

Zarządzenie nr 389/2025
Prezydenta Miasta Starachowice
z dnia 30 lipca 2025 r.

w sprawie: regulaminu wynajmu lokali użytkowych i garaży w zasobach Gminy Starachowice.

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2024, poz. 1465 z późn. zm.) zarządzam, co następuje:

§ 1

Wprowadza się regulamin wynajmu lokali użytkowych i garaży w zasobach Gminy Starachowice, będący załącznikiem do niniejszego zarządzenia.

§ 2

Traci moc Regulamin wynajmu lokali użytkowych i garaży w zasobach Gminy Starachowice, wprowadzony Zarządzeniem nr 222/2015 Prezydenta Miasta Starachowice z dnia 22.05.2015 r. w sprawie regulaminu wynajmu lokali użytkowych i garaży w zasobach Gminy Starachowice, zmieniony Zarządzeniem nr 4/2021 Prezydenta Miasta Starachowice z dnia 11 stycznia 2021 r. w sprawie zmiany regulaminu wynajmu lokali użytkowych i garaży w zasobach Gminy Starachowice.

§ 3

Nadzór nad wykonaniem Zarządzenia powierza się Zastępcy Prezydenta Miasta Starachowice realizującemu zadania w zakresie gospodarki lokalowej Gminy.

§ 4

Wykonanie zarządzenia powierza się Kierownikowi Referatu Działalności Gospodarczej i Zasobów Lokalowych.

§ 5

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Regulamin wynajmu lokali użytkowych i garaży w zasobach Gminy Starachowice.

Rozdział I Postanowienia ogólne

§ 1

1. Lokale użytkowe mogą być oddawane w najem osobom fizycznym i prawnym oraz jednostkom organizacyjnym nieposiadającym osobowości prawnej z zachowaniem warunków i zasad określonych niniejszym regulaminem.
2. Przedmiot najmu, prawa i obowiązki stron, okres najmu, warunki rozwiązania umowy, rodzaj prowadzonej w lokalu działalności oraz wysokość opłat winny być określone w umowie najmu, którą z najemcami lokali zawiera Prezydent Miasta Starachowice.

§ 2

1. Wysokość czynszu z tytułu najmu lokalu użytkowego ustala się w drodze przetargu, a w przypadku przekazania lokalu w drodze bezprzetargowej – w umowie najmu.
2. Lokale użytkowe stanowiące własność Gminy Starachowice są oddawane w najem na czas oznaczony:
 - a) do 3 miesięcy – na podstawie zapisu wynikającego z art. 35 ust.1b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami;
 - b) do 3 lat – zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami oraz obowiązującą uchwałą Rady Miejskiej w Starachowicach w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na okres dłuższy niż 3 lata;
 - c) do 10 lat – w drodze przetargu nieograniczonego;
 - d) powyżej 10 lat – w drodze stosownej Uchwały Rady Miejskiej.

Rozdział II Zasady najmu lokali

§ 3

1. Ustalenia co do przeznaczenia lokali do najmu oraz trybu wyłonienia najemcy, dokonywane są zgodnie z zasadą racjonalnego gospodarowania zasobem lokali Gminy Starachowice.
2. Prezydent Miasta jest upoważniony do wynajmowania lokali użytkowych w trybie przetargowym na okres dłuższy niż 3 lata i nie przekraczający 10 lat.

§ 4

1. Przetargi na najem lokali użytkowych przeprowadza Prezydent Miasta Starachowice.
2. Czynności związane z przeprowadzeniem przetargu wykonuje Komisja Przetargowa w składzie od 3 do 7 osób, powołana przez Prezydenta Miasta.
3. Tryb przeprowadzania procedury przetargowej określają odrębne przepisy.
4. Z przeprowadzonego przetargu Komisja sporządza protokół.

§ 5

1. Zawarcie umowy najmu w trybie bezprzetargowym może nastąpić w szczególności:
 - a) zawierania umowy najmu na okres do 3 lat;
 - b) prowadzenia przez najemcę działalności charytatywnej, kulturalnej, opiekuńczej, oświatowej, wychowawczej lub sportowo-turystycznej niezwiązanej z działalnością zarobkową;
 - c) prowadzenia przez organizację pożytku publicznego ich działalności statutowej;
 - d) przejęcia działalności najemcy przez osoby bliskie w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami;
2. Podstawę określenia miesięcznego czynszu netto za 1 m² stanowi kwota czynszu odnosząca się do danego lokalu i ostatnio prowadzonej działalności w tym lokalu, jednak nie niższej niż 80% stawki obowiązującej przed opróżnieniem lokalu.
3. Prezydent Miasta sporządza i podaje do publicznej wiadomości wykaz lokali przeznaczonych do najmu, zgodnie z art. 35 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami.

4. Jeżeli w okresie wywieszenia wykazu na okres 21 dni, nie wpłynęły inne wnioski o najem lokalu, wówczas zawierana jest umowa na zasadach określonych w wykazie.

§ 6

1. Uczestnik, który wygrał przetarg, lub został wyłoniony w drodze bezprzetargowej zobowiązany jest do podpisania umowy najmu w ciągu 14 dni licząc od daty przeprowadzonego przetargu lub ostatniego dnia obowiązywania wykazu lokali przeznaczonych do najmu.
2. Termin obowiązywania umowy najmu określony jest w ogłoszeniu o przetargu lub w wykazie lokali przeznaczonych do najmu w trybie bezprzetargowym.
3. W uzasadnionych przypadkach na pisemny wniosek najemcy, Prezydent Miasta wyraża zgodę na przesunięcie terminu obowiązywania umowy, jednak okres ten nie może być dłuższy niż 3 miesiące kalendarzowe.

Rozdział III Najem lokalu użytkowego

§ 7

1. Przekazanie najemcy lokalu odbywa się na podstawie protokołu zdawczo odbiorczego zawierającego opis stanu technicznego i jego wyposażenia oraz winien być podpisany przez obydwie strony umowy najmu.
2. Protokolarne przekazanie lokalu następuje nie później niż w przeciągu 7 dni licząc od dnia podpisania umowy najmu.
3. Protokół zdawczo odbiorczy stanowi integralną część umowy najmu oraz podstawę rozliczeń przy zwrocie lokalu.
4. Przed zawarciem umowy najmu lokalu użytkowego najemca lokalu wpłaca kaucję, która stanowi zabezpieczenie należności z tytułu najmu lokalu oraz wszelkich innych roszczeń mogących wyniknąć z umowy. Kaucja, w zależności od sytuacji na rynku, spowodowanej czynnikami zewnętrznymi, niezależnymi zarówno do Wynajmującego jak i Najemcy (np. pandemia, klęski żywiołowe itp.) może być ustalana indywidualnie pomiędzy Wynajmującym a Najemcą, z zastrzeżeniem, że jej wysokość stanowi maksymalnie 3-krotność miesięcznego czynszu najmu brutto. Kaucja podlega rozliczeniu w terminie 30 dni od daty rozwiązania umowy najmu.
5. Opłata czynszowa za najem lokali użytkowych określona w umowie składa się z:
 - a) czynszu najmu;
 - b) opłat niezależnych od czynszu tj. opłaty za c.o., c.w., wodę i kanalizację, wywóz nieczystości stałych i inne opłaty wynikające z utrzymania lokalu we wspólnocie mieszkaniowej.
6. Obowiązek wnoszenia opłat za najem powstaje z dniem obowiązywania umowy najmu, choćby faktyczne przejęcie lokalu nastąpiło później, z zastrzeżeniem ust. 7.
7. W szczególnie uzasadnionych przypadkach, Prezydent Miasta Starachowice może na wniosek Najemcy, który udowodni, że prace adaptacyjne lub remontowe lokalu użytkowego uniemożliwiają prowadzenie w nim działalności, ustalić inny okres wnoszenia opłat za najem. W takim przypadku Najemcy przysługiwać może maksymalnie 3-miesięczny okres bezczynszowy.
8. Stawki miesięcznego czynszu nie obejmują podatku VAT, który doliczony zostanie zgodnie z obowiązującymi przepisami.
9. Najemca jest zobowiązany do płacenia podatku od nieruchomości, na podstawie decyzji o wymiarze podatku, wydawanej odrębnym trybem.
10. Czynsz najmu wraz z podatkiem VAT, najemca zobowiązany jest uiszczać do ostatniego dnia każdego miesiąca, w którym faktura została wystawiona, przelewem na konto wskazane na fakturze. Datą dokonania wpłaty jest data wpływu środków na rachunek bankowy Gminy.
11. W przypadku zwłoki w zapłacie wynajmujący zastrzega sobie prawo naliczenia odsetek w wysokości ustawowej.
12. Stawka czynszowa będzie waloryzowana o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem za rok poprzedni, wyliczony i ogłoszony przez Główny Urząd Statystyczny. Zmiana wysokości stawki czynszowej, w wyniku waloryzacji, nie wymaga wypowiedzenia warunków umowy. Gmina Starachowice zobowiązana jest, do pisemnego powiadomienia najemcy o wysokości zwaloryzowanej stawki czynszowej z miesięcznym wyprzedzeniem.

§ 8

1. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Prezydent Miasta może na wniosek najemcy obniżyć stawkę czynszu w wysokości nie niższej niż 50% stawki obowiązującej w umowie w przypadku:
 - a) prowadzenia przez najemcę działalności charytatywnej, kulturalnej, opiekuńczej, oświatowej, wychowawczej lub sportowo-turystycznej niezwiązanej działalnością zarobkową;
 - b) prowadzenia robót utrudniających najemcy korzystanie z lokalu, maksymalnie na czas trwania tych robót;

- c) gdy po zawarciu umowy najmu ujawnione zostaną nieprzewidziane koszty prowadzenia lokalu, które nie były możliwe do przewidzenia w chwili zawarcia umowy najmu;
 - d) wyraźnego spadku obrotów w lokalu, potwierdzonego stosownymi dokumentami, jeżeli działania te miałyby się przyczynić ochronie miejsc pracy;
 - e) kiedy prowadzona w lokalu działalność jest niedochodowa, a ma istotne znaczenie dla miasta.
2. Jeżeli najemca zobowiąże się i wykona za zgodą Gminy remont lokalu przekraczający zwykłą aranżację i adaptację na potrzeby najemcy, a jednocześnie powodujący znaczne poprawienie walorów technicznych lokalu możliwych do wykorzystania przy różnych rodzajach działalności, to Prezydent Miasta może podjąć decyzję o wyrażeniu zgody na zwrot całości lub części poniesionych nakładów na remont wynajmowanego lokalu użytkowego. Zwrot dokonywany jest w rozliczeniu czynszowym. W takim przypadku Najemcy przysługuje zwolnienie z czynszu najmu przez okres równy kosztom poniesionych nakładów.
 3. Rozliczenie finansowe może nastąpić poprzez kompensaty w przypadku obustronnej akceptacji tego rozwiązania z bieżącymi należnościami czynszowymi.
 4. Zakres rzeczowy i finansowy kompensaty ustala protokół ustaleń, zawarty i podpisany przez obydwie strony umowy.
 5. Podstawą wszelkich ustaleń okresów gwarancyjnych, zwrotu nakładów i partycypacji powinny być przedłożone przez najemcę kosztorysy powykonawcze, które wynajmujący weryfikuje i sprowadza do poziomu cen materiałów i usług stosowanych przy organizowanych przez wynajmującego przetargach na roboty budowlane.

§ 9

1. W czasie trwania umowy najmu, najemca zobowiązany jest do przeprowadzania własnym kosztem drobnych napraw i odnawiania lokalu oraz utrzymywania lokalu, jego wyposażenia i jego otoczenia w należytym stanie technicznym i sanitarno porządkowym.
2. Do drobnych nakładów obciążających najemcę należą w szczególności: drobne naprawy podłóg, drzwi i okien, malowanie ścian i wewnętrznych stron drzwi wejściowych jak również drobne naprawy instalacji i urządzeń technicznych zapewniających korzystanie z energii elektrycznej, ogrzewania lokalu, dopływu i odpływu wody.
3. Najemca nie może, bez pisemnej zgody wynajmującego, zmienić przeznaczenia lokalu ani dokonywać trwałych przeróbek i adaptacji. Koszty przeróbek i adaptacji dokonanych za pisemną zgodą wynajmującego, z zastrzeżeniem § 8 ust. 2, ponosi najemca.
4. W przypadku dokonania zmian w przedmiocie najmu bez stosownego upoważnienia, wynajmujący może żądać od najemcy przywrócenia stanu poprzedniego oraz zapłaty kary umownej w wysokości wartości czynszu brutto za okres 3 miesięcy. Nie wyłącza to możliwości dochodzenia przez wynajmującego naprawienia szkody przewyższającej wartość należnej mu kary umownej.
5. Po zakończeniu stosunku umownego, najemca zobowiązuje się zwrócić wynajmującemu przedmiot najmu w stanie nie pogorszonym, jednakże nie ponosi odpowiedzialności za zużycie lokalu będące następstwem prawidłowego korzystania z lokalu.

Rozdział IV Postanowienia końcowe

§ 10

1. Najemca lokalu, który bezumownie korzysta z lokalu obowiązany jest do zapłaty odszkodowania w wysokości dwumiesięcznego czynszu najmu brutto, za każdy miesiąc kalendarzowy bezumownego korzystania z lokalu.
2. Przez bezumowne korzystanie z lokalu należy rozumieć nie przekazanie lokalu wynajmującemu w oznaczonym terminie, po rozwiązaniu umowy najmu lub samowolne zajęcie lokalu.

§ 11

W sprawach nie uregulowanych niniejszym regulaminem obowiązują przepisy Kodeksu Cywilnego.

**Wiceprezydent Miasta
Starachowice
/-/
Marcin Gołębiowski**