

Szczegółowe zasady najmu lokali użytkowych będących własnością Miasta Koszalina

Rozdz. I. Definicje.

Ilekróć w zarządzeniu jest mowa o:

- 1) lokalu użytkowym - rozumie się przez to lokal użytkowy, garaż, boks garażowy, boks motocyklowy, piwnicę, pomieszczenie gospodarcze, budynek wolnostojący,
- 2) stawce czynszu netto – rozumie się przez to stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu nie uwzględniającą podatku od towarów i usług,
- 3) zarządcy – należy przez to rozumieć Zarząd Budynków Mieszkalnych w Koszalinie,
- 4) wynajmującym - należy przez to rozumieć Gminę Miasto Koszalin w imieniu której działa zarządca,
- 5) normach KRN – należy przez to rozumieć normy określone w katalogu nakładów rzeczowych.

Rozdz. II. Ustalenie stawek czynszu stanowiących wielkości wyjściowe do ogłoszeń o przetargach.

1. Ustala się następujące obszary stawek czynszu za najem lokali użytkowych według wykazu ulic poniżej:

- 1) **I obszar stawek czynszu obejmuje ulice:**
 - Rynek Staromiejski,
 - ul. Zwycięstwa od Nr 13 do 95 i od Nr 8 do 104,
 - ul. Dworcowa,
 - ul. I-go Maja,
 - ul. Kaszubska,
 - ul. Poławska ,
 - ul. Wł. Andersa do ul. Słowackiego,
 - ul. Michała Drzymały,
 - ul. Jana z Kolna od Nr 4 do 18 – do ul. Spółdzielczej,
 - ul. Juliusza Słowackiego,
 - ul. Młyńska – do ul. Podgrodzie

- 2) **II obszar stawek czynszu obejmuje ulice:**
 - ul. Okrzei,
 - ul. Jana z Kolna – od ul. Spółdzielczej,
 - ul. Grunwaldzka,
 - ul. Kazimierza Wielkiego,
 - ul. Marii Ludwiki,
 - ul. Bogusława II,
 - ul. Księżnej Anastazji,
 - ul. Młyńska – od ul. Podgrodzie,
 - ul. Grodzka,
 - ul. Dąbrówki,
 - ul. Adama Asnyka,
 - ul. Zawiszy Czarnego,
 - ul. Podgrodzie,

- ul. Spółdzielcza,
- ul. Dzieci Wrzesińskich,
- ul. Krakusa i Wandy,
- ul. Komisji Edukacji Narodowej,
- ul. Bolesława Krzywoustego,
- ul. Kardynała Wyszyńskiego,
- ul. Bolesława Chrobrego,
- ul. Laskonogiego,
- ul. Harcerska – od ul. Komisji Edukacji Narodowej.

3) **III obszar stawek czynszu:**

- pozostałe ulice.

2. Zasady wynajmu lokali użytkowych w drodze przetargu ustnego (licytacji), przetargu ofertowego lub w drodze przeprowadzonych negocjacji.

- 1) Wolne lokale użytkowe wynajmowane są na podstawie przetargu ustnego (licytacji), przetargu ofertowego lub w drodze przeprowadzonych negocjacji.
- 2) Ustala się następujące stawki czynszu netto lokali użytkowych:

Lp.	Przeznaczenie lokalu	I obszar opłat	II obszar opłat	III obszar opłat
1	2	3	4	5
1	Handel Gastronomia Hurtownie	43,00 zł	21,00 zł	17,00 zł
2	Usługi	15,00 zł	12,00 zł	9,00 zł
3	Zakład Produkcyjny	21,00 zł	17,50 zł	14,00 zł
4	Magazyny (w tym pomieszczenia gospodarcze, do przechowywania pojazdów jednośladowych)	4,00 zł	4,00 zł	4,00 zł
5	Garáže	6,00 zł	6,00 zł	6,00 zł

- 3) obniża się stawkę najmu określoną w punkcie 2 dla lokali użytkowych w I obszarze opłat położonych w piwnicach, oficynach i suterrenach:
 - a) nie posiadających urządzeń technicznych – do 35% (za brak każdego urządzenia niezbędnego do prowadzenia działalności w lokalu obniżka wynosi 7%),
 - b) w piwnicach, z wejściem przez klatkę schodową – 20%,
- 4) przetargi na najem lokali użytkowych przeprowadza Zarząd Budynków Mieszkalnych w Koszalinie w oparciu o regulamin zatwierdzony zarządzeniem Prezydenta Miasta Koszalina,
- 5) warunki drugiego przetargu na najem lokalu użytkowego, który nie został wynajęty w pierwszym przetargu, określa Zarząd Budynków Mieszkalnych w oparciu o regulamin przeprowadzania przetargów zatwierdzony zarządzeniem Prezydenta Miasta Koszalina,
- 6) w przypadku niewyłonienia najemcy w dwóch kolejnych przetargach Zarząd Budynków Mieszkalnych upoważniony jest:
 - a) do wynajęcia lokalu użytkowego na podstawie oferty złożonej przez osobę zainteresowaną, z zastosowaniem stawki czynszu ustalonej w drodze przeprowadzonych negocjacji, nie niższej niż 50% stawki wyjściowej, określonej w rozdz. II ust. 2 pkt 2,

- b) do wynajęcia lokalu użytkowego z zastosowaniem niższej stawki czynszu, w przypadku gdy w negocjacjach osoba zainteresowana oferuje stawkę czynszu za najem lokalu użytkowego poniżej stawki określonej w pkt 6 lit. „a”, po uzyskaniu zgody Prezydenta Miasta Koszalina.
- 7) Stawki wywoławcze do przetargu czynszu netto wskazane w pkt 2 oraz stawki czynszu netto po zastosowaniu obniżek, o których mowa w pkt 3 i pkt 6, na najem lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych, nie mogą być niższe niż równowartość kosztów eksploatacyjnych i odpisu na fundusz remontowy utrzymania 1 m² powierzchni lokali we wspólnotach.

3. Zasady wynajmu wolnych lokali użytkowych znajdujących się w budynkach przychodni lekarskich:

- 1) najem lokali położonych w budynkach przychodni lekarskich następuje w drodze przetargu ofertowego przeprowadzonego w oparciu o regulamin zatwierdzony zarządzeniem Prezydenta Miasta Koszalina,
- 2) do przetargu ustala się stawkę czynszu netto w wysokości 14,00 zł,

Rozdz. III. Zasady zawierania umów gwarantowanych i zwolnień z opłat czynszu najmu w przypadku wykonania przez najemcę remontu lokalu użytkowego.

1. Zawieranie umów gwarantowanych na lokal użytkowy odbywa się na następujących warunkach:

- 1) udziela się gwarancji nierozwiązania umowy najmu lokalu użytkowego na okres do 10 lat, w zależności od wysokości poniesionych nakładów na remont, dokonanych za zgodą zarządcy lokalu. Okres gwarancji określony w latach przyjmuje się w zależności od procentowego udziału nakładów remontowych na 1m² powierzchni lokalu we wskaźniku przeliczeniowym kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa zachodniopomorskiego z wyłączeniem miasta Szczecina, ustalanego obwieszczeniem Wojewody Zachodniopomorskiego, ogłaszanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego, według poniższej tabeli:

Lata gwarancji	Procentowy udział nakładów remontowych na 1m ² pow. lokalu we wskaźniku przeliczeniowym kosztu odtworzenia 1m ² pow. użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa zachodniopomorskiego z wyłączeniem miasta Szczecina, ogłaszanego w Dzienniku Urzędowym Woj. Zachodniopomorskiego.
1	10
2	15
3	20
4	25
5	30
6	35
7	40
8	45
9	50
10	55

- 2) do wielkości nakładów poniesionych na remont zalicza się wydatki poniesione na elementy trwałe lokalu lub budynku rozliczone wg ogólnie obowiązujących norm KNR z zastosowaniem stawek roboczogodziny, ustalonych corocznie w drodze przetargu na wykonanie robót remontowych w budynkach zarządzanych przez Zarząd Budynków Mieszkalnych w Koszalinie,

- 3) w przypadku rozwiązania umowy najmu przed upływem terminu gwarancji z ważnych przyczyn leżących po stronie wynajmującego, najemcy zostanie zwrócona część poniesionych nakładów na remont elementów trwałych lokalu, proporcjonalnie do niewykorzystanego okresu najmu,
- 4) najemcy nie przysługuje zwrot nakładów za wykonany remont lokalu, jeżeli rozwiązanie umowy najmu nastąpiło przez najemcę lub przez wynajmującego z przyczyn leżących po stronie najemcy,
- 5) umowy gwarantowane zawiera Dyrektor Zarządu Budynków Mieszkalnych w Koszalinie.

2. Remonty wykonane przez najemcę lokalu użytkowego podlegają refundacji na następujących warunkach:

- 1) remont lokalu użytkowego na koszt własny najemcy wykonuje w czasie trwania najmu,
- 2) koszt remontu lokalu użytkowego podlega refundacji, jeżeli najemca wykona go po uprzednim uzgodnieniu z zarządcą lokalu zakresu rzeczowego robót i standardu wykonania,
- 3) refundacji podlegają jedynie nakłady na remont elementów trwale związanych z lokalem, wykonanych w standardzie podstawowym,
- 4) refundacji nie podlega remont polegający na przystosowaniu lokalu przez najemcę do charakteru prowadzonej działalności,
- 5) koszty poniesione przez najemcę na remont lokalu użytkowego należy rozliczyć wg ogólnie obowiązujących norm KNR i stawek roboczogodziny ustalanych corocznie w drodze przetargu na wykonanie robót remontowych w budynkach zarządzanych przez Zarząd Budynków Mieszkalnych w Koszalinie,
- 6) koszty poniesione przez najemcę będą rekompensowane w postaci zaliczenia na poczet czynszu przez okres, w którym nastąpi całkowity zwrot nakładów.

Rozdz. IV. Warunki najmu lokali użytkowych z przeznaczeniem na funkcję biurową, lokali na różną działalność dla osób prawnych prowadzących działalność społeczną, charytatywną, kulturalno-oświatową, w zakresie ochrony zdrowia, w zakresie łagodzenia skutków bezrobocia oraz lokali z przeznaczeniem na działalność kościołów i związków wyznaniowych i lokali przeznaczonych na pracownie artystyczne.

1. Lokale biurowe dla osób fizycznych i prawnych, lokale na różną działalność dla osób prawnych prowadzących działalność społeczną, charytatywną, kulturalno-oświatową, w zakresie ochrony zdrowia, w zakresie łagodzenia skutków bezrobocia, lokale na działalność kościołów i związków wyznaniowych oraz lokale z przeznaczeniem na pracownie artystyczne – wynajmowane są w trybie bezprzetargowym na podstawie złożonych ofert.
2. Oferty na najem w trybie bezprzetargowym lokali wymienionych w ust. 1, rozpatruje Zarząd Budynków Mieszkalnych w Koszalinie.
3. W przypadku kilku ofert na wynajem danego lokalu, wyboru oferenta dokonuje się po negocjacjach przeprowadzonych z oferentami w sprawie wysokości stawki czynszu netto najmu i charakteru prowadzonej działalności.
4. Ustala się następujące miesięczne stawki czynszu netto powierzchni lokali wymienionych w ust. 1:
 - 1) lokali biurowych, położonych:
 - a) w I obszarze opłat - 22,00 zł,
 - b) w II obszarze opłat - 16,00 zł,
 - c) w III obszarze opłat - 10,00 zł.
 - 2) lokali wynajmowanych osobom prawnym na cele nie związane z działalnością zarobkową, które prowadzą działalność społeczną, charytatywną, kulturalno-oświatową, w zakresie ochrony zdrowia, w zakresie łagodzenia skutków bezrobocia oraz lokali na cele sakralne dla kościołów i związków wyznaniowych:
 - a) do 30 m² powierzchni lokalu – 4,00 zł bez względu na obszar opłat,
 - b) za każdy następny 1m² powierzchni lokalu – 6,00 zł bez względu na obszar opłat,

- 3) lokali wynajmowanych na potrzeby spółek komunalnych oraz innych jednostek, w których Miasto jest jedynym udziałowcem (fundatorem) – 4,00 zł bez względu na obszar opłat,
- 4) lokali wynajmowanych na potrzeby jednostek kultury podległych Miastu – 1,02 zł bez względu na obszar opłat,
- 5) lokali wynajmowanych na siedziby partii politycznych, biur poselskich, biur senatorskich – 7,00 zł bez względu na obszar opłat,
- 6) pracowni artystycznych – stawka czynszu jak za lokale mieszkalne w danym budynku,
- 7) lokali wynajmowanych na placówki opiekuńczo-wychowawcze – 10,00 zł za bez względu na obszar opłat,
- 8) lokali wynajmowanych na banki, kantory, domy maklerskie – 40,00 zł bez względu na obszar opłat.

Rozdz. V. Warunki najmu lokali użytkowych z przeznaczeniem na funkcję biurową zlokalizowanych w budynku przy ul. Zwycięstwa 42 w Koszalinie, w których prowadzona będzie działalność w zakresie wspierania przedsiębiorczości, promocji zatrudnienia, nawiązywania kontaktów kooperacyjnych, pozyskiwania inwestorów i promocji miasta.

1. Wynajem lokali użytkowych z przeznaczeniem na funkcję biurową zlokalizowanych w budynku przy ul. Zwycięstwa 42 w Koszalinie, w których prowadzona będzie działalność w zakresie wspierania przedsiębiorczości, promocji zatrudnienia, nawiązywania kontaktów kooperacyjnych, pozyskiwania inwestorów i promocji Miasta odbywa się na podstawie złożonych ofert.
2. Oferty, o których mowa w ust. 1 rozpatruje Biuro Pełnomocnika Prezydenta ds. Inwestorów Kluczowych i Zatrudnienia Urzędu Miejskiego w Koszalinie i w drodze negocjacji przeprowadzonych z oferentem ustala warunki najmu oraz stawkę czynszu netto powierzchni lokalu, nie niższą niż 1,00 zł.
3. Protokół z przeprowadzonych negocjacji, określający wysokość stawki czynszu netto oraz charakter działalności prowadzonej w lokalu, Biuro Pełnomocnika Prezydenta ds. Inwestorów Kluczowych i Zatrudnienia Urzędu Miejskiego kieruje do zarządcy celem zawarcia umowy. Protokół z negocjacji wymaga akceptacji Prezydenta Miasta Koszalina.

Rozdz. VI. Zasady waloryzacji stawek czynszu najmu lokali użytkowych.

1. Ustalone w umowach stawki czynszu netto podlegają corocznie waloryzacji z dniem 1 marca każdego roku, w stopniu odpowiadającym wskaźnikowi wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych w okresie roku poprzedzającego waloryzację stawki, z zastrzeżeniem ust 2.
2. Stawki czynszu netto pracowni artystycznych, nie podlegają corocznej waloryzacji, a ich wysokość ustalana jest odrębnym zarządzeniem Prezydenta Miasta Koszalina.
3. Zmiana wysokości czynszu wynikająca z waloryzacji nie wymaga zmiany umowy najmu w formie aneksu, przy czym podwyższony czynsz będzie obowiązywał od 1 marca danego roku.

Rozdz. VII. Postanowienia końcowe.

1. Stawki czynszu ustalone w niniejszym zarządzeniu mają zastosowanie do umów najmu zawieranych po jego wejściu w życie.
2. W przypadku przeprowadzania przetargów na najem lokali użytkowych stawki czynszu netto określone w niniejszym zarządzeniu stanowią najniższe stawki wywoławcze do przetargu.
3. Dla lokali po zmianie funkcji z mieszkalnej na użytkową ustala się na czas modernizacji stawkę netto czynszu najmu w wysokości 5,00 zł bez względu na obszar opłat. ,
4. Zgodę na podnajęcie lokalu użytkowego lub jego części wydaje na wniosek najemcy Dyrektor Zarządu Budynków Mieszkalnych. Wydanie zgody może nastąpić jedynie w uzasadnionych przypadkach nienaruszających interesu Miasta.
5. Zgodę na przyznanie w trybie bezprzetargowym zamiennego lokalu użytkowego wydaje Dyrektor Zarządu Budynków Mieszkalnych. Wydanie zgody może nastąpić w razie przeznaczenia budynku lub

jego części, w którym znajduje się lokal dotychczas zajmowany, do rozbiórki, remontu, sprzedaży lub na zadanie własne Gminy.

6. Oddanie w najem lokalu użytkowego bez przetargu może nastąpić za zgodą Prezydenta Miasta wyłącznie w następujących przypadkach:
 - 1) śmierci, choroby, inwalidztwa lub innych okoliczności, uniemożliwiających najemcy dalsze korzystanie z lokalu; wskazane okoliczności stanowią podstawę do zawarcia umowy najmu na lokal wyłącznie z małżonkiem lub dziećmi dotychczasowego najemcy pod warunkiem przeznaczenia lokalu na ten sam rodzaj działalności,
 - 2) na rzecz następców prawnych,
 - 3) śmierci współnajemcy,
 - 4) rezygnacji współnajemcy z najmu lokalu,
 - 5) prowadzenia przez najemcę w lokalu działalności mającej szczególne znaczenie dla potrzeb miasta i jego mieszkańców,
 - 6) prowadzenia w lokalu wieloletniej (co najmniej 3 lata) działalności jako podnajemca, za pisemną zgodą wynajmującego na podnajem, w sytuacji gdy najemca lokalu wypowieda umowę.
7. W razie wniesienia przez najemcę prawa najmu jako wkładu do spółki prawa handlowego lub do spółki cywilnej, umowa najmu lokalu zawierana jest z tą spółką, z zachowaniem dotychczasowego sposobu korzystania z lokalu.
8. Wykaz wolnych lokali użytkowych przeznaczonych do najmu podlega podaniu do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miejskiego w Koszalinie oraz Zarządu Budynków Mieszkalnych w Koszalinie.