

Zasady wynajmu lokali użytkowych zarządzanych przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Bielsku - Białej

Zasady ogólne

§ 1

1. Za lokal użytkowy, zwany w dalszej części Zasad „lokałem” uważa się lokal lub jego część, przeznaczony na cele inne niż związane z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych.
2. Lokal przeznacza się do wynajmu, w przypadku gdy znajduje się w dyspozycji ZGM. Dopuszcza się możliwość przeznaczenia do wynajmu lokalu znajdującego się w posiadaniu dotychczasowego najemcy lub użytkownika w przypadku, gdy można zagwarantować jego wydanie nowemu najemcy w określonym czasie.
3. Zasób lokali użytkowych w obszarze Gminy Bielsko - Biała zarządzanych przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Bielsku – Białej podlega podziałowi na strefy I oraz II, zgodnie z załącznikiem graficznym Nr 2 do Zasad. Do lokali zaliczanych do strefy II należą lokale położone poza strefą I oraz te położone w strefie I położone na kondygnacjach powyżej parteru.
4. Decyzje związane z wynajmem lokali podejmuje Dyrektor ZGM, w granicach lub na podstawie posiadanego pełnomocnictwa, na podstawie opinii przedstawionej przez Zespół opiniodawczy ds. wynajmu lokali użytkowych składający się z dwóch przedstawicieli ZGM oraz dwóch przedstawicieli Urzędu Miejskiego w Bielsku – Białej. Do ważności prac Zespołu wymagana jest obecność przynajmniej trzech jego członków.
5. Niniejsze zasady nie mają zastosowania do zawierania umów najmu lub dzierżawy lokali w trybie przetargowym, określonym w art. 37 ust. 1 i ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (j.t. Dz. U. z 2010 r. nr 102, poz. 651 ze zm.).
6. Niniejszą instrukcję stosuje się odpowiednio do wynajmowania przez ZGM garaży trwale związanych z gruntem lub znajdujących się w budynkach. Przy ogłaszaniu garaży do wynajęcia ZGM już w pierwszym ogłoszeniu ustala stawki minimalne czynszu najmu.

§ 2

Tryby wynajmu lokali użytkowych

1. Przewiduje się następujące tryby wynajmu lokali użytkowych znajdujących się w dyspozycji ZGM:
 - a) tryb pisemnego nieograniczonego konkursu ofert, zwany dalej „konkursem”,
 - b) tryb pozakonkursowy,
2. Jako zasadę przyjmuje się oddawanie w najem lokali w drodze konkursu ofert.
3. Regulamin konkursu ofert stanowi załącznik nr 1 do Zasad.
4. Tryb pozakonkursowy stosuje się w przypadku, gdy dwa kolejne konkursy ofert nie doprowadziły do wyłonienia nowego najemcy.
5. Lista lokali oferowanych do wynajęcia w trybie pozakonkursowym aktualizowana jest na bieżąco i publikowana w sposób określony w pkt 2 Regulaminu konkursu ofert oraz zawiera:
 - a) wysokość **minimalnego** miesięcznego czynszu za lokal netto. Wysokość czynszu określa Dyrektor ZGM po zasięgnięciu opinii Zespołu, o którym mowa w § 1 pkt 4 Zasad,
 - b) wysokość kaucji za lokal (jeżeli jest wymagana),
 - c) w razie istnienia takiej potrzeby, konieczny do wykonania zakres prac remontowych z zaznaczeniem czy prace będą wykonane przez ZGM, czy przez przyszłego najemcę.
6. Zawarcie umowy najmu lokalu użytkowego będącego na liście lokali do wynajęcia w drodze pozakonkursowej następuje na pisemny wniosek podmiotu zainteresowanego i po dostarczeniu przez niego dokumentów określonych w pkt. 19 Regulaminu konkursu ofert. **O pierwszeństwie zawarcia umowy decyduje dzień złożenia wniosku o wynajem lokalu. W przypadku, gdy dwóch lub więcej oferentów złoży wnioski w tym samym dniu, przeprowadza się licytację ustną czynszu najmu zgodnie z pkt. 17 - 19 Regulaminem konkursu ofert.**
7. Lokale na potrzeby partii politycznych, posłów i senatorów oraz posłów do parlamentu europejskiego, a także stowarzyszeń i organizacji społecznych nie prowadzących działalności gospodarczej powinny być wynajmowane poza strefą I. W szczególnych wypadkach, gdy lokal położony w strefie I jest trudnowynajmowalny ze względu na dużą powierzchnię użytkową lub zły stan techniczny **albo ze względu na interes społeczny** Prezydent Miasta może wyrazić

zgode na odstępstwo od zasady określonej w zdaniu pierwszym.

8. W przypadku, gdy lokal, którego wynajęciem jest zainteresowany podmiot, o którym mowa w pkt. 7 jest przedmiotem konkursu ofert, jego wynajęcie możliwe jest tylko na zasadach określonych regulaminem konkursu.
9. ZGM przed podpisaniem umowy najmu lokalu z podmiotem, o którym mowa w pkt. 7, przedstawia Prezydentowi Miasta Bielska - Białej ofertę najmu lub wniosek o zawarcie umowy w celu ich akceptacji. W przypadku, gdy jest to uzasadnione ważnym interesem Gminy Bielsko – Biała, w szczególności wspieraniem instytucji kultury oraz realizacją celów w zakresie polityki społecznej, Prezydent Miasta może ustalić stawkę czynszu najmu niższą niż **rynkowa wynikająca z § 2 pkt 5a nin. Zasad oraz pkt. 5c Regulaminu konkursu ofert.**
10. W celu realizacji zadań Gminy Bielsko – Biała lub w celu lokalizacji instytucji publicznej służącej m. in. mieszkańcom Gminy Bielsko - Biała, Prezydent Miasta może przeznaczyć dowolny lokal użytkowy na potrzeby gminnej jednostki organizacyjnej lub instytucji państwowej, z pominięciem trybu określonego w § 2 ust. 1 pkt a i b. i ustalić czynsz najmu w wysokości uwzględniającej koszty związane z utrzymaniem lokalu.
11. Czynsz najmu lokalu, o którym mowa w pkt. 10 powinien uwzględniać koszty zarządu nieruchomością ponoszone przez ZGM.
12. Określone w § 2 ust. 1 pkt a – b tryby wynajmu lokali użytkowych nie mają zastosowania w przypadku, gdy ZGM przejmuje w administrację lokal użytkowy, który posiada użytkownika. W sytuacji określonej w zdaniu pierwszym, ZGM zawiera umowę najmu z dotychczasowym użytkownikiem lokalu.

§ 3

Warunki umów najmu

1. Za warunki standardowe umowy najmu lokalu uznaje się między innymi:
 - a) nieoznaczony czas najmu,
 - b) możliwość wypowiedzenia umowy przez każdą ze stron za uprzednim trzymiesięcznym wypowiedzeniem,
 - c) możliwość wypowiedzenia umowy najmu w przypadku faktycznego nieprowadzenia działalności w lokalu przez najemcę przez okres, co najmniej trzech miesięcy,
 - d) możliwość wypowiedzenia umowy najmu w przypadku powtarzających się

naruszeń porządku (między innymi: nadmierny hałas, nadmierna emisja wyziewów z lokalu),

- e) płatność czynszu w okresach miesięcznych z góry, w terminach określonych przez ZGM,
- f) dla umów obowiązujących w momencie wejścia w życie niniejszych Zasad, możliwość rewaloryzowania wysokości czynszu przez ZGM w stopniu nie przekraczającym rocznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych albo ponad wskaźnik inflacji - w drodze porozumienia stron lub w drodze wypowiedzenia stawki czynszu za jednomiesięcznym okresem wypowiedzenia; podwyżka czynszu nie może nastąpić częściej niż raz w roku,
- g) zabezpieczanie wykonania umowy wekslem *in blanco* lub kaucją,
- h) niedopuszczalność podnajmowania lokalu lub jego użyczenia osobom trzecim bez zgody ZGM,
- i) niedopuszczalność wnoszenia prawa najmu lokalu, jako udziału lub aportu w spółce cywilnej, jawnej, komandytowej, komandytowo-akcyjnej, partnerskiej, spółce z ograniczoną odpowiedzialnością oraz akcyjnej,
- j) ustalenie kary umownej za zajmowanie lokalu po rozwiązaniu umowy bez tytułu prawnego w wysokości 150 % dotychczasowego czynszu najmu brutto, z zastrzeżeniem ust. 2,

2. W przypadku wypowiedzenia umowy najmu w celu przymuszenia najemcy do określonych działań (m.in. spłata zaległości, likwidacja uciążliwości stwarzanych innym użytkownikom budynku, zaprzestanie podnajmu lokalu), po ustaniu przyczyny dla której dokonano wypowiedzenia, może zostać zawarta nowa umowa najmu z tym samym najemcą z pominięciem trybów wynajmu określonych w § 2 ust. 1. Jeżeli przyczyna dla której dokonano wypowiedzenia umowy najmu ustała przed upływem okresu wypowiedzenia, ZGM może za zgodą najemcy cofnąć swoje oświadczenie o wypowiedzeniu umowy.
3. W uzasadnionych przypadkach możliwe jest zawarcie umowy najmu lokalu użytkowego na czas określony. O zamiarze zawarcia umowy, o której mowa w zdaniu pierwszym, Zakład Gospodarki Mieszkaniowej informuje Prezydenta Miasta.
4. W przypadku umów najmu zawieranych w okresie obowiązywania niniejszych Zasad, podwyżka czynszu, w pierwszym roku najmu nie może przekroczyć stopnia wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych liczonego narastająco od momentu zawarcia umowy, a po upływie dwóch lat od zawarcia umowy nie może przekraczać 10 % rocznie.

5. W przypadku zmiany waluty, czynsze najmu będą podlegały przeliczeniu zgodnie z obowiązującym kursem wymiany.
6. W przypadkach uzasadnionych interesem ekonomicznym Gminy Bielsko – Biała, ZGM może zawrzeć umowę najmu na warunkach odmiennych od wskazanych w pkt. 1-5 po uprzedniej akceptacji Prezydenta Miasta.

§ 4

Zmiany w podmiocie umowy najmu lokalu

1. W zawartych umowach najmu dopuszczalne jest dokonanie następujących zmian dotyczących podmiotu umowy najmu, bez konieczności oddawania lokalu do dyspozycji ZGM :
 - a) zmianie jednego lub kilku współnajemców, gdy co najmniej jeden z najemców pierwotnych pozostaje nadal najemcą lokalu (rezygnacja z najmu pierwotnego najemcy powoduje rozwiązanie umowy najmu lokalu w stosunku do wszystkich współnajemców),
 - b) zmianie nazwy firmy wynajmującej lokal lub innych zmianach w podmiocie najmu wynikających z zawiązywania i rozwiązywania spółek, gdy podmiot najmu jest następcą prawnym dotychczasowego najemcy,
 - c) zmianie rodzaju prowadzonej działalności gospodarczej,
 - d) zmianie, na zgodny wniosek stron, najemcy, gdy dotychczasowy najemca, ze względu na wiek, chorobę lub inne ważne okoliczności decyduje się sam zaprzestać działalności gospodarczej w najętym lokalu i działalność tą przekazać najbliższemu członkowi rodziny, w szczególności współmałżonkowi, pełnoletniemu dziecku, rodzeństwu.
 - e) zmianie w podmiocie najmu analogicznych, jak w pkt. d, wynikłych z przyczyn losowych (śmierć dotychczasowego najemcy),
 - f) wprowadzeniu na zgodny wniosek zainteresowanych stron do istniejącej już umowy najmu podmiotu współnajmującego dany lokal wraz z dotychczasowym najemcą na zasadach solidarnej odpowiedzialności za zobowiązania umowne, gdy za wprowadzeniem współnajemcy przemawia lepsze wykorzystanie lokalu lub inne korzystne dla Gminy względy gospodarcze, a jednocześnie okoliczności danej sprawy nie stwarzają ryzyka naruszania reguły określonej w § 2 pkt 2 Zasad. Wprowadzenie do umowy najmu współnajemcy nie może odbyć się

w formie zawiązania między najemcą pierwotnym, a najemcą wtórnym spółki cywilnej. Dopisanie do umowy najmu współnajemcy uzależnione jest od faktycznej możliwości prowadzenia w lokalu działalności gospodarczej przez dwa odrębne podmioty.

g) zamianie lokali pomiędzy dotychczasowymi najemcami, gdy zamiana doprowadza do realizacji strategicznych celów polityki gospodarczej Gminy w zakresie rozmieszczenia placówek handlowych i usługowych, lub innych celów gospodarczych Gminy,

h) w porozumieniu z najemcą - zamianie dotychczas wynajmowanego lokalu na inny wolny lokal, gdy dotychczas wynajmowany lokal jest atrakcyjniejszy od lokalu zamiennego z uwagi na położenie lub wartość czynszową, a także gdy odzyskanie w stanie wolnym lokalu dotychczas wynajmowanego jest konieczne ze względów gospodarczych, zaś dotychczasowy przebieg stosunku najmu wykazał rzetelność najemcy,

2. Zmiany, o których mowa w pkt. 1 opiniuje Zespół Opiniodawczy ds. Wynajmu Lokali Użytkowych.

3. W przypadkach wyjątkowych, mając m. in. na względzie szczególne względy gospodarcze i społeczne, w tym długi okres trwania współnajmu, ZGM może, po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji Gospodarki Miejskiej i Mieszkalnictwa Rady Miejskiej w Bielsku – Białej zawrzeć umowę najmu ze współnajemcą dopisanym do umowy najmu w trakcie jej trwania, w sytuacji gdy najemca pierwotny wyraził wolę zakończenia działalności gospodarczej w lokalu.

§ 5

Polityka czynszowa

1. Przy ustalaniu wysokości czynszów najmu, o którym mowa w § 2 pkt 5a Zasad i w pkt 5 b Regulaminu konkursu ofert należy uwzględnić:

a) kształtowanie się wysokości ofert czynszowych w przeprowadzonych konkursach ofert oraz wysokości czynszów najmu w lokalach o zbliżonej lokalizacji oraz standardzie.

b) czynniki wpływające na wzrost wartości czynszowej lokalu, w tym:

- położenie w głównym ciągu handlowym,
- posiadanie witryny i wejścia bezpośrednio z ulicy,
- dobre wyposażenie techniczno-sanitarne,
- dobry stan techniczny lokalu,

- korzystny stosunek powierzchni możliwej do wykorzystania w bezpośredniej obsłudze klientów do powierzchni całkowitej lokalu.
- c) czynniki obniżające wartość czynszową lokalu, w tym:
- położenie poza ciągiem handlowym, w oficynie, w suterenie;
 - utrudniony dostęp do lokalu, brak witryny;
 - złe wyposażenie techniczno-sanitarne lub jego brak;
 - nadmiar trudnej do wykorzystania powierzchni pomocniczej,
 - stopień, w jakim najemca przyczynił się finansowo do poprawy stanu technicznego lokalu lub budynku.
2. Czasowe obniżenie wysokości czynszu w trakcie trwania umowy najmu wymaga opinii Zespołu Opiniodawczego ds. Wynajmu Lokali Użytkowych.
 3. Postanowień pkt. 2 nie stosuje się w przypadku wprowadzenia przez Prezydenta Miasta Bielska – Białej okresowej, procentowo określonej obniżki czynszu za komunalne lokale użytkowe na wyznaczonej ulicy lub obszarze Gminy.
 4. Czynsz najmu dla organizacji pozarządowych, o których mowa w art. 3 pkt. 2 ustawy z dnia 24.04.2003 r. o działalności pożytku publicznego i wolontariacie wynosi 4 zł netto za m² powierzchni użytkowej za 30 m² powierzchni użytkowej lokalu, chyba ,że stawka minimalna określona na liście wynajmu lokali jest mniejsza niż 4 zł netto za m². Jeżeli umowa najmu zawierana jest przez więcej niż jedną organizację, preferencyjna stawka czynszu obowiązuje dla powierzchni stanowiącej iloczyn ilości organizacji oraz 30 m².
 5. Stawka czynszu najmu za powierzchnię przekraczającą iloczyn ilości organizacji podpisujących umowę najmu oraz 30 m² ustalana jest w wysokości stawki minimalnej określonej na liście lokali do wynajęcia lub w przypadku braku stawki minimalnej, określana jest przez ZGM.
 6. Jeżeli oferta najmu złożona przez organizację pozarządową dotyczy lokalu, który jest przedmiotem konkursu, a w toku konkursu oferty złożyły również podmioty nie będące organizacją pozarządową, ZGM poinformuje Prezydenta Miasta o fakcie złożenia oferty przez organizację pozarządową oraz przedstawi propozycję rozstrzygnięcia konkursu ofert.
 7. Stawki preferencyjnej nie stosuje się do partii politycznych, związków zawodowych, związków sportowych, organizacji pracodawców, samorządów zawodowych, fundacji utworzonych przez partie polityczne, a także do organizacji pozarządowych prowadzących działalność gospodarczą (wpisanych do rejestru przedsiębiorców w Krajowym Rejestrze Sądowym).
 8. Z preferencji czynszowych na zasadach określonych w pkt. 4-6 określona organizacja

może skorzystać przy wynajmie maksymalnie jednego lokalu użytkowego.

9. ZGM w ogłoszeniu o konkursie ofert na lokal w centrum miasta (ulice 11 Listopada, Cechowa, Barlickiego oraz Plac Wojska Polskiego i Plac Wolności) może określić minimalną stawkę czynszu na poziomie niższym niż stawka rynkowa, przy jednoczesnym zobowiązaniu przyszłego najemcy do wykonania remontu lokalu oraz prowadzeniu w lokalu działalności określonej w ogłoszeniu o konkursie ofert przez cały czas trwania umowy najmu. W ogłoszeniu o konkursie ofert, o którym mowa w zdaniu pierwszym ZGM może zawrzeć także dodatkowe warunki najmu takie jak np. zastrzeżenie godzin otwarcia lokalu, obowiązek wykonania określonego remontu lokalu, itp.
10. W sytuacji określonej w pkt. 9 stawka minimalna czynszu najmu określana jest przez ZGM już w pierwszym ogłoszeniu o konkursie ofert.
11. ZGM może przeznaczyć, **po uprzedniej akceptacji Prezydenta Miasta**, określone lokale przy ulicy 11 Listopada na wynajem na preferencyjnych zasadach wyłącznie na potrzeby działalności artystycznej lub rzemieślniczej na warunkach określonych w pkt. 12-14.
12. Na wynajem na warunkach preferencyjnych można przeznaczyć lokale mało atrakcyjne z punktu widzenia najmu komercyjnego, nieposiadające bezpośredniego wejścia z głównego ciągu handlowego. Lokale, o których mowa powyżej mogą wymagać przeprowadzenia remontu przez przyszłego najemcę.
13. W ogłoszeniu o konkursie ofert ZGM określa stawkę minimalną czynszu najmu oraz zakres remontu do wykonania przez przyszłego najemcę wraz z terminem jego wykonania.
14. Warunkiem wynajęcia lokalu na warunkach preferencyjnych jest prowadzenie w lokalu przez przyszłego najemcę warsztatów artystycznych lub rzemieślniczych w zakresie prowadzonej działalności.
15. **Wysokość czynszu najmu dla Niepublicznych Zakładów Opieki Zdrowotnej w budynkach Reymonta 5, Mostowa 1, Komorowicka 23, Krasińskiego 30, Asnyka 14, Wiśniowa 7, Ikara 2, Ikara 6, Cieszyńska 415, Poniatowskiego 28, Powstańców Śląskich 8, Górska 133, Podgórna 13, Olszówka 2, Plac Wojska Polskiego 11, Legionów 9 oraz Czereśniowa 22 określana jest w drodze zarządzenia Prezydenta Miasta Bielska-Białej.**

§ 6

Zabezpieczenie należności z tytułu najmu lokali użytkowych

1. Płatność czynszu i należności za dostarczane najemcy media powinny być zabezpieczone wekslem in blanco. Weksle osób fizycznych pozostających w związkach małżeńskich powinny być poręczone przez współmałżonka. W przypadku podpisywania umowy z podmiotem, o którym mowa w § 2 ust. 7 weksel powinien być poręczony przez osobę fizyczną.
2. W ogłoszeniu o konkursie ofert lub na liście lokali do wynajęcia w trybie pozakonkursowym może zostać ustanowiony wymóg wpłacenia przez przyszłego najemcę kaucji zabezpieczającej przed podpisaniem umowy. O konieczności zabezpieczenia wykonania umowy kaucją pieniężną może zdecydować również Zespół w trakcie rozpatrywania ofert.
3. Kaucja powinna być uiszczona przez przyszłego najemcę przed podpisaniem umowy najmu. Kaucję przechowuje się na oprocentowanym koncie bankowym.
4. Zasady przechowywania kaucji, potrącania z nich należności ZGM oraz uzupełniania wysokości wpłaconych kaucji należy określić w umowie najmu.
5. W razie rozwiązania umowy najmu zabezpieczonej kaucją, kaucję zwraca się wraz z oprocentowaniem po potrąceniu z niej wszelkich należności ZGM.
6. W razie rozwiązania umowy najmu zabezpieczonej wekslem, weksel zwraca się najemcy po zapłaceniu przez niego wszelkich należności ZGM.

§ 7

Polityka remontowa

1. ZGM może wykonać w lokalach użytkowych remonty trwale podnoszące ich standard i walory techniczne, w szczególności polegające na modernizacji lub wymianie instalacji c.o., wod-kan-gaz oraz elektrycznej, wymianie stolarki okiennej i drzwiowej, wymianie posadzki, itp. Remonty wykonuje się zarówno w lokalach będących w dyspozycji ZGM, w celu podniesienia ich standardu przed ogłoszeniem do wynajęcia, jak też w lokalach wynajmowanych.
2. W uzasadnionych przypadkach ZGM wykonuje w lokalach użytkowych remonty inne, niż określone w ust. 1 zd. pierwsze, w szczególności związane z usuwaniem skutków pogorszenia stanu technicznego lokalu z przyczyn nie leżących po stronie najemcy.
3. Jeżeli najemca zobowiąże się i za zgodą ZGM wykona remont lokalu w sposób trwały

podnoszący jego walory techniczne oraz poprawiający ogólny stan techniczny budynku, w którym lokal ten się znajduje, może skorzystać z gwarancji w pkt. 4. Nie dotyczy to adaptacji lokalu do potrzeb najemcy.

4. Gdy nakłady na remonty, o których mowa w pkt. 3 przekraczają 15% wartości odtworzeniowej lokalu liczonej według powierzchni i wskaźnika wartości odtworzeniowej publikowanego przez Wojewodę Śląskiego lub wartości wynikającej z wyceny sporządzonej przez uprawnionego rzeczoznawcę w przypadku, gdy wartość lokalu określona za pomocą wskaźnika wartości odtworzeniowej w sposób znaczący odbiega od wartości rynkowej lokalu, wynajmujący może zagwarantować, że jeśli w określonym okresie od chwili zakończenia remontu wypowie najemcy umowę najmu z przyczyn nie leżących po stronie najemcy, to zwróci mu wartość nakładów, o których mowa w pkt. 1, liczoną według cen materiałów i usług budowlanych występujących w chwili rozwiązania umowy, pomniejszoną o proporcję w jakiej okres korzystania z udoskonalonego lokalu pozostaje do ustalonego okresu gwarancyjnego. Po upływie okresu gwarancyjnego najemcy nie przysługują roszczenia o zwrot nakładów na wykonane prace remontowe. Jeśli w trakcie negocjacji strony nie uzgodnią inaczej, okresy gwarancyjne ustala się w wymiarze 3, 5, 8 i 10 lat, przy czym za nakłady wynoszące do 30% wartości odtworzeniowej lokalu okres gwarancyjny wynosić może 3 lata, za nakłady do 55 % tej wartości - 5 lat, za nakłady do 70% tej wartości - 8 lat, a za nakłady przekraczające 70% tej wartości 10 lat. Gwarancje do 3 lat mogą być udzielone przez ZGM natomiast gwarancje przekraczające 3 lata może ustalić Prezydent Miasta Bielska - Białej.

§ 8

Postanowienia końcowe

1. Przyjmuje się jako zasadę, że zawarte umowy najmu mogą być wypowiedziane przez ZGM tylko z powodów leżących po stronie najemcy, lub z ważnych przyczyn leżących po stronie Gminy.
2. W przypadku konieczności wypowiedzenia umowy najmu najemcy, który rzetelnie wywiązywał się z obowiązków najemcy, okres wypowiedzenia wydłuża się w miarę potrzeb i możliwości do jednego roku, tak by dać najemcy czas na znalezienie innego lokalu, a w miarę możliwości oferuje się najemcy wynajęcie innego lokalu, jako lokalu zamiennego.
3. Niniejsze zasady wchodzi w życie z dniem **01.05.2016 r.**