przez Wynajmującego w celach związanych z przedmiotem umowy dotyczących dochodzenia należności.

Wynajmujący:

Najemca:

Prezydent Miasta Kalisza
/.../
Krystian Kinastowski