

Regulamin
najmu, dzierżawy i użyczenia nieruchomości lub ich części, będących w trwałym zarządzie
Dolnośląskiej Biblioteki Pedagogicznej we Wrocławiu

Podstawa prawna: działając na podstawie Ustawy z dnia 05.06.1998 r o samorządzie województwa (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2094), Ustawy z dnia 21.08.1997 r o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 ze zm.), Uchwały nr L/1032/22 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 27.10.2022 r w sprawie zasad gospodarowania mieniem wojewódzkim oraz Decyzji Zarządu Województwa Dolnośląskiego z dnia 17.02.2004 r (DM-M/7024/3/2004) w sprawie przekazania trwałego zarządu między jednostkami organizacyjnymi, zarządzam wprowadzenie Regulaminu najmu, dzierżawy i użyczenia nieruchomości lub ich części, będących w trwałym zarządzie Dolnośląskiej Biblioteki Pedagogicznej we Wrocławiu, o następującej treści:

Rozdział I
Postanowienia ogólne

§ 1. Dolnośląska Biblioteka Pedagogiczna we Wrocławiu ma prawo zawierania umów najmu, dzierżawy i użyczenia całości lub części Nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ul. Worcella 25-27 (zwanej dalej „Nieruchomością”), będącej własnością Województwa Dolnośląskiego, oddanej Dolnośląskiej Bibliotece Pedagogicznej we Wrocławiu w trwały zarząd na podstawie decyzji Zarządu Województwa Dolnośląskiego w sprawie przekazania trwałego zarządu między jednostkami z dnia 17.02.2004 r.

§ 2. Zawarcie umowy najmu, dzierżawy i użyczenia Nieruchomości lub jej części odbywa się na zasadach określonych w:

- 1) ustawie z dnia 05.06.1998 r o samorządzie województwa (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2094), zwanej dalej „u.s.w.”,
- 2) ustawie z dnia 21.08.1997 r o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 ze zm.), zwanej dalej „u.g.n.”,
- 3) uchwale nr L/1032/22 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 27.10.2022 r w sprawie zasad gospodarowania mieniem wojewódzkim, zwanej dalej „Uchwałą Sejmiku”,
- 4) ustawie z dnia 23.04.1964 r. kodeks cywilny (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 1360), zwanej dalej „k.c.”,
- 5) niniejszym regulaminie, zwanym dalej „Regulaminem”.

§ 3. Zawarcie umowy najmu, dzierżawy lub użyczenia Nieruchomości lub jej części dopuszczalne jest wyłącznie w przypadku, gdy nie koliduje to realizacją zadań statutowych Dolnośląskiej Biblioteki Pedagogicznej we Wrocławiu.

Rozdział II
Tryb zawierania umów najmu, dzierżawy lub użyczenia

§ 4. Umowa najmu, dzierżawy lub użyczenia Nieruchomości lub jej części może zostać zawarta:

- 1) na czas oznaczony nie dłuższy niż 3 lata;
- 2) na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata;
- 3) na czas nieoznaczony.

§ 5. Oddanie Nieruchomości lub jej części w najem, dzierżawę lub użyczenie na czas oznaczony nie dłuższy niż 3 lata, wymaga jedynie zawiadomienia, dokonanego na co najmniej 7 dni przed dniem podpisania umowy, dwóch komórek organizacyjnych Urzędu Marszałkowskiego Województwa Dolnośląskiego: Wydziału Mienia Wojewódzkiego i Wydziału Edukacji.

§ 6. Oddanie Nieruchomości lub jej części w najmem, dzierżawę lub użyczenie na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, wymaga:

- 1) uprzedniego uzyskania zgody Zarządu Województwa Dolnośląskiego, udzielonej w formie uchwały Zarządu Województwa Dolnośląskiego oraz
- 2) przeprowadzenia przetargu, z zastrzeżeniem § 7.

§ 7. Oddanie Nieruchomości lub jej części w najem, dzierżawę lub użyczenie na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony nie wymaga przeprowadzenia przetargu (tj. zastosowanie ma tryb bezprzetargowy), jeżeli użytkownikiem, najemcą lub dzierżawcą Nieruchomości lub jej części jest:

- 1) organizacja pożytku publicznego;
- 2) stowarzyszenie ogrodowe w rozumieniu ustawy z dnia 13.12.2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych (Dz.U. z 2021 r., poz. 1073);
- 3) partner prawny lub spółka, o której mowa w art. 14 ust. 1 albo 1a ustawy z dnia 19 grudnia 2008 r. o partnerstwie publiczno-prywatnym, jeżeli oddanie w użytkowanie, najem albo dzierżawę stanowi wniesienie wkładu własnego podmiotu publicznego, a wybór partnera prywatnego nastąpił w trybie przewidzianym w art. 4 ust. 1 lub 2 tej ustawy, a nadto – jeżeli czas trwania umowy najmu, dzierżawy lub użyczenia nie przekracza czasu trwania umowy o partnerstwie publiczno-prywatnym;
- 4) wojewódzka jednostka organizacyjna Województwa Dolnośląskiego;
- 5) wojewódzka osoba prawna Województwa Dolnośląskiego;
- 6) stowarzyszenie lub fundacja z udziałem Województwa Dolnośląskiego;
- 7) spółka, w których Województwo Dolnośląskie posiada większość udziałów.

Rozdział III

Tryb przetargowy i bezprzetargowy

§ 8. Zawarcia umowy w trybie przetargowym dokonuje się na następujących zasadach:

- 1) w przypadku, gdy zawarta ma zostać umowa najmu lub dzierżawy, Kierownik gospodarczy Dolnośląskiej Biblioteki Pedagogicznej we Wrocławiu ustala, dokonując stosownego rozeznania rynku, rynkową wysokość czynszu najmu lub czynszu dzierżawnego. Rozeznanie rynku dokonywane jest przez zgromadzenie (z dowolnych źródeł, w szczególności internetu, baz danych pośredników obrotu nieruchomościami oraz bezpośrednich informacji uzyskanych od wynajmujących) co najmniej 3 ofert najmu lub dzierżawy nieruchomości o podobnym przeznaczeniu, podobnej powierzchni, podobnym standardzie, podobnym stanie technicznym i położonej w podobnej lokalizacji do Nieruchomości lub części Nieruchomości (co najmniej w tej samej gminie), która ma zostać wynajęta lub wydzierżawiona. Z czynności rozeznania rynku sporządza się notatkę służbową, której załącznikami są ww. oferty najmu lub dzierżawy (a jeżeli ofertę uzyskano telefonicznie – notatka telefoniczna);
- 2) Przetarg przeprowadza się zgodnie z przepisami art. 37 – 42 u.g.n. oraz art. 701 – 705 k.c.;
- 3) W ogłoszeniu o przetargu należy określić co najmniej czas, miejsce, przedmiot oraz warunki przetargu. Preferowane jest zamieszczanie w ogłoszeniu o przetargu wzoru umowy najmu, dzierżawy lub użyczenia, która ma zostać zawarta;
- 4) Ogłoszenie o przetargu wywiesza się w siedzibie Dolnośląskiej Biblioteki Pedagogicznej we Wrocławiu, a ponadto informację o ogłoszeniu przetargu podaje się do publicznej wiadomości w sposób zwyczajowo przyjęty, w szczególności poprzez umieszczenie ogłoszenia w serwisach internetowych służących do umieszczania ogłoszeń o najmie, dzierżawie lub użyczeniu nieruchomości, a także na stronie internetowej Dolnośląskiej Biblioteki Pedagogicznej we Wrocławiu;
- 5) W przypadku, gdy zawarta ma zostać umowa najmu lub dzierżawy, ceną wywoławczą (wywoławczym czynszem najmu lub dzierżawy) jest rynkowa wartość czynszu najmu lub dzierżawy, określona na podstawie ust. 1.;
- 6) Umowa najmu lub dzierżawy powinna nakładać obowiązek pokrywania, oprócz czynszu, opłat eksploatacyjnych, chyba że przy danym rodzaju najmu (np. najmie krótkoterminowym) zwyczajowo

(rynkowo) przyjęte jest uwzględnianie tych opłat w czynszu najmu lub dzierżawy. W drugim przypadku czynsz najmu lub dzierżawy nie może być niższy niż wysokość opłat eksploatacyjnych;

- 7) Umowa użyczenia powinna nakładać na biorącego w użyczenie obowiązek pokrywania kosztów związanych z utrzymaniem wynajętej Nieruchomości lub jej części (w szczególności pokrywania opłat eksploatacyjnych), chyba, że zachodzą wyjątkowe okoliczności przemawiające za nienakładaniem tego obowiązku;
- 8) W przypadku, gdy zawarta ma zostać umowa najmu lub dzierżawy, kryterium wyboru najlepszej oferty powinna być wyłącznie oferowana wysokość czynszu najmu lub czynszu dzierżawnego, chyba że zachodzą uzasadnione okoliczności przemawiające za przyjęciem także innych, dodatkowych kryteriów;
- 9) Jeżeli pierwszy przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, w okresie nie krótszym niż 30 dni, ale nie dłuższym niż 6 miesięcy, licząc od dnia jego zamknięcia, przeprowadza się drugi przetarg, a cenę wywoławczą (wywoławczy czynsz najmu lub dzierżawy) można obniżyć, lecz nie więcej niż o 50%;
- 10) Jeżeli drugi przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, w okresie nie krótszym niż 30 dni, ale nie dłuższym niż 6 miesięcy, licząc od dnia jego zamknięcia, można zawrzeć umowę najmu, dzierżawy lub użyczenia w drodze rokowań albo organizować kolejne przetargi. Przy ustalaniu warunków kolejnych przetargów stosuje się zasady określone w ust. 9;
- 11) Przetarg przeprowadza się w formie: przetargu ustnego nieograniczonego, przetargu ustnego ograniczonego, przetargu pisemnego nieograniczonego lub przetargu pisemnego ograniczonego, przy czym preferowany jest przetarg pisemny nieograniczony. O zastosowanej formie przetargu decyduje Kierownik gospodarczy Dolnośląskiej Biblioteki Pedagogicznej we Wrocławiu;
- 12) Kierownik gospodarczy Dolnośląskiej Biblioteki Pedagogicznej we Wrocławiu zawiadamia osobę, która wygrała przetarg o wyniku przetargu i wzywa ją do zawarcia umowy najmu, dzierżawy lub użyczenia w wyznaczonym terminie, który nie może być krótszy niż 7 dni od dnia doręczenia zawiadomienia;
- 13) Jeżeli osoba, która wygrała przetarg, nie przystąpiła bez usprawiedliwienia do zawarcia umowy w miejscu i w terminie podanym w zawiadomieniu, Dolnośląska Biblioteka Pedagogiczna we Wrocławiu może zawrzeć umowę z osobą, której oferta była najkorzystniejsza w drugiej kolejności lub przeprowadzić nowy przetarg.

§ 9. Zawarcia umowy w trybie bezprzetargowym dokonuje się na następujących zasadach:

- 1) w przypadku, gdy zawarta ma zostać umowa najmu lub dzierżawy, Kierownik gospodarczy Dolnośląskiej Biblioteki Pedagogicznej we Wrocławiu ustala, dokonując stosownego rozeznania rynku, rynkową wysokość czynszu najmu lub czynszu dzierżawnego. Rozeznanie rynku dokonywane jest poprzez zgromadzenie (z dowolnych źródeł, w szczególności internetu, baz danych pośredników obrotu nieruchomościami oraz bezpośrednich informacji uzyskanych od wynajmujących) co najmniej 3 ofert najmu lub dzierżawy nieruchomości o podobnym przeznaczeniu, podobnej powierzchni, podobnym standardzie, podobnym stanie technicznym i położonej w podobnej lokalizacji do Nieruchomości lub części Nieruchomości (co najmniej w tej samej gminie), która ma zostać wynajęta lub wydzierżawiona. Z czynności rozeznania rynku sporządza się notatkę służbową, której załącznikami są ww. oferty najmu lub dzierżawy (a jeżeli ofertę uzyskano telefonicznie – notatka telefoniczna). Wykonane rozeznanie rynku, może stanowić podstawę do zawierania umów najmu lub dzierżawy przez okres 6 miesięcy;
- 2) Umowa najmu lub dzierżawy może zostać zawarta jedynie za zapłatą czynszu najmu lub dzierżawy w wysokości odpowiadającej co najmniej wartości rynkowej ustalonej na podstawie ust. 1;
- 3) W przypadku, gdy zawarta ma zostać umowa najmu lub dzierżawy, umowa może zostać zawarta z każdą osobą, która oferuje czynsz najmu lub dzierżawy w wysokości co najmniej wartości rynkowej ustalonej na podstawie ust. 1.;
- 4) Ogłoszenie o przetargu wywiesza się w siedzibie Dolnośląskiej Biblioteki Pedagogicznej we Wrocławiu, stronie internetowej Dolnośląskiej Biblioteki Pedagogicznej we Wrocławiu a ponadto w uzasadnionych

przypadkach poprzez umieszczenie ogłoszenia w serwisach internetowych służących do umieszczania ogłoszeń o najmie, dzierżawie lub użyczeniu nieruchomości;

- 5) Umowa najmu, dzierżawy lub użyczenia może zostać zawarta zarówno po uprzednim ogłoszeniu przez Dolnośląską Bibliotekę Pedagogiczną we Wrocławiu oferty zawarcia umowy w siedzibie lub na stronie internetowej Dolnośląskiej Biblioteki Pedagogicznej we Wrocławiu albo w inny sposób zwyczajowo przyjęty (w szczególności poprzez umieszczenie ogłoszenia w serwisach internetowych służących do umieszczania ogłoszeń o najmie, dzierżawie lub użyczeniu nieruchomości) jak i bez tego ogłoszenia;
- 6) Umowa najmu, dzierżawy lub użyczenia może zostać zawarta z inicjatywy osoby zainteresowanej najmem, dzierżawą lub użyczeniem. W tym wypadku, osoba ta ma obowiązek złożenia wniosku o najem, dzierżawę lub użyczenie według wzoru stanowiącego Załącznik nr 1 do Regulaminu. Wniosek musi zostać złożony na co najmniej 8 dni przed dniem rozpoczęcia okresu najmu, dzierżawy lub użyczenia. Wniosek jest rozpatrywany przez Kierownika gospodarczego Dolnośląskiej Biblioteki Pedagogicznej we Wrocławiu. Decyzja o wynajęciu, wydzierżawieniu lub użyczeniu Nieruchomości lub jej części bądź odmowie wynajęcia, wydzierżawienia lub użyczenia Nieruchomości lub jej części nie wymaga uzasadnienia;
- 7) Umowa najmu lub dzierżawy powinna nakładać obowiązek pokrywania, oprócz czynszu, opłat eksploatacyjnych, chyba że przy danym rodzaju najmu (np. najmie krótkoterminowym) zwyczajowo (rynkowo) przyjęte jest uwzględnianie tych opłat w czynszu najmu lub dzierżawy. W drugim przypadku czynsz najmu lub dzierżawy nie może być niższy niż wysokość opłat eksploatacyjnych i kosztów utrzymania wynajmowanej lub wydzierżawianej Nieruchomości lub jej części;
- 8) Umowa użyczenia powinna nakładać na biorącego w użyczenie obowiązek pokrywania kosztów związanych z utrzymaniem wynajętej Nieruchomości lub jej części (w szczególności pokrywania opłat eksploatacyjnych), chyba że zachodzą wyjątkowe okoliczności przemawiające za nienakładaniem tego obowiązku.

Rozdział IV

Treść umowy najmu, dzierżawy lub użyczenia

§ 10. Oddanie Nieruchomości lub jej części w najem, dzierżawę lub użyczenie następuje wyłącznie na podstawie umowy zawartej w formie pisemnej, która powinna określać co najmniej:

- 1) dokładne określenie najemcy, dzierżawcy lub biorącego w użyczenie (osoby fizycznej, osoby prawnej lub jednostki organizacyjnej nieposiadającej osobowości prawnej, której ustawa przyznaje zdolność prawną), jej danych teleadresowych i rejestrowych (jeżeli dotyczy);
- 2) dokładne określenie przedmiotu najmu, dzierżawy lub użyczenia, w tym jego wyposażenia;
- 3) określenie sposobu korzystania z Nieruchomości lub jej części (przedmiotu najmu, dzierżawy lub jej części);
- 4) okres, na jaki została zawarta;
- 5) wysokość czynszu oraz sposób ustalenia wysokości opłat eksploatacyjnych (jeżeli mają być pokrywane przez najemcę, dzierżawcę lub biorącego w użyczenie);
- 6) formę i termin płatności;
- 7) zakaz oddawania Nieruchomości lub jej części (przedmiotu najmu, dzierżawy lub użyczenia) osobom trzecim do odpłatnego lub nieodpłatnego korzystania, w szczególności podnajmu lub poddzierżawy, bez uzyskania zgody Dyrektora Dolnośląskiej Biblioteki Pedagogicznej we Wrocławiu, wyrażonej w formie pisemnej, pod rygorem nieważności;
- 8) zobowiązanie do utrzymania w należytym stanie sanitarnym Nieruchomości lub jej części (przedmiotu najmu, dzierżawy lub użyczenia) oraz przestrzegania przepisów BHP, PPOż i innych powszechnie obowiązujących przepisów oraz regulaminu Dolnośląskiej Biblioteki Pedagogicznej we Wrocławiu,
- 9) zasad rozwiązywania umowy, w tym za wypowiedzeniem oraz bez wypowiedzenia;
- 10) zastrzeżenie, że zmiana umowy może nastąpić jedynie w formie pisemnej, pod rygorem nieważności.

§ 11. Wzory umów: najmu i użyczenia stanowią odpowiednio Załączniki nr 2 do 6 do Regulaminu.

Rozdział V **Postanowienia końcowe**

§ 12. Nadzór nad przestrzeganiem postanowień Regulaminu powierza się Dyrektorowi Dolnośląskiej Biblioteki Pedagogicznej we Wrocławiu.

§ 13. Dyrektor Dolnośląskiej Biblioteki Pedagogicznej we Wrocławiu ma obowiązek prowadzenia ewidencji zawartych umów najmu, dzierżawy i użyczenia Nieruchomości lub jej części oraz osiągniętych dochodów.

§ 14. Dyrektor Dolnośląskiej Biblioteki Pedagogicznej we Wrocławiu ma obowiązek dochodzenia roszczeń wynikających z zawartych umów najmu, dzierżawy i użyczenia.

§ 15. W zakresie spraw nieuregulowanych w niniejszym Regulaminie decyzje podejmuje Dyrektor Dolnośląskiej Bibliotece Pedagogicznej we Wrocławiu.

§ 16. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Dyrektor Dolnośląskiej Biblioteki Pedagogicznej we Wrocławiu może podjąć decyzję o odstąpieniu od całości lub części Regulaminu, przestrzegając przy tym przepisów określonych aktami prawnymi, o których mowa w § 2 ust. 1-4.

§ 17. Regulamin wchodzi w życie z dniem podpisania Zarządzenia Dyrektora DBP we Wrocławiu w powyższej sprawie.

§ 18. Umowy najmu, dzierżawy i użyczenia zawarte przed dniem wejścia w życie niniejszego Regulaminu zachowują swoją moc do dnia ich rozwiązania lub wygaśnięcia.

Wrocław, dnia 02.01.2023 r.