

**ZARZĄDZENIE NR ON-II.0050.215.2026.ZGM
PREZYDENTA MIASTA BIELSKA-BIAŁEJ**

z dnia 10 kwietnia 2026 r.

**w sprawie zasad wynajmowania lokali użytkowych zarządzanych przez Zakład Gospodarki
Mieszkaniowej**

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 z późn. zm.) oraz art. 32 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 1684 z późn. zm.) Prezydent Miasta Bielska-Białej zarządza co następuje:

postanawiam

§ 1. Wprowadzić Zasady wynajmowania lokali użytkowych zarządzanych przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej, stanowiące załącznik do niniejszego zarządzenia.

§ 2. Zobowiązać Dyrektora Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej do zapoznania podległych pracowników i członków Zespołu opiniodawczego ds. wynajmu lokali użytkowych z treścią niniejszego zarządzenia oraz do zapewnienia bieżącego stosowania przyjętych Zasad wynajmowania lokali użytkowych, o których mowa w §1.

§ 3. Wykonanie zarządzenia powierzam III Zastępcy Prezydenta Miasta.

§ 4. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

§ 5. Z dniem wejścia w życie niniejszego zarządzenia traci moc Zarządzenie NR-II.0050.674.2025.ZGM Prezydenta Miasta Bielska-Białej z dnia 1 października 2025 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali użytkowych zarządzanych przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej.

PREZYDENT MIASTA
Bielska-Białej


Jarosław Klimaszewski

Załącznik do zarządzenia nr ON-II.0050.215.2026.ZGM

Prezydenta Miasta Bielska-Białej

z dnia 10 kwietnia 2026 r.

Zasady wynajmowania lokali użytkowych zarządzanych przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej

Rozdział 1. Zasady ogólne

§ 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 przeznaczony do wynajmu, w przypadku gdy znajduje się w dyspozycji Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej (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. Decyzje związane z wynajmem lokali podejmuje Dyrektor ZGM, w granicach lub na podstawie posiadanego pełnomocnictwa. W wybranych sprawach Dyrektor ZGM może brać pod uwagę opinię przedstawioną przez Zespół opiniodawczy ds. wynajmu lokali użytkowych składający się z dwóch przedstawicieli ZGM oraz przedstawiciela Urzędu Miejskiego w Bielsku-Białej.

§ 4. 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 (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 399 z późn.zm) oraz konkursów, które obejmują najem lokali użytkowych organizowanych przez Miasto Bielsko-Biała w ramach Gminnego Programu Rewitalizacji.

§ 5. Niniejsze zasady stosuje się odpowiednio do wynajmowania przez ZGM garaży trwale związanych z gruntem lub znajdujących się w budynkach.

Rozdział 2. Tryby wynajmu lokali użytkowych

§ 6. 1. Przewiduje się następujące tryby wynajmu lokali użytkowych znajdujących się w dyspozycji ZGM:

- 1) tryb pisemnego nieograniczonego konkursu ofert, zwany dalej „konkuresem”;
- 2) 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.

§ 7. 1. Tryb pozakonkursowy stosuje się w przypadku, gdy dwa kolejne konkursy ofert nie doprowadziły do wyłonienia nowego najemcy.

2. Lista lokali oferowanych do wynajęcia w trybie pozakonkursowym aktualizowana jest na bieżąco i publikowana w sposób określony w §1 ust. 2 Regulaminu konkursu ofert oraz zawiera:

- 1) wysokość minimalnej miesięcznej stawki czynszu za lokal netto - wysokość stawki czynszu określa Dyrektor ZGM;
- 2) wysokość kaucji za lokal (jeżeli jest wymagana);
- 3) w razie istnienia takiej potrzeby, konieczny do wykonania zakres prac remontowych z zaznaczeniem czy prace będą wykonane przez ZGM, czy przez przyszłego najemcę.

3. 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 danych i dokumentów określonych w §4 ust. 1 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 stawki czynszu najmu na zasadach określonych w §2 ust. 11-13 Regulaminu konkursu ofert.

§ 8. Partie polityczne, posłowie i senatorowie oraz posłowie do parlamentu europejskiego, a także stowarzyszenia i organizacje społeczne nieprowadzące działalności gospodarczej zainteresowane wynajęciem lokalu użytkowego, winny złożyć ofertę najmu, zgodnie z Regulaminem ogłoszonego konkursu ofert albo wniosek o zawarcie umowy w przypadku lokalu, który znajduje się na liście lokali do wynajęcia w drodze pozakonkursowym. Zaoferowana stawka czynszu może być niższa, niż określona na liście lokali do wynajęcia. Zespół dokonuje oceny formalnej złożonych ofert i przekazuje oferty niepodlegające odrzuceniu Prezydentowi Miasta celem podjęcia decyzji w zakresie wyboru oferty i warunków przyszłego najmu, w tym określenia stawki czynszu. Procedurę taką stosuje się również w sytuacji kiedy oprócz podmiotów określonych w zdaniu pierwszym ofertę złożyły również podmioty zamierzające wykorzystywać lokal w celach komercyjnych.

§ 9. 1 W celu realizacji zadań Miasta Bielska-Białej lub w celu lokalizacji instytucji publicznej służącej m. in. mieszkańcom Miasta Bielska-Białej, Prezydent Miasta może przeznaczyć dowolny lokal użytkowy na potrzeby miejskiej jednostki organizacyjnej lub instytucji państwowej, z pominięciem trybu określonego w §6 ust. 1 pkt 1 i 2 Zasad i ustalić czynsz najmu w wysokości uwzględniającej koszty związane z utrzymaniem lokalu.

2. W celu organizacji działań kulturalnych lub oświatowych (między innymi wystawy, warsztaty, spotkania) ZGM może przeznaczyć dowolny niewynajęty lokal użytkowy do wynajęcia na czas określony nie dłuższy niż 3 miesiące z pominięciem trybu określonego w § 6 ust. 1 pkt 1 i 2 Zasad i ustalić czynsz najmu w wysokości uwzględniającej koszty związane z utrzymaniem lokalu.

§ 10. Określone w §6 ust. 1 pkt 1 i 2 Zasad trybu 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.

Rozdział 3. Warunki umów najmu

§ 11. 1. Za warunki standardowe umowy najmu lokalu uznaje się między innymi:

- 1) nieoznaczony czas najmu;
- 2) możliwość wypowiedzenia umowy przez każdą ze stron za uprzednim trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia;
- 3) możliwość wypowiedzenia umowy najmu w przypadku faktycznego nieprowadzenia działalności w lokalu przez najemcę przez okres co najmniej trzech miesięcy;
- 4) możliwość wypowiedzenia umowy najmu w przypadku powtarzających się naruszeń porządku (m. in. nadmierny hałas, nadmierna emisja wycieków z lokalu);
- 5) płatność czynszu w okresach miesięcznych z góry, w terminach określonych przez ZGM;
- 6) możliwość waloryzowania wysokości czynszu przez ZGM w stopniu nieprzekraczającym 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;
- 7) zabezpieczenie wykonania umowy wekslem in blanco lub kaucją;
- 8) niedopuszczalność podnajmowania lokalu lub jego użyczenia osobom trzecim bez zgody ZGM za wyjątkiem udostępniania lokalu użytkowego przez organizacje pożytku publicznego nieprowadzące działalności gospodarczej innym organizacjom pożytku publicznego nieprowadzącym działalności gospodarczej w ramach realizacji ich celów statutowych;
- 9) niedopuszczalność wnoszenia prawa najmu lokalu, jako udziału lub aportu w spółce cywilnej, jawnej, komandytowej, komandytowo-akcyjnej, partnerskiej, spółce z ograniczoną odpowiedzialnością oraz akcyjnej;
- 10) 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 § 6 ust. 1 Zasad. Jeżeli przyczyna dla której dokonano wypowiedzenia umowy najmu ustała przed upływem okresu wypowiedzenia, ZGM może za zgodą najemcy cofnąć swoje oświadczenie o wypowiedzeniu umowy.

§ 12. W uzasadnionych przypadkach możliwe jest zawarcie umowy najmu lokalu użytkowego na czas określony. O zamiarze zawarcia umowy, o której mowa w zdaniu pierwszym, ZGM informuje Prezydenta Miasta.

§ 13. 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.

§ 14. W przypadku zmiany waluty, czynsze najmu będą podlegały przeliczeniu zgodnie z obowiązującym kursem wymiany.

§ 15. W przypadkach uzasadnionych interesem ekonomicznym Miasta Bielska-Białej, ZGM może zawrzeć umowę najmu na warunkach odmiennych od wskazanych w §11-13 Zasad po uprzedniej akceptacji Prezydenta Miasta.

Rozdział 4. Zmiany w podmiocie umowy najmu lokalu

§ 16. 1. W zawartych umowach najmu dopuszczalne jest dokonanie następujących zmian dotyczących podmiotu umowy najmu, bez konieczności oddawania lokalu do dyspozycji ZGM i ogłoszenia konkursu ofert:

- 1) zmiana 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);
- 2) zmiana nazwy firmy najmującej lokal lub inna zmiana w podmiocie najmu wynikająca z zawiązywania i rozwiązywania spółek, gdy podmiot najmujący jest następcą prawnym dotychczasowego najemcy; zmiana wynikająca z przejścia kontraktu z Narodowym Funduszem Zdrowia dotychczasowego najemcy;
- 3) zmiana rodzaju prowadzonej działalności gospodarczej;
- 4) zmiana najemcy, w sytuacji 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;
- 5) zmiana w podmiocie najmu analogiczna, jak w pkt 4, wynikająca z przyczyn losowych (śmierć dotychczasowego najemcy);
- 6) wprowadzenie 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 Miasta względy gospodarcze, a jednocześnie okoliczności danej sprawy nie stwarzają ryzyka naruszenia reguły określonej w §6 ust. 2 Zasad. Dopisanie do umowy najmu współnajemcy uzależnione jest od faktycznej możliwości prowadzenia w lokalu działalności gospodarczej przez dwa odrębne podmioty;
- 7) zamiana lokali pomiędzy dotychczasowymi najemcami, gdy zamiana doprowadza do realizacji strategicznych celów polityki gospodarczej Miasta w zakresie rozmieszczenia placówek handlowych i usługowych, lub innych celów gospodarczych Miasta;
- 8) w porozumieniu z najemcą - zamiana 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 ust. 1, opiniuje Zespół opiniodawczy ds. wynajmu lokali użytkowych.

§ 17. W przypadkach wyjątkowych, mając na uwadze m. in. 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.

Rozdział 5. Polityka czynszowa

§ 18. 1. Przy ustalaniu wysokości czynszu najmu, o którym mowa w §7 ust. 2 pkt 1 Zasad i w §1 ust. 5 pkt 3 Regulaminu konkursu ofert należy uwzględnić:

- 1) kształtowanie się wysokości ofert czynszowych w przeprowadzonych konkursach ofert oraz wysokości czynszów najmu w lokalach o zbliżonej lokalizacji oraz standardzie;
- 2) czynniki wpływające na wzrost wartości czynszowej lokalu, w tym:
 - a) położenie w głównym ciągu handlowym,
 - b) posiadanie witryny i wejścia bezpośrednio z ulicy,
 - c) pełne wyposażenie w instalacje,
 - d) dobry stan techniczny lokalu,
 - e) korzystny stosunek powierzchni możliwej do wykorzystania w bezpośredniej obsłudze klientów do powierzchni całkowitej lokalu;
- 3) czynniki obniżające wartość czynszową lokalu, w tym:
 - a) położenie poza ciągiem handlowym, w oficynie, w suterenie,
 - b) utrudniony dostęp do lokalu, brak witryny,
 - c) ubogie wyposażenie techniczno-sanitarne lub jego brak,
 - d) nadmiar trudnej do wykorzystania powierzchni pomocniczej,
 - e) 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 ust. 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 Miasta.

§ 19. 1. Czynsz najmu dla organizacji pozarządowych, o których mowa w art. 3 ust. 2 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i wolontariacie nieposiadających statusu przedsiębiorcy może wynieść 1 zł netto za m² powierzchni użytkowej za 30 m² powierzchni użytkowej lokalu – stawka preferencyjna, chyba że stawka minimalna określona na liście wynajmu lokali jest mniejsza niż 1 zł netto za m². Stawka preferencyjna może być zastosowana tylko dla 30 m² powierzchni bez względu na ilość organizacji będących stroną umowy najmu.

2. Stawkę o której mowa w ust. 1 stosuje się wyłącznie na wniosek organizacji pozarządowej zgłoszony przy składaniu oferty wynajmu lokalu użytkowego.

3. Stawki o której mowa w ust. 1 nie stosuje się do umów najmu lokali użytkowych w nieruchomościach, w których w okresie 10 lat przed zawarciem umowy najmu wykonany został remont generalny, jak również dla lokali użytkowych położonych na parterze budynku z bezpośrednim wejściem z ulic: 11 Listopada, Ratuszowej, Placu Wojska Polskiego, Placu Wolności, Placu Ratuszowym, Norberta Barlickiego, Cechowej, Zamkowej, Rynek, Wzgórze.

4. W przypadku dopisania do umowy najmu jako współnajemcy podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą, Najemca traci prawo do korzystania z preferencyjnej stawki czynszu. Od dnia zmiany umowy obowiązywać będzie stawka czynszu odpowiadająca wysokości rynkowego czynszu najmu, ustalona przez Wynajmującego.

§ 19¹. 1. Prezydent Miasta, może przeznaczyć określone lokale na wynajem na preferencyjnych zasadach wyłącznie na potrzeby organizacji pozarządowych o których mowa w art. 3 ust. 2 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i wolontariacie, które prowadzą działalność gospodarczą (wpisane do Krajowego Rejestru Sądowego) ze stawką obniżoną o 50% w przypadku wykonywania przez nie zadań **własnych lub zleconych** gminy w szczególności: działalności mającej charakter pomocy społecznej, działalności charytatywnej, działań na rzecz osób niepełnosprawnych.

2. Skorzystanie z obniżonej stawki czynszu o którym mowa w ust. 1 może nastąpić tylko na rzecz podmiotu, który prowadzi działalność przynajmniej od 2 lat licząc od dnia wpisania takiej działalności do Krajowego Rejestru Sądowego.

3. Obniżoną stawkę czynszu ustala się na okres kolejnych 12 miesięcy kalendarzowych.

4. Kolejne obniżki stawki czynszu stosuje się na wniosek najemcy na następne okresy dwunastomiesięczne, jeżeli organizacja złoży oświadczenie, że nadal prowadzi działalność o której mowa w ust 1.

§ 20. Stawka czynszu najmu za powierzchnię przekraczającą 30 m² ustalana jest w wysokości stawki minimalnej określonej na liście lokali do wynajęcia lub w przypadku braku stawki minimalnej, określana jest przez ZGM.

§ 21. Jeżeli oferta najmu złożona przez organizację pozarządową dotyczy lokalu, który jest przedmiotem konkursu, a w toku konkursu oferty złożyły również podmioty niebędące organizacją pozarządową, ZGM przekazuje Prezydentowi Miasta oferty celem podjęcia decyzji w zakresie wyboru oferty i warunków przyszłego najmu, w tym określenia stawki czynszu.

§ 22. 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).

§ 23. Z preferencji czynszowych na zasadach określonych w §19 -20 Zasad określona organizacja może skorzystać przy wynajmie maksymalnie jednego lokalu użytkowego.

§ 24. ZGM w ogłoszeniu o konkursie ofert na lokal w centrum miasta (ul. 11 Listopada, ul. Cechowa, ul. Norberta Barlickiego oraz pl. Wojska Polskiego i pl. 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. W ogłoszeniu o konkursie ofert ZGM określa stawkę minimalną czynszu najmu oraz zakres remontu do wykonania przez przyszłego najemcę wraz z terminem jego wykonania.

§ 25. 1. ZGM może przeznaczyć, po uprzedniej akceptacji Prezydenta Miasta, określone lokale przy ulicy 11 Listopada, Norberta Barlickiego, Cechowej, pl. Wojska Polskiego, Łukowej, Szkolnej, Wyzwolenia od nr 1 do nr 9, Stanisława Staszica, ks. Stanisława Stojałowskiego, Ratuszowej na wynajem na preferencyjnych zasadach wyłącznie na potrzeby działalności artystycznej lub rzemieślniczej ze stawką czynszu w wysokości 4 zł netto za m² powierzchni użytkowej za 30 m² powierzchni użytkowej lokalu.

2. Stawka czynszu najmu za powierzchnię przekraczającą 30 m² ustalana będzie w wysokości stawki minimalnej określonej na liście lokali do wynajęcia lub w przypadku braku stawki minimalnej, określana będzie przez ZGM.

§ 26. Skorzystanie ze stawki preferencyjnej, o której mowa w §25, przez aktualnych najemców lokali przy ulicy 11 Listopada, Norberta Barlickiego, Cechowej, pl. Wojska Polskiego, Łukowej, Szkolnej, Wyzwolenia od nr 1 do nr 9, Stanisława Staszica, ks. Stanisława Stojałowskiego, Ratuszowej, którzy prowadzą w lokalu wyłącznie działalność artystyczną lub rzemieślniczą, będzie możliwe po uprzednim złożeniu wniosku w ZGM i podpisaniu aneksu do umowy najmu lokalu.

Rozdział 6.

Zabezpieczenie należności z tytułu najmu lokali użytkowych

§ 27. 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 § 8 Zasad weksel powinien być poręczony przez osobę fizyczną.

§ 28. 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.

§ 29. Kaucja w wysokości sześciomiesięcznego czynszu najmu brutto powinna być uiszczona przez przyszłego najemcę przed podpisaniem umowy najmu. Kaucję przechowuje się na oprocentowanym koncie bankowym.

§ 30. Zasady przechowywania kaucji, potrącania z nich należności ZGM oraz uzupełniania wysokości wpłaconych kaucji należy określić w umowie najmu.

§ 31. W razie rozwiązania umowy najmu zabezpieczonej kaucją, kaucję zwraca się w wysokości nominalnej wraz z oprocentowaniem naliczonym na rachunku bankowym po potrąceniu z niej wszelkich należności ZGM.

§ 32. W razie rozwiązania umowy najmu zabezpieczonej wekslem, weksel zwraca się najemcy po zapłaceniu przez niego wszelkich należności ZGM.

Rozdział 7.

Polityka remontowa

§ 33. 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 nieleżących po stronie najemcy.

Rozdział 8.

Postanowienia końcowe

§ 34. 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 Miasta.

§ 35. 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, w celu zapewnienia najemcy czasu na znalezienie innego lokalu. Wynajmujący może zaoferować najemcy wynajęcie innego lokalu, jako lokalu zamiennego.

Regulamin konkursu ofert na najem lokalu użytkowego

§ 1. 1. Konkurs ofert ogłasza się poprzez wywieszenie ogłoszeń na tablicy ogłoszeń Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej (ZGM), tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Bielsku-Białej, a także podanie ich do publicznej wiadomości na stronie internetowej www.zgm.eu przez okres co najmniej 21 dni kalendarzowych.

2. W przypadkach uzasadnionych chęcią szerszego rozpropagowania możliwości wynajęcia danego lokalu i uzyskania większej ilości ofert najmu, konkurs ofert może być ogłaszany w środkach masowego przekazu, w tym w internetowych portalach ogłoszeniowych. Ogłoszenia o konkursie ofert mogą być również wysyłane zainteresowanym taką informacją zamiejscowym jednostkom i osobom poszukującym lokalu do wynajęcia.

3. Ogłoszenie o konkursie ofert na wynajem lokali winno zawierać:

- 1) opis lokalu oferowanego do wynajęcia, w tym jego powierzchnię, ilość pomieszczeń, położenie, wyposażenie w instalacje i ewentualnie preferowany sposób jego wykorzystania;
- 2) informację o minimalnej wysokości miesięcznej stawki czynszu najmu netto za 1m² powierzchni użytkowej lokalu;
- 3) określenie terminu lub sposobu udostępniania lokalu do oglądania;
- 4) określenie terminu składania ofert;
- 5) określenie warunków, jakim powinna odpowiadać oferta, w tym ewentualnie konieczności wpłacenia wadium;
- 6) wskazanie dostępu do informacji o trybie rozpatrywania ofert;
- 7) w uzasadnionych przypadkach wykaz prac remontowych niezbędnych do wykonania w lokalu po podpisaniu umowy z określeniem ich przybliżonej wartości oraz zaznaczeniem, czy prace będą wykonane przez przyszłego najemcę, czy przez ZGM;
- 8) informację o zastrzeżeniu prawa swobodnego wyboru ofert i nieprzyjęcia oferty bez podania uzasadnienia lub uznania, bez podania przyczyny, że konkurs nie dał rezultatu;
- 9) wskazanie dostępu do informacji o wzorze umowy najmu;
- 10) informację o kryteriach wyboru ofert.

4. Oferty składane na konkurs winny być złożone lub nadesłane do ZGM w zamkniętych kopertach z dopiskiem „oferta” i oznaczeniem lokalu, którego oferta dotyczy.

5. Oferty winny zawierać:

- 1) określenie oferenta oraz ewentualnie jego dotychczasowych osiągnięć, doświadczeń i rodzaju prowadzonej dotychczas działalności;
- 2) określenie rodzaju działalności, jaką oferent zamierza prowadzić w najętym lokalu;
- 3) określenie stawki za 1 m² oferowanego miesięcznego czynszu najmu netto – nie mniejszego niż stawka minimalna określona w ust. 3 pkt 2 z zastrzeżeniem §8 Zasad wynajmu;
- 4) oświadczenie o zgodzie na wykonanie prac remontowych, o których mowa w ust. 3 pkt 7 we własnym zakresie i na własny koszt (jeżeli zostały określone);
- 5) ewentualne propozycje odnośnie wykonania remontu lokalu lub jego otoczenia, w zakresie szerszym niż określony ust. 3 pkt 7, z podaniem jego przybliżonej wartości;
- 6) inne elementy szczegółowo określone w ogłoszeniu o konkursie ofert, jeśli w ogłoszeniu tym zastrzeżono, że elementy te będą nieodzowne na etapie opiniowania ofert;
- 7) oświadczenie o niezaleganiu w opłatach względem Miasta Bielska-Białej, ZUS oraz Urzędu Skarbowego.

6. Jeżeli oferent chce zawrzeć umowę najmu na warunkach odmiennych od warunków standardowych określonych we wzorze umowy, winien w ofercie określić proponowany zakres zmian; zmiany te będą przedmiotem rozpatrywania przez Zespół.

7. ZGM zastrzega sobie prawo do odstąpienia od rozstrzygnięcia konkursu na określony lokal lub lokale bez podania uzasadnienia

§ 2. 1. Oferty najmu lokali użytkowych opiniuje Zespół opiniodawczy ds. wynajmu lokali użytkowych, w którego skład wchodzi dwaj przedstawiciele ZGM, przedstawiciel Wydziału Nieruchomości oraz przedstawiciel Wydziału Spraw Obywatelskich i Przedsiębiorczości, zwany w dalszej części „Zespołem”. W pracach Zespołu mogą uczestniczyć w charakterze obserwatorów inne osoby wyznaczone przez Prezydenta Miasta.

2. Zespół dokonuje otwarcia ofert i opiniuje je na najbliższym posiedzeniu po terminie składania ofert.

3. Oferty, które nie zostały odrzucone na podstawie ust. 7 podlegają ocenie punktowej w następujących kategoriach:

- 1) zaoferowana stawka czynszu najmu – max. 10 pkt;
- 2) remont trwale podnoszący standard lokalu (budynku) – max. 3 pkt;
- 3) wiarygodność oferenta – max. 2 pkt;
- 4) zaoferowania prowadzenia w lokalu działalności gospodarczej preferowanej przez Wynajmującego – 3 pkt.

4. Zaoferowana stawka czynszu najmu podlega ocenie w następujący sposób:

- 1) najwyższa stawka - 100 % - 10 pkt;
- 2) stawka między 90 % a 100 % stawki najwyższej – 9 pkt;
- 3) stawka między 80 % a 90 % stawki najwyższej – 8 pkt;
- 4) stawka między 70 % a 80 % stawki najwyższej – 7 pkt;
- 5) stawka między 60 % a 70 % stawki najwyższej – 6 pkt;
- 6) stawka między 50 % a 70 % stawki najwyższej – 5 pkt;
- 7) stawka między 40 % a 50 % stawki najwyższej – 4 pkt;
- 8) stawka między 30 % a 40 % stawki najwyższej – 3 pkt;
- 9) stawka między 20 % a 30 % stawki najwyższej – 2 pkt;
- 10) stawka między 10 % a 20 % stawki najwyższej – 1 pkt;
- 11) stawka mniejsza niż 10 % stawki najwyższej – 0 pkt.

5. Remont trwale podnoszący standard lokalu (budynku) podlega ocenie w następujący sposób:

- 1) remont o wartości do 300 zł na 1 m² lokalu – 1 pkt;
- 2) remont o wartości między 300 zł - 500 zł na 1 m² lokalu – 2 pkt;
- 3) remont o wartości większej niż 500 zł na 1 m² lokalu – 3 pkt.

6. Wiarygodność oferenta będzie podlegała ocenie w następujący sposób:

- 1) oferenci, którzy najmowali lub najmują od Miasta Bielska-Białej lokal użytkowy i nie posiadali w okresie 3 lat przed złożeniem oferty zaległości w opłatach za lokal – 2 pkt;
- 2) oferenci, którzy najmowali lub najmują od Miasta Bielska-Białej lokal użytkowy i nie posiadali w okresie 3 lat przed złożeniem oferty zaległości w opłatach za lokal większych niż dwumiesięczny czynsz najmu brutto – 1 pkt.

7. Zespół odrzuca oferty:

- 1) w których wysokość czynszu najmu jest mniejsza niż określona w ogłoszeniu, jako wysokość czynszu minimalnego, z zastrzeżeniem §8 zdanie drugie Zasad wynajmu;

- 2) złożone przez oferentów, którzy zalegają w opłatach w stosunku do Miasta Bielska-Białej, ZUS lub Urzędu Skarbowego albo nie złożą oświadczenia, o którym mowa w §1 ust. 5 pkt 7;
- 3) w których zamierzony rodzaj prowadzonej działalności będzie uznany za uciążliwy lub niepożądany z punktu widzenia zasad współżycia społecznego (np. lokal w którym oferent zamierza prowadzić działalność hazardową);
- 4) złożone przez oferentów, którzy nie prowadzą wyłącznie działalności artystycznej lub rzemieślniczej w przypadku ogłoszenia konkursu ofert o którym mowa w §25 Zasad wynajmu.

8. W szczególnych wypadkach Zespół może zasięgać od oferenta dodatkowych informacji oraz uzgadniać z oferentami dodatkowe warunki ewentualnego wynajmu.

9. Zespół wybiera ofertę, która zdobędzie najwyższą ilość punktów.

10. W przypadku gdy dwie lub więcej ofert uzyskają tę samą ilość punktów, Zespół przeprowadza licytację ustną. Ustęp 8 stosuje się odpowiednio. W przypadkach uzasadnionych interesem Miasta Bielska-Białej, Zespół może dopuścić do licytacji również inne oferty.

11. Zespół ustala termin licytacji oraz warunki wyjściowe licytacji (stawka wywoławcza miesięcznego czynszu najmu netto oraz inne warunki określone przez Zespół) i powiadamia o nich wszystkich potencjalnych licytantów. Kwotę postąpienia ustala Zespół w wysokości nie mniejszej niż 5 % wartości najwyższego zaoferowanego czynszu z zaokrągleniem do pełnej jedności. Licytację wygrywa ten z oferentów, który nie został przelicytowany przez pozostałych po trzykrotnym wywołaniu ostatniej wysokości czynszu.

12. W przypadku, gdy na licytację zgłosi się tylko jeden z oferentów będzie on uznany za zwycięzcę licytacji jeżeli oświadczy, iż akceptuje warunki wyjściowe licytacji, o których mowa w ust. 11.

13. W przypadku, gdy na licytację zgłosiło się przynajmniej dwóch oferentów i żaden z nich nie dokonał postąpienia, o którym mowa w ust. 11, Zespół pozostawia konkurs ofert bez rozstrzygnięcia i ogłasza ponowny konkurs ofert na lokal będący przedmiotem licytacji.

14. Z przeprowadzonego konkursu Zespół sporządza protokół, który zatwierdza Dyrektor ZGM. Ogłoszenie wyników konkursu następuje w formie pisemnego komunikatu w siedzibie ZGM w kolejnym dniu roboczym po rozstrzygnięciu konkursu oraz na stronie internetowej Zakładu.

§ 3. Jeżeli wynajmowany lokal użytkowy stanowi własność osoby trzeciej lub jest przedmiotem współwłasności Miasta i osoby trzeciej, a właściciel, współwłaściciel lub kurator jest znany i znane jest jego miejsce pobytu, winien być zaproszony do udziału w rozstrzygnięciu konkursu ofert na najem tego lokalu na prawach wynajmującego, chyba że umowa o administrowaniu nieruchomością stanowi inaczej.

§ 4. 1. Do podpisania umowy najmu konieczne będą następujące dane:

- 1) oferty osób fizycznych nie prowadzących działalności gospodarczej:
 - a) nr PESEL;
- 2) oferty osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą:
 - a) nr PESEL,
 - b) kserokopię decyzji o nadaniu numeru identyfikacji podatkowej – NIP,
 - c) oświadczenie o niezaleganiu z opłacaniem świadczeń wobec ZUS i Urzędu Skarbowego,
 - d) wydruk z Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej;
- 3) oferty innych podmiotów prawnych:
 - a) kserokopię decyzji o nadaniu numeru identyfikacji podatkowej – NIP,
 - b) wydruk z rejestru przedsiębiorstw względnie stowarzyszeń,
 - c) oryginalne lub potwierdzone notarialnie pełnomocnictwa osób składających oferty w imieniu przedsiębiorstwa lub stowarzyszenia (nie dotyczy osób uprawnionych do podejmowania zobowiązań w imieniu przedsiębiorstw lub stowarzyszeń wymienionych w odpisie z rejestru),
 - d) oświadczenie o niezaleganiu z opłatami świadczeń ZUS i Urzędu Skarbowego.

2. W przypadku, gdy oferent, który wygrał konkurs ofert nie podpisze umowy najmu w terminie 14 dni od umieszczenia informacji o wynikach konkursu w siedzibie i na stronie internetowej ZGM, umowa najmu może być podpisana z następnym w kolejności oferentem, biorąc pod uwagę atrakcyjność złożonych ofert. Nie dotyczy to sytuacji, kiedy do podpisania umowy w ww. określonym terminie nie doszło z przyczyn nie leżących po stronie oferenta, który wygrał konkurs.

