

Zarządzenie Nr 3/I/2025
Prezesa Zarządu Zakładu Gospodarki Lokalowej
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Białej Podlaskiej
z dnia 3 stycznia 2025 r.

w sprawie : zasad najmu lokali użytkowych pozostających w zarządzie Zakładu Gospodarki Lokalowej sp. z o. o. w Białej Podlaskiej

Na podstawie § 23 Aktu Założycielskiego Spółki Zarząd Spółki zarządzam, co następuje:

§ 1.

Wprowadza się zasady najmu lokali użytkowych pozostających w zasobie i administrowaniu Zakładu Gospodarki Lokalowej Spółki z o.o. w Białej Podlaskiej o treści stanowiącej załącznik do niniejszego zarządzenia.

§ 2.

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2025 r.

§ 3.

Wykonanie zarządzenia powierza się Kierownikowi Biura Obsługi Mieszkańców i Obrotu Nieruchomościami Zakładu Gospodarki Lokalowej Spółki z o.o. z siedzibą w Białej Podlaskiej.

§ 4.

Traci moc zarządzenie Prezesa Zarządu Zakładu Gospodarki Lokalowej sp. z o. o. w Białej Podlaskiej nr 7/2017 z dnia 3 kwietnia 2017 r. z późn. zm.


Zakład Gospodarki Lokalowej Sp. z o.o.
w Białej Podlaskiej
Wojciech Chilewicz
Prezes Zarządu

Zasady najmu lokali użytkowych pozostających w zarządzie Zakładu Gospodarki Lokalowej sp. z o. o. w Białej Podlaskiej

Postanowienia ogólne

§ 1

1. Regulamin określa ogólne zasady najmu lokali użytkowych pozostających w zarządzie Zakładu Gospodarki Lokalowej sp. z o. o. w Białej Podlaskiej (zwany dalej „Spółką”).
2. Lokalami użytkowymi są lokale o przeznaczeniu innym niż mieszkalne.
3. Decyzję o sposobie oddania lokalu w najem podejmuje Zarząd Spółki, a w przypadku gdy lokal stanowi współwłasność, decyzja o sposobie oddania lokalu w najem jest wynikiem porozumienia wszystkich współwłaścicieli.

Przeznaczanie lokali do najmu

§ 2

1. Najem lokali użytkowych prowadzony jest w oparciu o zasady racjonalnego gospodarowania zasobem lokali pozostających w zarządzie Spółki.
2. Zarząd Spółki podejmuje decyzję o trybie zawarcia umowy najmu.
3. Zarząd Spółki może podjąć decyzję o zmianie przeznaczenia dotychczasowego lokalu mieszkalnego na lokal użytkowy.

Zawieranie umów najmu lokali użytkowych

§ 3

1. Umowę najmu lokalu użytkowego zawiera się po przeprowadzeniu postępowania przetargowego, albo z wolnej ręki w trybie negocjacji.
2. Podstawą zawarcia umowy najmu jest protokół z przetargu lub negocjacji.
3. Protokolarne przejęcie lokalu użytkowego przez najemcę następuje po zawarciu umowy najmu nie później niż w terminie 7 dni od dnia zawarcia umowy najmu.
4. Lokale mogą być oddawane w najem na czas oznaczony lub nieoznaczony.
5. Co najmniej na dwa miesiące przed wygaśnięciem najmu zawartego na czas określony Zarząd Spółki na wniosek pracownika merytorycznie odpowiedzialnego za zawarcie umów najmu lokali użytkowych podejmuje decyzję w przedmiocie dalszego trwania najmu z zachowaniem odpowiedniej procedury.
6. Tytułem zabezpieczenia ewentualnych roszczeń wynajmującego związanych z najmem, w szczególności zaległego czynszu najmu i opłat niezależnych od właściciela, szkód wyrządzonych w lokalu, kosztów opróżnienia lokalu itp., najemca będzie zobowiązany do wpłacenia wynajmującemu, przed wejściem w posiadanie lokalu, kaucji zabezpieczającej w wysokości równowartości co najmniej 3-miesięcznego czynszu najmu brutto obowiązującego w dacie zawarcia umowy najmu.
7. Kaucja podlega zwrotowi w terminie miesiąca od dnia opróżnienia lokalu po potrąceniu należności wynajmującego.
8. W przypadku, gdy najemca nie dokona w terminie płatności z tytułu najmu lub jego części, wynajmujący może zaspokoić należną wierzytelność z kaucji. W takim przypadku wynajmujący wezwie najemcę do uzupełnienia kaucji pod rygorem wypowiedzenia najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia.

9. Stawki czynszu najmu lokali użytkowych zostają określone na podstawie postępowania przetargowego lub w wyniku negocjacji.
10. Wysokość wywoławczej stawki czynszu lokali użytkowych przeznaczonych do przetargu zostaje ustalona przez Zarząd Spółki w każdym przypadku indywidualnie, w zależności od standardu technicznego, lokalizacji lokalu i uwarunkowań rynkowych.
11. W sytuacji, gdy pierwszy przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, Zarząd Spółki może obniżyć wywoławczą stawkę czynszu do drugiego przetargu nie więcej jak o 20%.
12. Jeżeli drugi przetarg zakończył się wynikiem negatywnym Zarząd Spółki może wynająć lokal z wolnej ręki.
13. Stawka czynszu za powierzchnię piwnicy przynależną do lokalu użytkowego ustalana jest indywidualnie z najemcą lokalu i może być niższa niż stawka czynszu za najem powierzchni użytkowej lokalu. W wyjątkowych przypadkach, np. z uwagi na zły stan techniczny piwnicy i brak możliwości jej użytkowania, po wyrażeniu zgody przez Zarząd Spółki, istnieje możliwość odstąpienia od naliczania czynszu za powierzchnię piwnicy przynależną do lokalu użytkowego.
14. Stawka czynszu ustalana w drodze przetargu lub negocjacji ulega corocznej waloryzacji, a przedmiotowa zmiana nie wymaga aneksu do umowy. Waloryzacja czynszu następować będzie corocznie nie więcej niż o wysokość wskaźnika wzrostu cen towarów i usług ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego za rok ubiegły.
15. Zmiana stawek czynszu w wyniku waloryzacji nie powoduje konieczności wypowiedzania warunków umowy najmu, ale następuje w formie pisemnego powiadomienia najemcy.
16. Najemca lokalu jest zobowiązany ponosić poza czynszem najmu opłaty niezależne od właściciela, oraz opłaty związane z utrzymaniem nieruchomości, w której lokal się znajduje, a w szczególności: opłat za dostawę energii elektrycznej, gazu, ciepła, zimnej i ciepłej wody, opłat za odprowadzenie ścieków, wywóz odpadów stałych, przy czym opłaty te najemca może ponosić na rzecz wynajmującego, bądź na podstawie oddzielnych umów zawartych z dostawcami mediów i usług komunalnych.
17. Dopuszcza się, ze względu na układ konstrukcyjny lokalu lub przeznaczenie poszczególnych pomieszczeń, stosowanie więcej niż jednej stawki czynszu dla jednego lokalu.

Ustanie umowy najmu

§ 4

1. Umowa najmu może być rozwiązana w drodze wypowiedzenia przez każdą ze stron z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia.
2. W uzasadnionych przypadkach okres wypowiedzenia może zostać skrócony na mocy porozumienia stron.
3. Wynajmujący może rozwiązać umowę najmu lokalu użytkowego bez wypowiedzenia w następujących przypadkach:
 - a) jeżeli najemca lokalu dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu za co najmniej dwa pełne okresy płatności;
 - b) stwierdzenia uszkodzenia lokalu;
 - c) użytkowania lokalu niezgodnie z jego przeznaczeniem określonym w umowie;
 - d) oddania lokalu do używania bez zgody wynajmującego;
 - e) nieuzupełnienia w terminie kaucji na zabezpieczenie roszczeń;
 - f) pobierania czynszu podnajmu w wysokości wyższej niż czynsz najmu;

g) w innych przypadkach wynikających z przepisów prawa.

Zasady użytkowania lokali

§ 5

1. Najemca zobowiązany jest do:
 - a) użytkowania lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem;
 - b) uzyskania zgody wynajmującego na wykonanie w lokalu na własny koszt i we własnym zakresie prac remontowych i zmian w lokalu;
 - c) ponoszenia kosztów drobnych napraw w lokalu, m. in. napraw podłóg, napraw, regulacji i malowania stolarki okiennej i drzwiowej, malowania ścian, drobnych napraw instalacji i urządzeń technicznych zapewniających korzystanie z ogrzewania lokalu, dopływu i odpływu wody, dostawy energii elektrycznej itp.;
 - d) utrzymania porządku i czystości w lokalu oraz na terenie zewnętrznym bezpośrednio przyległym do lokalu;
 - e) przestrzegania zasad ładu i porządku domowego określonych w odrębnym regulaminie lub przepisach prawa.
2. Dopuszcza się możliwość rozliczenia udokumentowanych nakładów poniesionych w lokalu przez najemcę na podstawie porozumienia zawartego z wynajmującym.
3. Jeżeli najemca dokonał nakładów w lokalu bez zgody wynajmującego nie ma prawa ubiegać się o ich zwrot.
4. Sposób i zasady rozliczenia nakładów poniesionych przez najemcę na remont lokalu zostaną określone w odrębnym protokole spisany przez strony po wcześniejszym udokumentowaniu poniesionych wydatków.
5. Zwrot nakładów w wysokości nie przekraczającej trzymiesięcznego czynszu netto z tytułu najmu lokalu następuje w formie potrącenia z czynszu. W indywidualnych przypadkach, w warunkach udokumentowania nakładów finansowych trwale podnoszących wartość lokalu o wartości znacznie wyższej niż trzymiesięczny czynsz najmu netto, wynajmujący może wyrazić zgodę na inny sposób rozliczenia nakładów.

Zmiana najemcy

§ 6

1. Dopuszcza się, za uprzednią pisemną zgodą wynajmującego, możliwość przeniesienia praw i obowiązków z umowy najmu na osoby trzecie.
2. Stawka czynszu obowiązująca nowego najemcę, o jakim mowa w pkt 1 i 2, będzie podlegała negocjacji (nie może ona jednak być niższa od stawki płaconej przez dotychczasowego najemcę).
3. Najpóźniej w dniu poprzedzającym negocjacje stawki czynszu dla nowego najemcy uregulowane powinny zostać przez dotychczasowego najemcę wszelkie zobowiązania wobec wynajmującego z tytułu najmu.

Podnajem

§ 7

1. Najemcy nie wolno oddawać do używania lokalu osobom trzecim bez pisemnej zgody wynajmującego.
2. Zarówno najemca, jak i podnajemca, odpowiedzialni są względem wynajmującego za używanie rzeczy zgodne z zawartą umową najmu.
3. Czynsz podnajmu nie może być wyższy niż czynsz najmu.
4. W przypadku stwierdzenia przez wynajmującego, że najemca lokalu pobiera od podnajmującego nieproporcjonalne należności za podnajem części lokalu (tzn. wyższe niż wynikające z wystawianych faktur VAT) umowa najmu z najemcą zostanie wypowiedziana w trybie natychmiastowym, bez zachowania terminów wypowiedzenia.

Postanowienia końcowe

§ 8

W sprawach nieuregulowanych stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego a także inne przepisy powszechnie obowiązującego prawa polskiego.

§ 9

Wykonanie zarządzenia powierza się Kierownikowi Działu Obsługi Mieszkańców, Wspólnot Mieszkaniowych i Sprzedaży Nieruchomości Zakładu Gospodarki Lokalowej Spółki z o.o. z siedzibą w Białej Podlaskiej ul. Żeromskiego 5.

§ 10

1. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2025 r.
2. Traci moc zarządzenie nr 7/2017 z dnia 3 kwietnia 2017 r. w sprawie zasad najmu lokali użytkowych pozostających w zarządzie Zakładu Gospodarki Lokalowej sp. z o. o. w Białej Podlaskiej.

Zakład Gospodarki Lokalowej Sp. z o.o.
w Białej Podlaskiej

Wojciech Chylewicz
Prezes Zarządu