

**REGULAMIN**

**dotyczący: zasad najmu lokali użytkowych administrowanych przez Miejski Zarząd Budynków  
Mieszkalnych w Dąbrowie Górniczej na czas oznaczony do 3 lat.**

**§ 1.**

1) Użyte w regulaminie skróty oznaczają:

- a) MZBM – Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych – Samorządowy Zakład Budżetowy z siedzibą w Dąbrowie Górniczej ul. Tysiąclecia 20,
- b) lokal – nieruchomości lokalowa lub lokal użytkowy (nie utożsamiany z lokalem spełniającym wymogi lokalu samodzielnego w rozumieniu ustawy o własności lokali), o przeznaczeniu innym niż mieszkalny, administrowany i udostępniany przez MZBM,
- c) czynsz – opłata za najem lokalu użytkowego określona w umowie najmu,
- d) najemca – osoba lub osoby prawne lub fizyczne, jak również jednostka organizacyjna nie posiadająca osobowości prawnej, zawierające umowę najmu lokalu użytkowego z MZBM,
- e) wynajmujący – MZBM działający w imieniu Gminy,
- f) koszt wynajmu – wszelkie koszty związane z lokalem ponoszone przez MZBM,
- g) minimalne stawki wywoławcze netto (bez opłat niezależnych) do przetargów i negocjacji na najem lokali użytkowych – stawki wywoławcze do przetargów i negocjacji zatwierdzone przez Dyrektora MZBM,
- h) Komisja ds. negocjacji stawek czynszu najmu lokali użytkowych znajdujących się w zasobach administrowanych przez Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych w Dąbrowie Górniczej – komisja powołana i zatwierdzona przez Dyrektora MZBM.

2) Niniejszy regulamin określa zasady oddawania lokali w najem na czas oznaczony do 3 lat.

**§ 2.**

Lokale stanowiące własność Gminy Dąbrowa Górnicza i administrowane przez MZBM oddawane są w najem na czas oznaczony do 3 lat w trybie bezprzetargowym, na zasadzie negocjacji stawki czynszu najmu, przy czym stawka ta nie może być mniejsza niż koszt wynajmu. Stawką wyjściową do negocjacji winna być stawka zgodna ze stawkami wywoławczymi netto (bez opłat niezależnych) do przetargów i negocjacji na najem lokali użytkowych, stanowiącymi Załącznik Nr 4 do niniejszego Zarządzenia.

**§ 3.**

Wykaz lokali użytkowych przeznaczonych do wynajęcia w trybie określonym w § 2 (dot. lokali użytkowych będących pustostanami) podawany będzie do publicznej wiadomości w formie ogłoszeń wywieszanych na tablicy ogłoszeń w siedzibie MZBM przy ul. Tysiąclecia 20 oraz na stronie internetowej MZBM pod adresem mzbm.com.pl.

**§ 4.**

1) Tryb bezprzetargowy opisany w § 2 oddawania w najem lokali użytkowych dotyczy tych lokali:

- a) których dotychczasowi Najemcy, nie posiadający żadnych zaległości czynszowych z tytułu umowy najmu, po wygaśnięciu umowy poprzedniej, wyrażą na piśmie wolę dalszej kontynuacji najmu dotychczas wynajmowanego lokalu użytkowego w terminie nie krótszym niż 150 dni kalendarzowych przed końcem obowiązywania umowy dotychczasowej, a następnie na co najmniej 60 dni przed okresem wygaśnięcia dotychczasowej umowy najmu przystąpią do negocjacji stawki czynszu najmu. Negocjacje winny zostać zakończone w terminie najpóźniej na 7 dni przed wygaśnięciem umowy dotychczasowej, z zastrzeżeniem ust. 2,
- b) których dotychczasowi Najemcy utracili tytuł prawny do zajmowanego lokalu lecz dokonali spłaty zadłużenia i wyrazili wolę dalszego najmu lokalu, jednakże umowa najmu zawierana z dotychczasowym Najemcą, zawarta w wyniku negocjacji stawki czynszu najmu, nie może trwać dłużej, niż trwałaby umowa najmu uprzednio zawarta,
- c) będących pustostanami, po przeprowadzeniu dwóch przetargów ze skutkiem negatywnym,



- d) będących nowo powstałymi pustostanami, po ich przekazaniu do dyspozycji MZBM przez dotychczasowych Najemców, skomasowanymi w jedną ogólną powierzchnię, z możliwością jej podzielenia na powierzchnie cząstkowe o wielkościach niezbędnych dla przyszłych potencjalnych Najemców, a usytuowanych w budynkach wolno stojących (niemieszkalnych) – bez konieczności przeprowadzania przetargów ustnych nieograniczonych lub ograniczonych na ich wynajem,
- e) które zostały wynajęte na czas nieokreślony lecz ich Najemcy wyrażą zgodę na dostosowanie stawki czynszowej do cen rynkowych w trybie bezprzetargowym, na zasadzie negocjacji stawki czynszu najmu. Wówczas aneks do obowiązującej umowy będzie zawierał nową wynegocjowaną stawkę oraz okres 3-letni obowiązywania tejże umowy,
- f) których dotychczasowi Najemcy nie wyrażą woli kontynuowania najmu bądź zechcą zrezygnować z najmu, natomiast wolę taką wyrażą podnajemcy zajmujący te lokale za wcześniejszą zgodą Wynajmującego. Wówczas negocjacje stawki czynszu najmu w trybie bezprzetargowym przeprowadza się z podnajemcą, jednakże umowa najmu zawierana z dotychczasowym podnajemcą, stającym się od tego momentu Najemcą, zawarta w wyniku negocjacji stawki czynszu najmu nie może trwać dłużej, niż trwałaby umowa najmu uprzednio zawarta z poprzednim Najemcą,
- g) nie będących samodzielnymi lokalami użytkowymi, w których wnioskodawca deklaruje ich zaadaptowanie w części lub w całości na samodzielny lokal użytkowy na własny koszt. Wówczas negocjacje stawki czynszu za najem takiego lokalu lub jego części przeprowadza się z wnioskodawcą w trybie bezprzetargowym,
- h) będących pustostanami po przeprowadzeniu dwóch przetargów ze skutkiem negatywnym lub usytuowanych w Niemieszkalnych wolno stojących budynkach z lokalami użytkowymi, których wolę wynajęcia wyrażą Najemcy aktualnie wynajmujący inny lokal lub lokale w powyższych budynkach, na zasadzie zwiększenia powierzchni aktualnie wynajmowanego lokalu o powierzchnię takiego lub takich lokali na dotychczasowych warunkach cenowych.
- 2) W przypadkach opisanych w § 4 ust. 1) lit. a , po spełnieniu przez Najemcę warunku wyrażenia na piśmie woli dalszej kontynuacji najmu dotychczas wynajmowanego lokalu użytkowego, Wynajmujący w imieniu Najemcy zwróci się do Rady Miejskiej w Dąbrowie Górniczej z wnioskiem o wyrażenie zgody na kontynuację dalszego najmu tego samego lokalu użytkowego przez dotychczasowego Najemcę na kolejny okres do 3 lat. Brak zgody Rady Miejskiej w Dąbrowie Górniczej niweczy możliwość zawarcia umowy na warunkach opisanych w § 4 ust.1) lit. a) .
- 3) W przypadku braku zainteresowania dotychczasowego Najemcy lub przyszłego potencjalnego Najemcy, będącego wcześniej podnajemcą tego lokalu, wynajęciem lokalu użytkowego w trybie określonym w § 2, na najem tego lokalu organizowany jest przetarg, zgodnie z Zarządzeniem Nr 2458.2014 Prezydenta Miasta Dąbrowy Górniczej z dnia 26.08.2014 r. oraz zgodnie z Zarządzeniem Nr 2459.2014 Prezydenta Miasta Dąbrowy Górniczej z dnia 26.08.2014 r.
- 4) Negocjacje stawki czynszu najmu w trybie bezprzetargowym mogą być prowadzone z jednym, bądź z więcej niż jednym podmiotem. Umowa najmu zostanie zawarta z tym podmiotem, który wynegocjuje najwyższą stawkę. Z przebiegu negocjacji sporządza się protokół, który podpisują członkowie komisji oraz osoby uczestniczące w negocjacjach. Protokół winien zawierać ustalenia z negocjacji, a w szczególności stawkę czynszu najmu oraz czas trwania umowy.
- 5) Dyrektor MZBM może odstąpić od uzgodnień zawartych w protokole z negocjacji stawki czynszu najmu z ważnych przyczyn, w tym z przyczyn podyktowanych interesem ekonomicznym MZBM, w terminie 7 dni od daty podpisania protokołu z negocjacji.
- 6) Dyrektor MZBM, na pisemny wniosek Komisji ds. negocjacji stawek czynszu najmu lokali użytkowych w zasobach Gminy administrowanych przez Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych w Dąbrowie Górniczej może w uzasadnionych przypadkach podyktowanych należyтым zabezpieczeniem interesu ekonomicznego MZBM, przyczynami społecznymi, technicznymi lub estetycznymi wyrazić zgodę na przeprowadzenie w trybie bezprzetargowym negocjacji stawki czynszu najmu na nowo powstały gminny lokal (lub lokale) stający się lub będący pustostanem, który z różnych przyczyn nie był wcześniej przeznaczony do wynajmu. Ogłoszenie o przeznaczeniu lokalu (lub lokali), o którym mowa wyżej, do wynajmu w trybie bezprzetargowym w drodze negocjacji stawki czynszu najmu podaje się do publicznej wiadomości poprzez jego wywieszenie na okres 7 dni na tablicy ogłoszeń w siedzibie Dyrekcji MZBM.



## § 5.

- 1) Stawki czynszowe obejmują wyłącznie czynsz najmu i nie zawierają opłat za media, w szczególności za energię elektryczną, gaz, dostawę wody i odprowadzenie ścieków, centralne ogrzewanie, wywóz nieczystości.
- 2) W zależności od wyposażenia lokali w urządzenia pomiarowe, opłaty za media będą rozliczane według wskazań tych urządzeń lub, w przypadku ich braku, ryczałtowo lub proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni. Niezależnie od wyposażenia lokalu w urządzenia pomiarowe, mogą być równolegle stosowane rozliczenia ryczałtowe lub proporcjonalne do zajmowanej powierzchni jeśli występuje użytkowanie powierzchni wspólnych w budynku. MZBM dokonuje rozliczenia opłat za media na podstawie rzeczywistych kosztów ich dostarczenia do lokalu.
- 3) W uzasadnionych przypadkach (np. z przyczyn technicznych) stawka czynszu może być przez MZBM kalkulowana łącznie z opłatą za media.

## § 6.

- 1) Dyrektor MZBM jest uprawniony do:

- a) zmiany stawek czynszu nie częściej niż 1 (słownie: jeden) raz w ciągu roku, na podstawie analizy stawek czynszowych osiąganych w ostatnich negocjacjach oraz stawek rynkowych w poszczególnych obszarach Gminy, za wcześniejszym jednomiesięcznym powiadomieniem w formie pisemnej,
- b) zwiększenia dla wszystkich lokali stawek czynszu określonych w zawartych umowach najmu o wartość równą średniorocznemu wskaźnikowi wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszonemu przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego ze skutkiem od pierwszego dnia miesiąca następującego po dniu ogłoszenia przedmiotowego wskaźnika, przy czym stawki zwaloryzowane podlegają zaokrągleniu do dziesiątek groszy wzwyż,
- c) niezależnego od siebie podwyższania stawek czynszu najmu na zasadach określonych w ust.1 a i 1 b.,
- d) obniżenia w uzasadnionych przypadkach stawki czynszowej określonej w zawartej umowie najmu do wysokości 80% aktualnej stawki, nie niższej niż koszt wynajmu. Zgoda taka nie może być udzielona w okresie 6-miesięcy od dnia zawarcia umowy wynikającej z trybu bezprzetargowego na najem lokalu,
- e) obniżenia stawki czynszowej określonej w zawartych umowach najmu lokali przeznaczonych na działalność o szczególnym znaczeniu społecznym (np. lokal na działalność samorządową Gminy, działalność statutową stowarzyszenia, partii politycznej lub na działalność niepublicznego zakładu opieki zdrowotnej) do wysokości nie niższej niż koszty wynajmu,
- f) obniżenia w uzasadnionych przypadkach (np. załamanie koniunktury na rynku, nieprzewidziane zdarzenie losowe) stawki czynszowej do wysokości nie niższej niż koszt wynajmu wyliczony dla przedmiotowego lokalu użytkowego. Wyrażenie zgody na powyższe może zostać udzielone dopiero po upływie 6-miesięcy od daty zawarcia umowy najmu wynikającej z zastosowanego trybu bezprzetargowego.
- g) W uzasadnionych przypadkach, wynikających ze specyfiki działalności kontrahenta, Dyrektor MZBM może dokonywać odstępstw od przyjętego w Załączniku nr 3 do Zarządzenia nr 7/2014 Dyrektora Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych w Dąbrowie Górniczej z dnia 23.09.2014 r. wzoru umowy najmu lokalu użytkowego.

- 2) Niezależnie od postanowień określonych w pkt 1 powyżej w przypadku gdy Najemca lokalu użytkowego prowadzi w danym lokalu działalność gospodarczą, której przedmiot zgodny jest z wymienioną działalnością w Rozporządzeniu Ministra Zdrowia z 13 marca 2020 r. w sprawie ogłoszenia na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej stanu zagrożenia epidemicznego bądź Rozporządzeniu Ministra Zdrowia z dnia 20 marca 2020 r. w sprawie ogłoszenia na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej stanu epidemii, która to działalność została zakazana, może on ubiegać się o obniżenie stawki czynszu do wysokości 20% aktualnej stawki, nie niższej jednak niż do wysokości kosztów własnych wynajmującego, na czas obowiązywania zakazu.

- 3) Najemcy niewymienieni w Rozporządzeniach, o których mowa w pkt. 2, na czas obowiązywania stanu zagrożenia epidemicznego i/lub stanu epidemii mogą ubiegać się o obniżenie stawki czynszu do wysokości 20% aktualnej stawki, nie niższej jednak niż do wysokości kosztów własnych wynajmującego. Warunkiem obniżenia stawki czynszowej jest uzasadnienie wykazujące wstrzymanie lub znaczne ograniczenie prowadzenia działalności gospodarczej związanej ze stanem zagrożenia epidemicznego i/lub stanem epidemii.



- 4) Wsparcia, o którym mowa w pkt. 2 i 3 udziela Dyrektor Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych na podstawie złożonego przez najemcę wniosku.
- 5) Obniżenia, o których mowa w pkt. 2 i 3 nie dotyczą opłat niezależnych od Wynajmującego.

#### § 7.

- 1) Przed zawarciem umowy najmu Najemca winien wnieść kaucję na poczet zabezpieczenia należności MZBM z tytułu najmu lokalu lub z tytułu bezumownego korzystania z lokalu, gdzie:
- a) wpłacona przez Najemcę kaucja zabezpieczająca nie może przekraczać 3-krotności miesięcznego czynszu brutto za dany lokal, obliczonego według stawki lub stawek wynegocjowanych w trybie bezprzetargowym,
  - b) kaucje wynikające z umów najmu lokali użytkowych wnoszone są na oddzielny rachunek bankowy, którego dysponentem jest MZBM,
  - c) w przypadku nie zajęcia przez MZBM kaucji tytułem należności, o których mowa w niniejszym paragrafie, kaucja podlega zwrotowi po rozwiązaniu bądź wygaśnięciu umowy najmu i nie kontynuowaniem jej z tym samym podmiotem, w wysokości uwzględniającej koszty obsługi wynikające z jej przechowywania na rachunku bankowym.
- 2) O wysokości kaucji decyduje Dyrektor MZBM. W uzasadnionych przypadkach Dyrektor MZBM uprawniony jest do określenia wysokości kaucji w kwocie niższej lub wyższej niż 3-krotność miesięcznego czynszu brutto za dany lokal, obliczonego według stawki lub stawek wynegocjowanych w trybie bezprzetargowym lub do odstąpienia od pobierania kaucji od Najemcy.

#### § 8.

- 1) Umowy najmu lokali użytkowych muszą zawierać zapisy zgodne z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa, a w szczególności dotyczące:
- a) czasu trwania umowy,
  - b) trybu i okresu wypowiedzenia oraz rozwiązania umowy bez wypowiedzenia,
  - c) zasad zmiany stawki czynszowej za najem w trakcie trwania umowy,
  - d) ewentualnego zwrotu przez Wynajmującego części nakładów poniesionych przez Najemcę, trwale podnoszących wartość lokalu. Możliwość skorzystania z tego uprawnienia przysługiwać będzie tylko tym Najemcom, którzy uzyskali wcześniej zgodę Wynajmującego na wykonywanie prac wraz z dokładnie określonym ich zakresem rzeczowo-finansowym, a prace te nie służyły bezpośrednio prowadzonej działalności gospodarczej. Wartość nakładów określa rzeczoznawca majątkowy na zlecenie i koszt Wynajmującego.
- 2) Wynajmujący w umowie najmu podaje informację o tym, czy przedmiot najmu spełnia kryteria samodzielności w rozumieniu ustawy o własności lokali.
- 3) Dyrektor MZBM może wyrazić pisemną zgodę na podnajem części lub całości lokalu użytkowego. Stawka czynszu za podnajem powierzchni lokalu użytkowego nie może być większa niż obowiązująca stawka najmu za przedmiotowy lokal płacona do MZBM.
- 4) Najemca może w trakcie najmu zmienić rodzaj prowadzonej działalności w wynajmowanym lokalu użytkowym za wyłączną zgodą Dyrektora MZBM.
- 5) Dopuszcza się możliwość dokonywania w trakcie trwania umowy najmu zmian składu osobowego lub formy prawnej podmiotu wynajmującego dany lokal użytkowy, za zgodą Dyrektora MZBM. Podczas dokonywania zmian składu osobowego lub zmiany formy prawnej podmiotu, w uzasadnionych przypadkach, np. podyktowanych interesem ekonomicznym MZBM, Dyrektor MZBM może żądać przeprowadzenia dodatkowych negocjacji czynszu najmu pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu w przypadku odmowy. W szczególności dopuszcza się możliwość wstąpienia w prawa Najemcy, w miejsce dotychczasowego Najemcy (np. w związku z jego śmiercią, długotrwałą chorobą lub innymi przypadkami losowymi uniemożliwiającymi dalsze prowadzenie działalności) przez osoby mu bliskie (np. małżonek, wstępni, zstępni, rodzeństwo).
6. Wynajmujący nie wyraża zgody na prowadzenie w przedmiocie najmu działalności hazardowej, w tym urządzania w przedmiocie najmu gier hazardowych na automatach do gry.

#### § 9.

Regulamin wchodzi w życie od dnia podpisania, z mocą obowiązującą od dnia 29.08.2014 r.

D Y R E K T O R

Piotr Jędrusik