

Zarządzenie nr 1581/MZBK/2021
Prezydenta Miasta Kędzierzyn-Koźle

z dnia 18 listopada 2021 r.

w sprawie trybu wynajmowania lokali użytkowych administrowanych przez Miejski Zarząd Budynków Komunalnych w Kędzierzynie-Koźlu oraz wywoławczych stawek czynszu za najem tych lokali.

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2021 r., poz. 1372, poz. 1834), **zarządzam co następuje:**

§ 1. 1. Zarządzenie określa:

1) tryb wynajmowania lokali użytkowych, w tym garaży, które nie stanowią odrębnych nieruchomości – są częściami składowymi nieruchomości, będących własnością, bądź w posiadaniu Gminy Kędzierzyn-Koźle,

2) wysokość stawek wywoławczych czynszu za najem lokali użytkowych.

2. Ilekroć w zarządzeniu mowa o:

1) Prezydencie Miasta – należy przez to rozumieć Prezydent Miasta Kędzierzyn-Koźle;

2) wynajmującym – należy przez to rozumieć Miejski Zarząd Budynków Komunalnych w Kędzierzynie-Koźlu;

3) najemcy – należy przez to rozumieć najemcę lokalu użytkowego, budynku lub garażu, będącego własnością Gminy Kędzierzyn-Koźle, na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności;

4) stronie internetowej wynajmującego – należy przez to rozumieć Biuletyn Informacji Publicznej Miejskiego Zarządu Budynków Komunalnych w Kędzierzynie-Koźlu;

5) budynku, obiekcie, lub obiekcie budowlanym - należy przez to rozumieć budynek wraz z instalacjami;

6) garażu – należy przez to rozumieć samodzielny obiekt budowlany lub część innego obiektu wydzielonego na cele użytkowe;

7) lokalu użytkowym – należy przez to rozumieć budynek lub wydzieloną część budynku na cele użytkowe, statutowe;

8) stawce czynszu – należy przez to rozumieć ekwiwalent należny wynajmującemu w zamian za używanie rzeczy przez najemcę, wyrażony w złotych w wartości netto;

9) przetargu – należy przez to rozumieć jeden ze zwyczajowych sposobów wyboru oferty w celu zawarcia umowy najmu;

10) zadłużeniu – należy przez to rozumieć zobowiązanie pieniężne, które nie zostało spłacone w terminie;

11) postąpieniu – należy przez to rozumieć wartość, o którą zwiększa się oferowaną stawkę czynszu w przetargu. Jedno postąpienie stanowi wartość 1 złotego netto.

§ 2. 1. Wolne lokale użytkowe wynajmowane będą z zastrzeżeniem § 3 i § 4 podmiotom wyłonionym w drodze przetargu ustnego nieograniczonego, zwanego dalej przetargiem, którego przedmiotem będzie stawka czynszu za najem tych lokali, liczona od 1m² ich powierzchni użytkowej.

2. Wykazy wolnych lokali użytkowych przeznaczonych do wynajęcia w drodze przetargu, wynajmujący wywiesza na okres 21 dni przed terminem przetargu w siedzibie wynajmującego oraz podaje informację o wywieszeniu tego wykazu:

- przez ogłoszenia w prasie lokalnej,

- przez ogłoszenie na danym lokalu użytkowym, budynku przeznaczonym do oddania w najem,
- przez podanie informacji na stronie internetowej wynajmującego.

3. Przetarg ogłasza się na najem lokali o z góry określonym przez wynajmującego rodzaju działalności lub dla których wynajmujący nie określił z góry rodzaju działalności.

4. W zależności od rodzaju działalności, która będzie prowadzona w wynajętym lokalu użytkowym w Załączniku nr 1 ustala się stawki wywoławcze czynszu za najem tego lokalu, liczone od 1m² jego powierzchni użytkowej.

5. Waloryzacja stawek czynszu, ujętych w Załączniku nr 1 dokonywana będzie narastająco raz w roku począwszy od 1 stycznia następnego roku, o roczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszonych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego za rok kalendarzowy poprzedzający rok, w którym dokonuje się waloryzacji.

6. Wywoławcza stawka czynszu może być niższa niż najniższa stawka czynszu ustalona w Załączniku nr 1.

§ 3. 1. W przypadku niedojścia do skutku co najmniej 2-ch kolejnych przetargów można odstąpić od przetargowego trybu wynajęcia lokalu i wynająć go oferentowi na podstawie złożonej przez niego oferowanej stawki czynszu i wskazaniu rodzaju prowadzonej działalności. Zaoferowana stawka czynszu nie może być niższa od stawek czynszu określonych w Załączniku nr 1 z zastrzeżeniem zapisu pkt 2 § 3. O wyborze najemcy decyduje w następującej kolejności:

- 1) wysokość stawki czynszu;
- 2) kolejność złożonych ofert.

2. Jeżeli stawka czynszu w złożonej ofercie, o której mowa w ust. 1 ustalona w wyniku rokowań jest niższa od stawki czynszu przewidzianej w Załączniku nr 1 dla rodzaju działalności wskazanej przez najemcę, to stawka czynszu 1m² powierzchni użytkowej podlega uprzedniemu zatwierdzeniu przez Prezydenta Miasta.

§ 4. 1. Nie stosuje się trybu przetargowego w następujących przypadkach:

- 1) wynajmowania lokalu użytkowego w zamian za lokal użytkowy w obiekcie, w którym występuje zagrożenie budowlane,
- 2) wynajmowania lokalu użytkowego w zamian za lokal użytkowy położony w budynku przejętym do użytkowania przez Gminę na jej potrzeby,
- 3) wynajmowania lokali na cele statutowe, nie związane z prowadzeniem działalności gospodarczej:
 - a) jednostkom organizacyjnym jednostek samorządu terytorialnego,
 - b) organizacjom kombatanckim w rozumieniu przepisów o kombatanckich,
 - c) organizacjom związkowym w rozumieniu przepisów o związkach zawodowych,
 - d) partiom politycznym w rozumieniu przepisów o partiach politycznych,
 - e) organizacjom pozarządowym prowadzącym działalność pożytku publicznego oraz innym podmiotom prowadzącym tego rodzaju działalność na zasadach określonych w przepisach o działalności pożytku publicznego,
- 4) zamiany poszczególnych pomieszczeń wchodzących w skład różnych lokali użytkowych między najemcami tych lokali,
- 5) zamiany lokali między najemcami tych lokali, którzy posiadali czynną umowę na czas nieokreślony przez okres min. trzech miesięcy,
- 6) wynajęcia lokalu użytkowego, z zastrzeżeniem ust. 1 pkt 7, małżonkowi, wstępnym i zstępnym w linii prostej dotychczasowego najemcy lokalu użytkowego - w przypadkach indywidualnych zdarzeń losowych takich jak:
 - śmierć najemcy,

- trwały uszczerbek na zdrowiu najemcy uniemożliwiający prowadzenie dotychczasowej działalności, stwierdzony orzeczeniem Powiatowego Zespołu do Spraw Orzekania o Niepełnosprawności,
- przejścia na rentę lub emeryturę najemcy,

pod warunkiem złożenia oświadczenia przez przyszłego najemcę, że działalność dotychczas prowadzona w lokalu będzie kontynuowana, w terminie do 3 miesięcy od daty zdarzenia losowego.

7) wynajęcie garażu małżonkowi, wstępnym i zstępnym w linii prostej dotychczasowego najemcy po śmierci najemcy - na wniosek spadkobiercy, jeżeli najem będzie kontynuowany, po udokumentowaniu nabycia spadku po najemcy,

8) wynajęcia lokalu wspólnikom spółki cywilnej, jeżeli dotychczasowy najemca będący wspólnikiem tej spółki zajmował lokal na podstawie ważnej umowy najmu przez co najmniej 3 lata,

9) wynajęcie osobie fizycznej, będącej wspólnikiem w spółce osobowej po śmierci jednego ze wspólników, pod warunkiem złożenia wniosku o najem w terminie do 3 miesięcy od daty śmierci wspólnika,

10) wynajęcia lokalu na czas oznaczony dotychczasowemu najemcy lokalu, z którym umowa najmu wygasła na skutek upływu czasu na jaki została zawarta.

2. Lokale zamienne, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i 2, wynajmowane będą wg stawki czynszu ustalonej w umowie najmu dla lokalu zamienianego. Wynajmujący zobowiązany jest wskazać lokal zamienny zdalny do użytkowania i prowadzenia działalności gospodarczej.

3. Lokale zamienione, o których mowa w ust. 1 pkt 4 i 5, wynajmowane będą wg stawki czynszu wyższej zastosowanej w umowach z najemcami lokali zamienianych.

4. W przypadku oddania w najem, o którym mowa w ust. 1 pkt 3, lokale wynajmowane będą według stawek czynszu najmu określonych w cenniku wskazanym w Załączniku nr 1.

5. W przypadku zmiany strony umowy, o których mowa w ust. 1 pkt 6 – 10, czynsz najmu ustalany będzie wg stawki określonej w umowie z poprzednim najemcą.

§ 5. 1. Umowę najmu zawiera się na czas nieoznaczony, z zastrzeżeniem ust. 4.

2. Umowa najmu powinna zawierać klauzule o corocznej waloryzacji stawki czynszu ze skutkiem od 1 stycznia kolejnego roku o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych w roku poprzednim, ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w dzienniku urzędowym „Monitor Polski”. Wynajmujący poinformuje najemcę o przeprowadzonej waloryzacji.

3. W przypadku powstania zaległości czynszowych w już wynajmowanym lokalu użytkowym i dokonanych w związku z tym wypowiedzeniem umowy najmu lokalu przez wynajmującego, dopuszcza się ponowne nawiązanie tej umowy. Warunkiem ponownego nawiązania umowy najmu lokalu użytkowego jest spłata całości zadłużenia wraz z ustawowymi odsetkami i ewentualnymi kosztami postępowania sądowego i egzekucyjnego przed wydaniem lokalu wynajmującemu.

4. Ponowne nawiązanie umowy najmu w sytuacji wskazanej w ust. 3 następuje na okres 1 roku.

5. Po upływie 1 roku liczonego od daty zawarcia umowy, o której mowa w ust. 4 i terminowym opłaceniu należności z tytułu najmu, na wniosek dotychczasowego najemcy zawiera się umowę najmu na czas nieokreślony.

6. Przed nawiązaniem umowy najmu przyszły najemca, z wyłączeniem ust. 7 zobowiązany jest do wniesienia wpłaty w pieniądzu celem zabezpieczenia prawidłowego regulowania czynszu najmu i opłat w wysokości trzymiesięcznego czynszu najmu.

7. W przypadku ponownie zawartej umowy, gdy wcześniej wpłacono zabezpieczenie, które nie rozliczono z zadłużeniem, najemca zobowiązany jest dopłacić różnicę należności do wysokości trzymiesięcznego czynszu najmu celem zabezpieczenia regulowania czynszu najmu i opłat z tytułu określonego w zawartej umowie.

§ 6. 1. Zasady organizowania i przeprowadzania przetargu na udostępnienie lokali użytkowych stanowi Załącznik nr 2 do niniejszego zarządzenia.

2. Zasady postępowania w przypadku zagospodarowania lokalu użytkowego lub budynków na potrzeby własne lub o złym stanie technicznym stanowią Załącznik nr 3 do niniejszego zarządzenia.

§ 7. Tracą moc zarządzenia:

1) Zarządzenie Nr 1098/MZBK/2012 Prezydenta Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 18 października 2012 roku w sprawie trybu wynajmowania lokali użytkowych oraz stawek wywoławczych czynszu za najem tych lokali.

2) Zarządzenie Nr 1576/MZBK/2013 Prezydenta Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 1 sierpnia 2013 roku zmieniające zarządzenie w sprawie trybu wynajmowania lokali użytkowych oraz stawek wywoławczych czynszu za najem tych lokali.

3) Zarządzenie Nr 510/MZBK/2015 Prezydenta Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 12 października 2015 roku zmieniające zarządzenie w sprawie trybu wynajmowania lokali użytkowych oraz stawek wywoławczych czynszu za najem tych lokali.

4) Zarządzenie Nr 983/MZBK/2016 Prezydenta Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 20 lipca 2016 roku zmieniające zarządzenie w sprawie trybu wynajmowania lokali użytkowych oraz stawek wywoławczych czynszu za najem tych lokali.

5) Zarządzenie Nr 2015/MZBK/2018 Prezydenta Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 19 marca 2018 roku zmieniające zarządzenie w sprawie trybu wynajmowania lokali użytkowych oraz stawek wywoławczych czynszu za najem tych lokali.

§ 8. Wykonanie zarządzenia powierzam Dyrektorowi Miejskiego Zarządu Budynków Komunalnych w Kędzierzynie-Koźlu.

§ 9. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem 1 grudnia 2021 r. i podlega publikacji na stronie podmiotowej Urzędu Miasta Kędzierzyn-Koźle Biuletynu Informacji Publicznej oraz na stronie podmiotowej Miejskiego Zarządu Budynków Komunalnych w Kędzierzynie-Koźlu.

**PREZYDENT MIASTA
KĘDZIERZYN-KOŹLE
Sabina Nowosielska (-)**

Odpowiedzialny za sporządzenie informacji:

Dyrektor Miejskiego Zarządu Budynków
Komunalnych w Kędzierzynie-Koźlu
Stanisław Węgrzyn (-)