

ZARZĄDZENIE Nr 51/2015
PREZYDENTA MIASTA KONINA
z dnia 23 kwietnia 2015 roku

w sprawie zasad najmu lokali użytkowych w budynkach wielolokalowych.

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt. 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zm.) **zarządza się, co następuje:**

Rozdział I
Postanowienia ogólne

§ 1.

1. Ustala się zasady najmu lokali użytkowych w budynkach wielolokalowych, zwanych dalej „lokalami” na okres do lat 3 oraz na okres dłuższy niż 3 lata i nie dłuższy niż 10 lat.
2. Lokalami użytkowymi są lokale o przeznaczeniu innym niż mieszkalne w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000r. Nr 80, poz. 903 oraz z 2004r. Nr 141, poz. 1492) nie stanowiące nieruchomości w rozumieniu art. 46 § 1 kodeksu cywilnego.
3. Ilekroć w zarządzeniu użyto określenia:
 - a) Prezydent- należy przez to rozumieć Prezydenta Miasta Konina;
 - b) zarządca – należy przez to rozumieć zarządzającego lokalami użytkowymi usytuowanymi w budynkach wielolokalowych wchodzących w skład zasobu Miasta Konina;
 - c) najemca – należy przez to rozumieć najemcę w rozumieniu przepisów Kodeksu cywilnego;
 - d) wynajmujący - należy przez to rozumieć Miasto Konin będące wynajmującym w rozumieniu przepisów Kodeksu cywilnego;
 - e) najem lub podnajem – należy przez to rozumieć najem lub podnajem w rozumieniu przepisów Kodeksu cywilnego;
 - f) przetarg– należy przez to rozumieć przetarg pisemny lub ustny;
4. Zarządzenia nie stosuje się do lokali oddanych, a także oddawanych do korzystania jednostkom organizacyjnym miasta Konina do realizacji zadań statutowych.

Rozdział II

Najem lokali na okres do lat 3

§ 2.

1. Lokale oddawane są w najem na czas oznaczony do 3 lat w drodze przetargu pisemnego lub ustnego, z zastrzeżeniem § 6 zarządzenia.
2. Przetarg pisemny lub ustny mają na celu uzyskanie najwyższej stawki czynszu.

§ 3.

1. Przetarg ogłasza, organizuje i przeprowadza zarządca.
2. Przewodniczącego oraz członków komisji przetargowej w składzie od 3 do 5 osób wyznacza zarządca spośród pracowników, dających rękojmię rzetelnego przeprowadzenia i rozstrzygnięcia postępowania.
3. Organizator przetargu określa warunki najmu lokalu.

§ 4.

1. Ogłoszenie o przetargu zamieszcza się w prasie lokalnej, na stronie internetowej miasta i/lub zarządcy, na tablicach ogłoszeń urzędu i/lub zarządcy oraz w lokalu przeznaczonym do najmu.
2. W ogłoszeniu o przetargu podaje się:
 - 1) dane dotyczące lokalu obejmujące:
 - a) adres i usytuowanie,
 - b) powierzchnię podstawową i powierzchnię pomieszczeń przynależnych;
 - 2) informację dotyczącą stanu formalno-prawnego i technicznego lokalu;
 - 3) warunki najmu lokalu, obejmujące w szczególności:
 - a) wywoławczą miesięczną stawkę czynszu netto za 1 m² powierzchni lokalu w wysokości stawki czynszu netto z ostatniego miesiąca poprzedniego najemcy,
 - b) określenie celów, na jakie lokal może być wykorzystany bądź na jakie nie może być wykorzystany,
 - c) czas, na jaki lokal zostanie wynajęty;
 - 4) okres związania ofertą;
 - 5) wymogi dotyczące formy złożenia oraz treści oferty;
 - 6) wysokość ewentualnego wadium, a także termin i sposób jego wniesienia i zwrotu;

- 7) informację o miejscu i czasie, w którym można zapoznać się ze stanem technicznym lokalu;
 - 8) informację, że w przypadku rezygnacji wybranego oferenta bądź nie podpisania umowy z oferentem, który wygrał przetarg, z przyczyn niezależnych od wynajmującego, komisja ma możliwość wyboru kolejnej oferty w ciągu dwóch miesięcy od daty rozstrzygnięcia przetargu.
3. Ogłoszenie zamieszczone w prasie lokalnej może zawierać skrócone informacje o przetargu oraz wskazanie sposobu, w jaki można uzyskać pełne informacje.

§ 5.

1. W przetargu mogą brać udział podmioty, które spełniają warunki ogłoszenia o przetargu.
2. Kwotę ewentualnego wadium dla każdego lokalu ogłasza się w wykazie lokali przeznaczonych do przetargu.
3. W przypadku złożenia przez jednego oferenta ofert w sprawie najmu więcej niż jednego lokalu, oferent zobowiązany jest do wniesienia ewentualnego wadium za każdy lokal.
4. W przypadku, gdy z przyczyn leżących po stronie oferenta, oferent który wygrał przetarg i nie zawarł umowy najmu w terminie 14 dni od dnia wywieszenia komunikatu o rozstrzygnięciu przetargu, ewentualne wadium nie podlega zwrotowi.

§ 6.

1. Poza przetargiem mogą być oddawane w najem lokale:
 - 1) niewynajęte mimo przeprowadzonych dwóch przetargów z powodu braku ofert;
 - 2) piwniczne lub niewykorzystywane wózkownie, które nie zostały wynajęte po przeprowadzeniu jednego przetargu z powodu braku ofert, przy czym lokale te mogą zostać wynajęte osobom fizycznym na pomieszczenia gospodarcze;
 - 3) na prowadzenie działalności charytatywnej, kulturalnej, naukowej, opiekuńczej, leczniczej, oświatowej, badawczo-rozwojowej, wychowawczej, sportowej lub turystycznej, jeżeli cele te realizowane są przez podmioty, dla których są to cele statutowe i których dochody przeznaczone są w całości na działalność statutową, a w szczególności organizacjom pożytku publicznego na cel prowadzonej działalności pożytku publicznego z zastrzeżeniem, że lokale nie mogą być usytuowane na parterach w ciągach handlowo-usługowych;
 - 4) na rozpoczęcie prowadzenia działalności gospodarczej przez bezrobotnych, zarejestrowanych w Urzędzie Pracy, objętych programem aktywizacji zawodowej,

które nie zostały wynajęte mimo przeprowadzonych dwóch przetargów, z powodu braku ofert spełniających wymogi przetargu;

- 5) gdy po umowie zawartej na czas oznaczony na okres do 3 lat, kolejna umowa najmu zawierana jest z tym samym najemcą, na ten sam lokal, a najemca wywiązuje się z zobowiązań finansowych wobec wynajmującego i lokal jest przeznaczony do wynajęcia na dalszy okres.

2. Stawki czynszu za lokale, o których mowa w ust. 1, ustalane są w drodze negocjacji stron.

§ 7.

1. Dopuszcza się:

- 1) rozliczenie w trakcie najmu części udokumentowanych nakładów poniesionych przez najemcę, podwyższających trwale wartość lokalu w zakresie uzgodnionym z wynajmującym;
- 2) rozliczenie w trakcie najmu udokumentowanych nakładów poniesionych przez najemcę na przystosowanie lokalu do potrzeb osób niepełnosprawnych w zakresie uzgodnionym z wynajmującym;
- 3) obniżenie stawek lub zwolnienie z czynszu za korzystanie z lokalu przez bezrobotnych, o których mowa w § 6 ust. 1 pkt 4, przez okres 12 miesięcy, z zastrzeżeniem, że najemca przez cały okres najmu zobowiązany jest do ponoszenia opłat niezależnych od wynajmującego;
- 4) obniżenie stawek lub zwolnienie z czynszu za korzystanie z lokalu przez organizacje prowadzące działalność określoną w § 6 ust. 1 pkt 3, z zastrzeżeniem, że najemca przez cały okres najmu zobowiązany jest do ponoszenia opłat niezależnych od wynajmującego, albo zwolnienie z czynszu i opłat niezależnych od wynajmującego;
- 5) wyrażenie zgody na podnajem lokalu, przy czym powierzchnia podnajmowana nie może przekroczyć 50 % powierzchni wynajmowanego lokalu z jednoczesnym podwyższeniem stawki czynszu za powierzchnię podnajmowaną nie mniej niż 50%;
- 6) możliwość zamiany lokalu na inny lokal, w sytuacjach gdy jest to uzasadnione:
 - a) zamierzeniami inwestycyjnymi Miasta Konina,
 - b) zaspokajaniem potrzeb lokalowych Urzędu Miejskiego i jednostek organizacyjnych miasta,
 - c) koniecznością realizacji decyzji organów nadzoru budowlanego,
 - d) koniecznością opróżnienia lokalu ze względu na planowane zbycie w drodze przetargowej całej nieruchomości;

- 7) wyrażenie zgody na oddawanie w najem na rzecz najemcy lokalu, z pominięciem przetargu, pomieszczeń nie stanowiących lokalu samodzielnego w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, w sytuacji, gdy wynajęty lokal oraz pomieszczenia, o których mowa powyżej, są względem siebie przyległe;
 - 8) obniżenie stawek lub zwolnienie z czynszu dla najemcy, który pozyskał lokal w wyniku wygranego przetargu, a także poza przetargiem i oczekuje na wydanie zgody na rozpoczęcie prac remontowych w lokalu, przy czym okres ten nie może być dłuższy niż 3 miesiące;
 - 9) obniżenie stawek czynszu, w przypadku prowadzenia na terenie bezpośrednio przylegającym do nieruchomości lub w nieruchomości, robót prowadzonych przez miasto Konin utrudniających prowadzenie działalności w lokalu – na czas trwania tych robót.
2. Ustalenia w sprawach wymienionych w ust. 1, podejmuje Prezydent na wniosek najemcy za pośrednictwem zarządcy.

§ 8.

Na wniosek najemcy wynajmujący dopuszcza możliwość:

- 1) wstąpienia w stosunek najmu lokalu w miejsce najemcy lub uzyskania statusu współnajemcy przez małżonka, zstępnych, wstępnych i rodzeństwo;
- 2) uzyskania statusu współnajemcy przez inne niż wymienione w pkt. 1 osoby fizyczne będące współnikami spółki cywilnej, w której współnikiem jest najemca;
- 3) wstąpienia w stosunek najmu lokalu w miejsce najemcy lub uzyskania statusu współnajemcy przez spółkę prawa handlowego, w której najemca jest współnikiem;
- 4) wstąpienia w stosunek najmu lokalu w miejsce najemcy w przypadku zmian właścicielskich polegających na kupnie najemcy przez inny podmiot.

Rozdział III

Najem lokali na okres dłuższy niż 3 lata i nie dłuższy niż 10 lat

§ 9.

Lokale oddawane są w najem na okres dłuższy niż 3 lata i nie dłuższy niż 10 lat w drodze przetargu po uzyskaniu przez zarządcę, przed ogłoszeniem przetargu, indywidualnej zgody Prezydenta Miasta Konina.

§ 10.

1. Przetarg ogłasza, organizuje i przeprowadza zarządca, zgodnie z zasadami określonymi w § 3 - § 5.
2. Czynności związane z przygotowaniem przetargu wykonywane są przy pomocy pracowników zarządcy.

Rozdział IV

Zasady gospodarowania lokalami użytkowymi

§ 11.

1. Umowy najmu zawiera się na czas oznaczony.
2. Warunki umów najmu zawartych w wyniku przeprowadzonego przetargu, albo poza przetargiem określa się w sposób zabezpieczający interesy Miasta Konina pod względem przychodów, należytej dbałości o substancję lokalu, a w szczególności: sposobu korzystania z lokalu, trybu i warunków rozwiązania umowy, zasad rozliczania nakładów wykonanych za zgodą wynajmującego, o ile nakłady te podwyższają trwale wartość lokalu i zostały potwierdzone protokołem odbioru robót, określenia wysokości kaucji na poczet należności czynszowych, zasad waloryzacji czynszu.
3. Podstawę zawarcia umowy najmu stanowi odpowiednio do trybu wyłonienia najemcy: protokół z negocjacji zatwierdzony przez zarządcę, protokół przeprowadzonego przetargu, protokół z rokowań zatwierdzony przez zarządcę.

§ 12.

Stawki czynszu za najem lokali ustala się:

- 1) w przypadku, gdy lokal został oddany w najem w wyniku przetargu pisemnego – w wysokości uzyskanej w wyniku wyboru najkorzystniejszej oferty;
- 2) w przypadku, gdy lokal został oddany w najem w wyniku przetargu ustnego - w wysokości najwyższej uzyskanej ceny;
- 3) w przypadku, gdy lokal został oddany w najem w wyniku rokowań po drugim przetargu – w wysokości uzyskanej w wyniku tych rokowań;
- 4) w przypadku, gdy lokal został oddany w najem bez przetargu – w wysokości ustalonej w wyniku negocjacji, z zastrzeżeniem § 6 ust. 2.

§ 13.

Zarządca prowadzi negocjacje stawek czynszu z których sporządza protokół, a następnie wynegocjowane stawki czynszu przedstawia do zatwierdzenia Zastępcy Prezydenta Miasta Konina.

§ 14.

1. Waloryzacja stawki czynszu następuje corocznie o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego za rok ubiegły.
2. Waloryzacja stawki czynszu następuje w miesiącu następującym po miesiącu, w którym wskaźnik został ogłoszony.

§ 15.

1. Kaucję pobiera się najpóźniej w dniu zawarcia umowy najmu i przed wydaniem kluczy do lokalu.
2. Wysokość kaucji wynosi równowartość trzymiesięcznego czynszu netto.

§ 16.

1. W uzasadnionych przypadkach, przy zawieraniu umowy najmu wysokość kaucji można obniżyć albo odstąpić od jej pobrania.
2. Ustalenia w zakresie określonym w ust. 1 podejmuje Prezydent, na uzasadniony wniosek podmiotu ubiegającego się o najem lokalu.

§ 17.

1. W przypadkach określonych w § 6 ust 1 pkt. 5, wniosek o ponowne zawarcie umowy najmu składa najemca na co najmniej trzy miesiące przed upływem okresu obowiązywania umowy. W szczególnie uzasadnionych przypadkach wynajmujący może, na pisemny wniosek najemcy, wyrazić zgodę na skrócenie tego terminu.
2. Najemca posiadający umowę zawartą na czas nieoznaczony może złożyć wniosek o zawarcie umowy na czas oznaczony.
3. Ustalenia w sprawie, o której mowa w ust. 2 oraz w § 6 ust 1 pkt.5, wraz z ustaleniem okresu, na jaki umowa ma być zawarta, podejmuje Prezydent.

§ 18.

1. Zakres robót podwyższających trwale wartość lokalu lub zakres planowanych prac i przewidywanych kosztów przystosowania lokalu dla potrzeb osób niepełnosprawnych

wymaga uprzedniego uzgodnienia z wynajmującym oraz zawarcia przez strony umowy - porozumienia podwyższającego trwale wartość lokalu.

2. Rozliczenie udokumentowanych nakładów, o których mowa w ust. 1, musi nastąpić do końca trwania umowy najmu lokalu, a przypadku umów zawartych na czas nieokreślony w okresie pięciu lat.

Rozdział V

Postanowienia końcowe

§ 19.

Z chwilą uzyskania przez zarządcę informacji o zgłoszonych roszczeniach do nieruchomości, zarządca obowiązany jest do niezwłocznego powiadamiania o tym najemcy.

§ 20.

Wykonanie zarządzenia powierza się:

1. Dyrektorowi Zakładu Obsługi Urzędu Miejskiego;
2. Kierownikowi Wydziału Spraw Lokalowych;
3. Kierownikowi Wydziału Gospodarki Nieruchomościami,
4. Kierownikom jednostek organizacyjnych Miasta Konina.

§ 21.

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Prezydent Miasta Konina

Józef Nowicki