

Zakład Gospodarki Komunalnej  
i Mieszkaniowej  
ul. Wieniawskiego 4  
43-180 Orzesze  
tel. (32) 22 13 412

Orzesze, 31.03.2022

ZGKiM-T.054.2.2022

**Rada Miasta Orzesze**  
ul. Św. Wawrzyńca 21  
43-180 Orzesze

Dot.: interpelacja – biurowiec miejski.

W odpowiedzi na skierowane pismo z dnia 18.03.2022 (data wpływu 25.03.2022), dotyczące biurowca miejskiego przy ul. Fabrycznej 1 w Orzeszu informujemy:

1. ZGKiM posiada umowę najmu z firmą NT INDUSTRY, która zawarta została na czas określony do 31.10.2022 i obejmuje łączną powierzchnię 419,86 m<sup>2</sup> (umowa w załączniku).
2. ZGKiM nie posiada umów dzierżawy z firmą NT INDUSTRY obejmującej tereny miejskie.
3. ZGKiM nie przewiduje i nie ma w planach budżetowych prac remontowych w zakresie termomodernizacji budynku biurowca.
4. W bieżącym roku planowana jest wymiana 1 kotła c.o. ZGKiM nie posiada w chwili obecnej szczegółowego kosztorysu wymiany kotła grzewczego. Szczegółowa analiza prac wraz z kosztorysem, wykonana zostanie po zakończeniu sezonu grzewczego.
5. Nie przewiduje się żadnych prac remontowo-konserwatorskich.

Zakład Gospodarki  
Komunalnej / Mieszkaniowej  
Kierownik  
mgr inż. Wiesław Klar

## UMOWA NAJMU

zawarta w dniu 13 września 2012r. w Orzeszu pomiędzy Gminą Orzesze ,w imieniu której działa Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej , 43-180 Orzesze ul.Wieniawskiego 4 reprezentowany przez:

1. kierownika – mgr inż. Wiesława Klar  
zwany dalej Wynajmującym

a

„ NT INDUSTRY” Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Orzeszu 43-180 ul.Fabryczna 1, zarejestrowaną w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach, Wydział VIII Gospodarczy krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000151864, o kapitale zakładowym w wysokości 50 000,00 zł, NIP 635-166-97-95, REGON 278004809 reprezentowana przez:

1. Erika Knudsena – Prezesa Zarządu  
zwaną dalej Najemcą

### § 1

#### Przedmiot najmu

1. Przedmiotem najmu jest lokal użytkowy położony na II piętrze budynku komunalnego w Orzeszu – Jaśkowicach przy ul. Fabrycznej 1 o całkowitej powierzchni 419,86 m<sup>2</sup>, dla którego w Sądzie Rejonowym w Mikołowie prowadzona jest Księga Wieczysta nr 57 893.

2. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem lokal użytkowy o przeznaczeniu biurowo-administracyjnym wyposażony w następujące instalacje:

- elektryczną,
- wodociągową,
- kanalizacyjną,
- centralnego ogrzewania.

3. Wynajmujący oświadcza , że:

- posiada tytuł prawny do przedmiotu najmu,
- przedmiot najmu jest wolny od obciążeń na rzecz osób trzecich w sposób ograniczający używanie przez Najemcę,

### § 2

#### Czas trwania umowy

1. Umowa zostaje zawarta na okres 10 lat tj. od 1 listopada 2012 r. do 31 października 2022 r.

2. Przekazanie przedmiotu najmu nastąpi na podstawie podpisanego przez obie strony protokołu zdawczo-odbiorczego , określającego jego stan techniczny. Protokół ten będzie stanowił załącznik nr 1 do umowy.

3. W przypadku woli kontynuowania niniejszej umowy, Najemca na 6 miesięcy przed zakończeniem najmu wystąpi do Wynajmującego z pisemnym wnioskiem o wyrażenie zgody na przedłużenie umowy najmu.

### § 3

#### **Czynsz najmu i inne świadczenia Najemcy**

1. Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu, za zajmowaną powierzchnię miesięczny czynsz najmu w wysokości 8,97 zł netto za 1 m<sup>2</sup> powierzchni. Do powyższej kwoty zostanie naliczony podatek VAT w wysokości 23 %.

Oprócz czynszu Najemca zobowiązany jest do zapłaty

- za zużytą wodę ( wg wskazania wodomierza) wg stawki 7,34 zł netto za 1 m<sup>3</sup>
- za odprowadzanie ścieków do kanalizacji (wg wskazania wodomierza ) wg stawki 5,40 zł netto za 1m<sup>3</sup> odprowadzonych ścieków

do podanych stawek doliczony zostanie 8 % podatek VAT

- za centralne ogrzewanie wg zaliczkowej stawki 3,20 zł netto za ogrzanie 1 m<sup>2</sup> powierzchni na miesiąc.

do podanej stawki doliczony zostanie 23 % podatek VAT.

Koszty centralnego ogrzewania będą rozliczane każdego roku w miesiącu lipcu i będą obejmowały okres od 1 lipca roku poprzedniego do 30 czerwca bieżącego roku. Podstawą ustalania odpłatności za dostawę ciepła – zgodnie z Regulaminem rozliczania kosztów c.o. dla lokali komunalnych administrowanych przez ZGKiM w Orzeszu – jest suma kosztów w przyjętym okresie rozliczeniowym dla danego budynku, podzielona przez sumę powierzchni użytkowej lokali. Zaliczkową stawką za c.o. lokale obciążane są proporcjonalnie do najmowanej powierzchni.

2. Kwota czynszu będzie waloryzowana raz w roku w oparciu o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem, ogłaszany przez Prezesa GUS za poprzedni rok kalendarzowy w terminie wskazanym zarządzeniem Burmistrza Miasta Orzesze .

3. Czynsz najmu jest płatny w okresach miesięcznych na podstawie faktur wystawionych przez Wynajmującego , w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury. Za termin zapłaty uważa się dzień wpływu środków na rachunek Wynajmującego w Orzesko-Knurowskim Banku Spółdzielczym nr 75 8454 1040 2002 0030 5990 0001.

4. W przypadku opóźnienia w zapłacie czynszu Wynajmujący naliczy odsetki ustawowe od zaległej płatności za czas opóźnienia.

5. Wszelkie podatki i daniny publiczne obciążające Przedmiot najmu ponosi Najemca.

6. Za zużytą energię elektryczną Najemca zobowiązuje rozliczać się bezpośrednio z dostawcą energii.

7. Najemca w związku z zawarciem umowy najmu jest zobowiązany do wniesienia na konto administratora budynku kaucji zabezpieczającej ewentualne szkody Wynajmującego związane z najmem lokalu w wysokości 2-miesięcznego należnego czynszu. Kaucję należy wpłacić na wskazane konto najpóźniej w dniu zawarcia umowy.

8. Najemca upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktur VAT bez podpisu Najemcy.

### § 4

#### **Prawa i obowiązki Najemcy**

1. Wszelkie zmiany budowlane, za wyjątkiem bieżącej konserwacji, wykonywane przez Najemcę w przedmiocie najmu muszą każdorazowo uzyskać pisemną zgodę Wynajmującego.



2. Najemca jest obowiązany dbać o utrzymanie należytego stanu technicznego i sanitarnego lokalu oraz dokonywać na swój koszt drobnych napraw wynikających ze zwykłego używania lokalu.

3. Najemca będzie miał możliwość wykonania na swój koszt remontu lokalu oraz istniejących instalacji wewnętrznych na całym II piętrze a zwłaszcza:

- instalacji centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacji elektrycznej, instalacji wodociągowej oraz instalacji kanalizacyjnej,

- wymiany stolarki okiennej i drzwiowej oraz podłóg (posadzek, wykładzin) a także tynków. Zakres remontu należy uzgodnić pisemnie z Wynajmującym.

4. Po zakończeniu remontu lokalu Najemca przedstawi na piśmie Wynajmującemu wysokość poniesionych nakładów.

5. Najemca zobowiązuje się, że nie odda Przedmiotu najmu do używania innym osobom bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.

6. Umieszczenie szyldu, tablicy informacyjnej, reklam lub innych znaków identyfikujących Najemcę lub jego produkty poza najmowanym lokalem jest możliwe po uzgodnieniu z Wynajmującym.

7. Najemca odpowiada za szkody powstałe na majątku Wynajmującego z winy Najemcy.

## § 5

### **Prawa i obowiązki Wynajmującego**

1. W razie uszkodzenia lub zniszczeń w lokalu z przyczyn niezależnych od Najemcy, Wynajmujący obowiązany jest niezwłocznie usunąć wszystkie wady oraz usterki w lokalu.

2. Wynajmujący nie odpowiada za szkody powstałe w lokalu Najemcy spowodowane działaniem siły wyższej lub z winy osób trzecich.

## § 6

### **Rozwiązanie umowy**

1. W czasie trwania umowy strony mogą ją rozwiązać w drodze wzajemnego porozumienia.

2. W czasie trwania umowy każda ze stron może ją rozwiązać z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego. Wypowiedzenie umowy wymaga zachowania formy pisemnej dla celów dowodowych.

3. Wynajmujący ma prawo rozwiązać umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia z powodu zaległości z zapłatą czynszu i opłat dodatkowych za dwa pełne okresy płatności, rażącego naruszenia postanowień umowy lub gdy Najemca używa lokalu niezgodnie z przeznaczeniem.

4. Najemca ma prawo wypowiedzieć niniejszą umowę z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia z ważnych powodów, w szczególności z uwagi na istotną zmianę sytuacji gospodarczej lub utraty przydatności lokalu dla Najemcy.

## § 7

### **Zwrot Przedmiotu najmu**

1. Po zakończeniu najmu Najemca zwróci Przedmiot najmu Wynajmującemu w stanie nie pogorszonym. Najemca nie ponosi odpowiedzialności za zwykłe zużycie Przedmiotu najmu będące następstwem prawidłowego używania.

2. Zwrot lokalu nastąpi w ciągu 14 dni od dnia zakończenia niniejszej umowy.

2.W przypadku zwrotu przez Najemcę lokalu po zakończeniu okresu , na który została zawarta umowa ( 10 lat ), Najemcy nie przysługuje zwrot nakładów poniesionych na remont i modernizację lokalu.

3.W przypadku rozwiązania umowy najmu wskazanym w § 6 pkt 3 najemcy nie przysługuje zwrot nakładów poniesionych na remont i modernizację lokalu.

## § 8

### Postanowienia końcowe

1.W sprawach nie uregulowanych umową zastosowanie ma Kodeks cywilny.

2.Wszelkie zmiany umowy będą dokonywane za zgodą obu stron w formie pisemnej pod rygorem nieważności w postaci aneksów do umowy.

3.Ewentualne spory wynikające z umowy będzie rozstrzygał właściwy dla Wynajmującego sąd powszechny.

4.Zmiany organizacyjne stron oraz następstwo prawne nie ma wpływu na ważność i skuteczność postanowień umowy.

5.Umowa sporządzona została w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach , po jednym dla każdej ze stron.

Wynajmujący:

Najemca:

GŁÓWNY KSIĘGOWY

Zakład Gospodarki  
Komunalnej i Mieszkaniowej  
Kierownik  
mgr inż. Wiesław Klar

PREZES ZARZĄDU

**NT INDUSTRY Sp. z o.o.**  
43-180 ORZESZE ul. Fabryczna 1  
tel. 032/ 2213 641, 032/ 2213 642  
fax 032/ 2213 211  
NIP 635-166-97-95 Regon 278004809

z up. mgr Michał Adamiak

PRAWNIK

z dnia 23 stycznia 2014 r.

**w sprawie wyrażenia zgody na najem powierzchni II piętra oraz pomieszczenia położonego na III piętrze budynku komunalnego w Orzeszu ul.Fabryczna 1 w trybie bezprzetargowym**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 9 lit.a ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013r. poz.594 z późniejszymi zmianami) oraz art.13 ust.1, art.37 ust.4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j.Dz.U. z 2010r. Nr 102, poz.651 z późniejszymi zmianami)

**Rada Miejska Orzesze uchwała**


§ 1. Wyrazić zgodę na najem w trybie bezprzetargowym pomieszczenia o powierzchni II piętra tj.419,86m<sup>2</sup> oraz pomieszczenia o pow.25,06m<sup>2</sup> znajdującego się na III piętrze budynku administracyjno-biurowego, będącego własnością Gminy Orzesze, położonego w Orzeszu-Jaśkowicach przy ul.Fabrycznej na kolejne 10 lat począwszy od 1 listopada 2022r.

§ 2. Warunki najmu zostaną określone w umowie najmu, która zawarta będzie pomiędzy Gminą Orzesze a najemcą.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Orzesze.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej

  
mgr inż. Jan Mach

**Aneks do umowy najmu z dnia 13 września 2012r.  
lokalu użytkowego w Orzeszu ul. Fabryczna 1 ( II piętro )**

spisany w dniu 11 marca 2022r. pomiędzy Miastem Orzesze, w imieniu którego działa Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Orzeszu ul. Wieniawskiego 4 reprezentowany przez Kierownika – mgr inż. Wiesława Klar

a NT Industry Sp. z o.o., 43-180 Orzesze ul. Fabryczna 1 reprezentowaną przez:

Księgowa

Na podstawie zarządzenia nr VIII/25/2022 Burmistrza Miasta Orzesze z dnia 22 lutego 2022r. w sprawie ustalenia wysokości stawek czynszu za najem lokali użytkowych stanowiących własność Miasta Orzesze od dnia 1 kwietnia 2022r. zostaje wprowadzona nowa stawka czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni i wynosi: 10,22 zł/m<sup>2</sup>/m-c.

Mając powyższe na względzie zmienia się paragraf 4 pkt 1 umowy najmu, który otrzymuje brzmienie:

„§ 3

**Czynsz najmu i inne świadczenia Najemcy**

1. Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu, za zajmowaną powierzchnię miesięczny czynsz najmu w wysokości 10,22 zł netto za 1 m<sup>2</sup> powierzchni. Do powyższej kwoty zostanie naliczony podatek VAT w wysokości 23 %.

Oprócz czynszu Najemca zobowiązany jest do zapłaty

- za zużytą wodę ( wg wskazania wodomierza) wg stawki 8,61 zł netto za 1 m<sup>3</sup>
- opłata abonamentowa za zaopatrzenie w wodę 3,40 zł netto/m-c
- za odprowadzanie ścieków do kanalizacji (wg wskazania wodomierza) wg stawki 7,11 zł netto za 1m<sup>3</sup> odprowadzonych ścieków
- opłata abonamentowa za odprowadzanie ścieków 2,18 zł netto/m-c

do podanych stawek doliczony zostanie 8 % podatek VAT

- za centralne ogrzewanie wg zaliczkowej stawki 2,70 zł netto za ogrzanie 1 m<sup>2</sup> powierzchni na miesiąc.

do podanej stawki doliczony zostanie obowiązujący podatek VAT.

Koszty centralnego ogrzewania będą rozliczane każdego roku w miesiącu lipcu i będą obejmowały okres od 1 lipca roku poprzedniego do 30 czerwca bieżącego roku. Podstawą ustalania odpłatności za dostawę ciepła – zgodnie z Regulaminem rozliczania kosztów c.o. dla lokali komunalnych administrowanych przez ZGKiM w Orzeszu – jest suma kosztów w przyjętym okresie rozliczeniowym dla danego budynku, podzielona przez sumę powierzchni użytkowej lokali. Zaliczkową stawką za c.o. lokale obciążane są proporcjonalnie do najmowanej powierzchni.

Pozostałe paragrafy umowy pozostają bez zmian.

Aneks wiąże strony od dnia 1 kwietnia 2022r. i został sporządzony w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron.

Najemca:

**NT INDUSTRY Sp. z o.o.**  
43-180 Orzesze, ul. Fabryczna 1  
Tel. (32) 420 62 00  
NIP 635-166-97-95 REGON 278004809

Wynajmujący:  
Zakład Gospodarki  
Komunalnej i Mieszkaniowej  
Kierownik  
mgr inż. Wiesław Klar

Główna Księgowa

Orzesze, dnia 01.04.2022r.

WGPIOK.6845.16.2021

WGPIOK.ZD-00185/22

**Przewodniczący Rady Miasta Orzesze  
Pan Jan Mach**

**Dot.: interpelacja – biurowiec miejski**

Wydział Gospodarki Przestrzennej i Ochrony Konserwatorskiej w zakresie pkt 2 informuje co następuje:

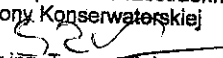
- zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami - dnia 16.07.2021r. podano do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości przeznaczonej do wdzierżawienia – obejmujący działkę położoną w Orzeszu przy ul. Fabrycznej, oznaczoną w operacie ewidencji gruntów i budynków jako nr 1181/306 o pow. 3654 m<sup>2</sup>;
- w wyniku przeprowadzonych rozmów z firmą NT INDUSTRY Sp. z o.o. dotyczących dzierżawy gruntu pod miejsca postojowe ustalono, że firma nie jest zainteresowana taką dzierżawą ze względu na wybudowanie swojego parkingu na terenie zakładu;
- obecnie umowa dzierżawy mająca objąć jedynie dojazd do w/w parkingu jest w trakcie przygotowania; umowa zawarta zostanie na okres do 3 lat z możliwością przedłużenia na podstawie uchwały Rady Miasta Orzesze;
- stawka dzierżawna będzie określona na podstawie Zarządzenia Nr VIII/222/2021 Burmistrza Miasta Orzesze z dnia 16 grudnia 2021 r. w sprawie ustalenia minimalnych wysokości stawek czynszu dzierżawnego gruntów stanowiących własność lub będących we władaniu Gminy Orzesze tj.

dojścia piesze,  
drogi dojazdowe

0,20 zł /m<sup>2</sup>

miesięcznie netto

Kopia: a/a

NACZELNIK  
Wydziału Gospodarki Przestrzennej  
i Ochrony Konserwatorskiej  
  
mgr inż. Tomasz Szier