

## **Z A S A D Y**

### **GOSPODARKI LOKALAMI UŻYTKOWYMI GMINY OLSZTYN**

#### **ROZDZIAŁ I POSTANOWIENIA OGÓLNE.**

##### **§ 1**

Lokalami użytkowymi w rozumieniu niniejszych zasad są wszelkie pomieszczenia (poza garażami) w budynkach wykorzystywane na cele niemieszkalne.

##### **§ 2**

1. Lokale użytkowe mogą być przedmiotem: najmu, dzierżawy lub sprzedaży.
2. Powierzchnią lokalu użytkowego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim oraz pomieszczeń przynależnych, jak: korytarze, wc, piwnice, zamknięte pomieszczenia składowe, garaże, itp.
3. Powierzchnię lokalu zajęta przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu, np. wentylatornie, agregatornie – wlicza się do ogólnej powierzchni lokalu.
4. Powierzchnie pomieszczeń służące użytkownikom lokali użytkowych (np. wspólny korytarz) należy policzyć proporcjonalnie do powierzchni poszczególnych lokali.
5. Do powierzchni lokali wielokondygnacyjnych zalicza się 50% rzutu poziomego schodów łączących poszczególne pomieszczenia wewnątrz lokalu.
6. Powierzchnię lokali użytkowych przyjmuje się według powykonawczej dokumentacji technicznej.
7. Powierzchnię piwnic użytkowych na cele magazynowe koryguje się współczynnikiem 0,5.

#### **ROZDZIAŁ II TRYB NAJMU LOKALI UŻYTKOWYCH.**

##### **§ 3**

1. Lokale użytkowe, które nie zostały sprzedane wynajmowane będą w formie:
  - 1) przetargu ustnego,
  - 2) przetargu pisemnego,
  - 3) bezprzetargowej,

#### § 4

1. Zarząd Miasta może podjąć decyzję o wynajęciu lokalu bez przetargu:
  - 1) Urzędowi Miasta Olsztyna,
  - 2) podmiotom, dla których działalność charytatywna, opiekuńcza jest działalnością podstawową i nie prowadzących działalności gospodarczej,
  - 3) gminnym jednostkom organizacyjnym,
  - 4) państwowym jednostkom organizacyjnym o znaczeniu rejonowym lub wojewódzkim.
2. Zarząd Miasta może zdecydować o wynajęciu lokalu bez przetargu także w innych niż określone w ust. 1 przypadkach jeżeli jest to podyktowane szczególnymi okolicznościami i leży w interesie Gminy.

#### § 5

1. Wynajmujący może zawrzeć umowę w trybie bezprzetargowym :
  - 1) z nowymi podmiotami gospodarczymi powstałymi z udziałem dotychczasowych najemców,
  - 2) z wstępnymi, zstępnymi, pełnoletnim rodzeństwem i małżonkiem najemcy.
2. Podpisanie umowy z podmiotami wymienionymi w pkt. 1 i 2 następuje jeżeli:
  - 1) dotychczasowi najemcy i osoby tworzące nowy podmiot gospodarczy nie posiadają zadłużeń wobec miasta,
  - 2) nowy podmiot gospodarczy przeprowadzi na własny koszt remont w zakresie należącym do wynajmującego.

#### § 6

Po wygraniu przetargu, najemca wpłaca kaucję gwarancyjną w wysokości 3 miesięcznego czynszu. Kaucję tą wynajmujący umieszcza w banku na lokatach terminowych i po rozwiązaniu umowy zwraca ją wraz z oprocentowaniem byłemu najemcy jeżeli nie zalega on z opłatą czynszu i zwraca lokal w należyłym stanie.

## ROZDZIAŁ III ZAWIERANIE I ROZWIĄZYWANIE UMÓW NAJMU.

### § 7

1. Lokale użytkowe oddawane są w najem na podstawie pisemnych umów. Umowy te powinny zawierać zasady eksploatacji lokali użytkowych.
2. Umowy, o których mowa w pkt 1 zawierane są na czas nie określony lub czas określony.
3. Najem lokalu można wypowiedzieć w formie pisemnej najpóźniej na trzy miesiące naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, chyba, że strony postanowią inaczej.

### § 8

1. Najemcy lokali opłacają czynsz najmu według stawek miesięcznych za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.
1. Stawki czynszu uzależnione są od:
  - 1) położenia lokalu w określonej strefie miasta,
  - 2) skali preferencji prowadzonej działalności.
3. Minimalne stawki czynszu oraz stawki wyjściowe do przetargu, podział miasta na strefy oraz skalę preferencji określa Zarząd Miasta po uzyskaniu opinii Komisji Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska Rady Miejskiej.
4. Lokale wynajęte dla potrzeb Urzędu Miasta zwolnione są z czynszu.
5. Zarząd Miasta Olsztyna w szczególnych okolicznościach może zwolnić z czynszu jednostki określone w § 4 ust.1 pkt 2,3 i 4.
6. Stawka czynszu uzyskana w przetargu będzie zmieniana o procent wynikający ze wzrostu stawki bazowej uchwalonej przez Zarząd Miasta, oraz o roczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług ogłaszanych przez Prezesa GUS.

### § 9

1. Najemca obowiązany jest uiszczać opłaty czynszowe do 20-go dnia bieżącego miesiąca.
2. Z tytułu nieterminowego opłacania czynszu wynajmujący nalicza ustawowe odsetki za zwłokę.
3. Czynsz najmu za lokale wynajmowane w dniu wejścia w życie Uchwały nie może być niższy niż ustalona przez Zarząd Miasta stawka minimalna.

## **ROZDZIAŁ IV UPRAWNIENIA I OBOWIĄZKI.**

### **§ 10**

1. Podnajmowanie przez najemcę do 50% części lokalu użytkowego osobie trzeciej dopuszczalne jest jednorazowo za zgodą Naczelnika Wydziału Nadzorującego wynajem lokali użytkowych, wyrażone na piśmie, na okres nie przekraczający 12 miesięcy ( nie dotyczy to lokali wynajętych na podstawie § 4 dział II ).
2. W szczególnie uzasadnionych przypadkach okres podnajmu może być przedłużony decyzją Zarządu Miasta.
3. Zmiana rodzaju prowadzonej działalności w lokalu użytkowym na bardziej uciążliwą lub w lokalach wynajętych na zasadach preferencyjnych może być dokonana za zgodą Naczelnika Wydziału Nadzorującego wynajem lokali użytkowych.

### **§ 11**

Bez zgody wynajmującego najemca nie może dokonywać jakichkolwiek zmian funkcjonalnych lub przeróbek w przedmiocie najmu.

### **§ 12**

Najemca obowiązany jest do udostępnienia lokalu wynajmującemu w celu dokonania okresowego przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu oraz zakresu niezbędnych prac.

## **ROZDZIAŁ V ZMIANA SPOSOBU UŻYTKOWANIA LOKALU.**

### **§ 13**

1. Zmiana przeznaczenia lokalu:
  - 1) z użytkowego na mieszkalny ( dotyczy to lokalu mieszkalnego w rozumieniu ustawy o najmie),
  - 2) wyodrębnienia i adaptacji na lokale użytkowe części korytarzy i piwnic,
  - 3) podziału lokalu na mniejsze,
  - 4) połączenia lokali użytkowych,
  - 5) z mieszkalnego na użytkowy wymaga zgody Zarządu Miasta.
2. Uzyskanie zgody, o której mowa w ust. 1 i 2 nie zwalnia od obowiązku uzyskania zezwoleń i opinii przewidzianych w odrębnych przepisach.