



**KARTA SPRAWY**

**NAZWA SPRAWY:**

Remonty i ulepszenia lokalu, okresowe obniżenie stawki czynszu.

**OGÓLNY OPIS:**

I. Remonty i ulepszenia lokalu.

Przystosowanie lokalu do wymogów zamierzonej działalności następuje kosztem i staraniem najemcy. Najemca zobowiązany jest uzyskać zgodę wynajmującego na przeprowadzenie prac remontowych lub ulepszeń w lokalu; zgoda nie jest wymagana w przypadku wykonywania bieżących remontów i napraw.

W przypadku:

- 1) wykonania przez najemcę remontu lub ulepszenia lokalu podwyższającego trwale jego wartość i przekraczającego zakres bieżącego remontu lub naprawy lokalu;
  - 2) poniesienia przez najemcę nakładów związanych z dostosowaniem budynku do potrzeb osób niepełnosprawnych, w zakresie uzgodnionym z wynajmującym w odrębnej umowie
- najemcy przysługuje roszczenie wobec wynajmującego o zwrot poniesionych nakładów z tego tytułu, pod warunkiem, że ich wykonanie zostało potwierdzone protokołem odbioru robót, a wartość – kosztorysem powykonawczym.

Rozliczenia nakładów dokonuje wynajmujący w drodze:

- 1) obniżenia do 50% czynszu przez okres niezbędny do zrekompensowania wartości nakładów,
- 2) jednorazowej zapłaty wartości nakładów pozostających do rozliczenia w dniu ustania stosunku najmu, przy czym w przypadku występowania zaległości w opłatach, wynajmujący ma prawo pozostałą do rozliczenia wartość nakładów zaliczyć na poczet zobowiązań najemcy.

II. Okresowe obniżenie stawki czynszu najmu.

Dopuszcza się możliwość okresowego obniżenia stawki czynszu przez wynajmującego do wysokości kosztów eksploatacyjnych przypadających na 1m<sup>2</sup> lokalu.

Wynajmujący może wyrazić zgodę na okresowe obniżenie stawki czynszu:

1) do 50%, na czas wykonywania:

- a) prac remontowych polegających na remoncie dachu lub elewacji budynku, jeśli powodują one utrudnienia w dostępie do wynajmowanego lokalu i wpływają na ograniczenie prowadzonej w nim działalności, nie dłużej niż za okres realizacji tych prac,
- b) prac remontowych lub inwestycyjnych pasa drogowego, dla lokalu usytuowanego w budynku położonym przy fragmencie remontowanego pasa drogowego o 50% z zachowaniem zasady ust. 1, gdy zachodzi co najmniej jedna z przesłanek:
  - remont pasa drogowego trwa dłużej niż 14 dni;
  - remontem objęty jest odcinek pasa drogowego przyległego do budynku, w którym usytuowany jest lokal – o długości ponad 30 m;
  - w wyniku prowadzonych robót wstrzymano ruch pojazdów lub ruch pieszych.
- c) remontu lub ulepszeń w lokalu, jeśli wpływają na ograniczenie prowadzonej w nim działalności, jednak nie dłużej niż przez okres 30 dni i nie dłużej niż za okres realizacji tych prac; w uzasadnionych przypadkach okres ten może być przedłużony; łączny czas okresowego obniżenia stawki czynszu nie może przekraczać 60 dni.

2) dla najemców prowadzących szkolenie uczniów o:

- a) 10% – za jednego ucznia;
- b) 15% – za dwóch uczniów;
- c) 20% – za trzech i więcej uczniów.

III. Stawkę czynszu za najem lokalu wynajmowanego osobom rozpoczynającym po raz pierwszy działalność gospodarczą lub rozpoczynającym ponownie działalność gospodarczą, jeżeli nie prowadziły jej przez okres ostatnich 3 lat oraz osobom korzystającym z pomocy finansowej Urzędu Pracy na rozpoczęcie działalności gospodarczej okresowo obniża się okresowo:

- 1) o 50% – w 1 roku,
- 2) o 30% – w 2 roku,
- 3) o 10% – w 3 roku.

IV. Najemca w tym samym czasie może korzystać tylko z jednej z form okresowego obniżenia stawki czynszu.

V.W przypadku prowadzenia przez wynajmującego prac remontowych lokalu lub jego części – za okres ich realizacji nie pobiera się czynszu za powierzchnię użytkową lokalu objętą remontem i wyłączoną z eksploatacji.

**WYMAGANE DOKUMENTY:**

Wniosek najemcy.

**SPOSÓB ZAŁATWIENIA SPRAWY:**

Po wpłynięciu wniosku przeprowadzane jest postępowanie wyjaśniające i po jego zakończeniu wnioskodawca może zostać wezwany do złożenia dodatkowych wyjaśnień, dokumentów.

**MIEJSCE SKŁADANIA/ODBIORU DOKUMENTÓW:**

Zakład Gospodarki Mieszkaniowej (sekretariat) ul.Wełniany Rynek 3, 66-400 Gorzów Wlkp. lub drogą pocztową na adres ZGM.

**JEDNOSTKA ODPOWIEDZIALNA:**

Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Gorzowie Wlkp.

**OPŁATY:**

Nie pobiera się.

**TERMIN ZAŁATWIENIA SPRAWY:**

Okolo miesiąca

**TRYBY ODWOŁAWCZE:**

Nie przysługuje

**UWAGI:**

Najemca w tym samym czasie może korzystać tylko z jednej z form okresowego obniżenia stawki czynszu

**PODSTAWA PRAWNA:**

Regulacje określające tryb i szczegółowe warunki najmu lokali, tj.:

– ustawę o gospodarce nieruchomościami,

– Kodeks cywilny,

– uchwałę Rady Miasta Gorzowa Wlkp. w sprawie zasad gospodarowania lokalami użytkowymi,

– zarządzenie Prezydenta Miasta Gorzowa Wlkp. w sprawie najmu lokali użytkowych.

podaje się do publicznej wiadomości przez zamieszczenie na stronach internetowych Urzędu Miasta Gorzowa Wlkp.:

[http://bip.wrota.lubuskie.pl/umgorzow/275/Regulacje\\_okreslajace\\_tryb\\_i\\_szczegolowe\\_warunki\\_najmu\\_lokali\\_uzytkowych/](http://bip.wrota.lubuskie.pl/umgorzow/275/Regulacje_okreslajace_tryb_i_szczegolowe_warunki_najmu_lokali_uzytkowych/)

**PLIKI DO POBRANIA:**

Nie pobiera się.

**Opracował (data i podpis):**

Stefania Papadulis  
Kierownik Referatu  
24.10.2016r.

**Sprawdził (data i podpis):**

Stanisława Sztuka  
Zastępca Dyrektora Wydziału  
24.10.2016r.

**Zatwierdził (data i podpis):**

Jacek Szymankiewicz  
Zastępca Prezydenta Miasta  
24.10.2016r.