

ZARZĄDZENIE NR 245/2025
PREZYDENTA MIASTA KIELCE

z dnia 29 maja 2025 r.

w sprawie ustalenia podziału Miasta (Gminy) Kielce na strefy oraz stawek czynszu najmu za lokale użytkowe, wchodzące w skład lokalowego zasobu Gminy Kielce, znajdujące się w zarządzie Miejskiego Zarządu Budynków w Kielcach

Na podstawie art. 30 ust. 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U.2024.1465 t.j. z dnia 2024.10.03), art. 25, art. 23 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2024.1145 t.j. z dnia 2024.07.30) zarządza się, co następuje:

§ 1.

Ileć w zarządzeniu jest mowa o:

1. lokalu użytkowym - należy przez to rozumieć lokal użytkowy będący pomieszczeniem lub zespołem pomieszczeń o przeznaczeniu innym niż lokal mieszkalny, a także pomieszczenie gospodarcze, techniczne i garaż/boks garażowy;

2. wynajmującym – należy przez to rozumieć Miasto (Gminę) Kielce, działające poprzez Miejski Zarząd Budynków w Kielcach;

3. najemcy - należy przez to rozumieć najemcę w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego;

4. stawce czynszu – należy przez to rozumieć wysokość miesięcznej stawki czynszu netto za najem 1 m² lokalu użytkowego lub za 1 przedmiot najmu w przypadku garaży i boksów garażowych, nie uwzględniającej podatku od towarów i usług;

5. kompletnym wniosku – należy przez to rozumieć stosowny wniosek o udzielenie obniżki stawki czynszu wraz ze wszystkimi dokumentami niezbędnymi do merytorycznego i ostatecznego rozpatrzenia wniosku;

6. Komisji – należy przez to rozumieć Komisję do opiniowania wniosków dotyczących obniżek stawek czynszu najmu za lokale użytkowe, wchodzące w skład lokalowego zasobu Gminy Kielce, znajdujące się w zarządzie Miejskiego Zarządu Budynków w Kielcach, powołaną odrębnym zarządzeniem Prezydenta Miasta Kielce;

7. uchwale w sprawie udzielania ulg – rozumie się przez to Uchwałę Nr XCII/1754/2024 Rady Miasta Kielce z dnia 14 marca 2024 r. w sprawie określenia szczegółowych zasad, sposobu i trybu udzielania ulg w spłacie należności pieniężnych mających charakter cywilnoprawny, przypadających Miastu (Gminie) Kielce lub jego jednostkom organizacyjnym, warunków dopuszczalności pomocy publicznej w przypadkach, w których ulga stanowić będzie pomoc publiczną oraz wskazania organów lub osób uprawnionych do udzielania tych ulg.

§ 2.

1. Ustalam podział Miasta (Gminy) Kielce na dwie strefy w zakresie zasobu lokali użytkowych, wchodzących w skład lokalowego zasobu Gminy Kielce, znajdujących się w zarządzie Miejskiego Zarządu Budynków w Kielcach:

- 1) strefa Centralna - obszar pomiędzy ulicami: Żelazna – Czarnowska – IX Wieków Kielc – Bodzentyńska – Kościuszki - Św. Leonarda – Ewangelicka – Śniadeckich – Seminaryjska – Ogrodowa -Żytunia;
- 2) strefa poza Centrum Miasta – pozostała część miasta poza częścią określoną w pkt 1.

2. Zasięg strefy Centralnej przedstawiony został na Załączniku Nr 1 do Zarządzenia.

§ 3.

1. Ustalam miesięczne minimalne wywoławcze stawki czynszu (netto) za 1m² powierzchni użytkowej lokali użytkowych, przeznaczonych do przetargu, zgodnie z tabelą stanowiącą Załącznik Nr 2 do Zarządzenia.

2. Wysokość stawki wywoławczej czynszu za 1 m² powierzchni lokali użytkowych, o których mowa w ust.1 powyżej, ustala Dyrektor Miejskiego Zarządu Budynków w Kielcach, uwzględniając faktyczne koszty utrzymania lokali, ich standard i lokalizację.

3. Miesięczne stawki czynszu (netto) za lokale użytkowe oddawane w najem w trybie bezprzetargowym, określane są w drodze negocjacji między wynajmującym, a najemcą, przy czym ustalam, że stawka wyjściowa za 1 m² powierzchni użytkowej lokali nie może być niższa niż:

1) 4 zł netto/1 m² powierzchni użytkowej lokalu,

2) powiększona o koszty administracyjne w wysokości 1 zł/1 m² suma zaliczek na koszty eksploatacyjne i fundusz remontowy obciążających Wynajmującego w przypadku lokali położonych w budynkach stanowiących wspólnoty mieszkaniowe.

4. Wysokość stawki wyjściowej czynszu za 1 m² powierzchni lokali użytkowych, o których mowa w ust.3 powyżej, ustala Dyrektor Miejskiego Zarządu Budynków w Kielcach, uwzględniając faktyczne koszty utrzymania lokali, ich standard i lokalizację.

5. Dopuszcza się możliwość dokonywania waloryzacji stawek czynszu za lokale użytkowe, raz do roku, biorąc pod uwagę wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszony przez Prezesa GUS za rok poprzedni. W przypadku deflacji waloryzacji nie przeprowadza się.

6. Decyzję w sprawie dokonania waloryzacji stawek czynszu, o której mowa w ust.5, podejmuje Prezydent Miasta Kielce na wniosek Dyrektora Miejskiego Zarządu Budynków w Kielcach.

§ 4.

1. Stawka czynszu najmu za lokal użytkowy może być obniżona maksymalnie do 50% stawki obowiązującej w umowie w przypadku:

1) gdy lokal wymaga przeprowadzenia prac remontowych, przed rozpoczęciem działalności związanej z celem najmu, pod warunkiem, że najemca prace remontowe wykonuje na koszt własny, na okres od daty zawarcia umowy, przez okres wykonywania prac, nie dłużej niż 3 miesiące, z zastrzeżeniem, że w uzasadnionych i udokumentowanych przypadkach okres ten może być wydłużony do 6 miesięcy, w szczególności w przypadku konieczności uzyskania zezwoleń do prowadzenia wskazanej działalności;

2) prowadzenia przez zarządcę lub inne podmioty zewnętrzne działające na zlecenie jednostek miejskich prac remontowych lub budowlanych, w szczególności związanych z budową, przebudową lub modernizacją infrastruktury technicznej, usuwania awarii, niezależnych od Najemcy w najmowanym przez niego lokalu, w/na budynkach, przy elewacjach frontowych budynków, w których znajduje się lokal lub w jego bezpośrednim otoczeniu, utrudniającym temu Najemcy prowadzenie działalności gospodarczej w lokalu, na czas odpowiadający okresowi trwania tych robót, nie dłużej niż 12 miesięcy, z zastrzeżeniem, że w uzasadnionych i udokumentowanych przypadkach okres ten może być wydłużony;

3) najemcy, który od co najmniej dziesięciu lat, nieprzerwanie najmuje ten sam lokal użytkowy i udokumentuje wyraźny spadek obrotów tj. co najmniej o 30% obrotów z tytułu prowadzonej w lokalu działalności gospodarczej, w stosunku do średniej z 2 poprzednich lat (potwierdzony stosownymi dokumentami), przy czym w takim przypadku stawka obniżonego czynszu nie może być niższa niż 9,50 zł netto / 1 m² powierzchni lokalu użytkowego i obowiązywać może przez okres do 36 miesięcy.

2. Z obniżki czynszu wyłączają się powierzchnię lokali, które najemca podnajmuje na rzecz osób trzecich.

3. W przypadku najemców prowadzących działalność w lokalach użytkowych (nieruchomościach), które są jednocześnie przedmiotem najmu przez Gminę Kielce od innych podmiotów, ustalony czynsz nie może być niższy niż określony w umowie Gminy Kielce z tym podmiotem.

4. Obniżka czynszu, o której mowa w ust. 1 powyżej nie obejmuje opłat za świadczenia związane z eksploatacją lokalu, w tym opłat za energię elektryczną, energię ciepłą, wodę, gaz, odprowadzanie ścieków, gospodarowanie odpadami komunalnymi, podatku od nieruchomości. Najemca zobowiązany jest do ponoszenia opłat za świadczenia związane z lokalem oraz w przypadku, gdy lokal znajduje się w budynku wspólnoty mieszkaniowej, opłat równych zaliczce na pokrycie kosztu zarządu nieruchomości wspólnej.

§ 5.

1. Warunkiem ubiegania się o zastosowanie obniżki czynszu w przypadkach, o których mowa w § 4 ust. 1 pkt 2, 3 jest prowadzenie przez najemcę działalności gospodarczej określonej w umowie najmu lokalu użytkowego oraz niezaleganie z płatnością czynszu i opłat eksploatacyjnych na dzień składania wniosku, z zastrzeżeniem postanowień ustępu 2 poniżej.

2. W przypadku najemców określonych w §4 ust. 1 pkt 3, dopuszcza się możliwość okresowego obniżenia stawki czynszu najmu pomimo zalegania przez najemcę z zapłatą czynszu najmu, jeżeli odnośnie zaległej należności pieniężnej została zastosowana ulga przewidziana w §5 ust. 1 pkt 3 uchwały w sprawie udzielania ulg.

3. Warunkiem zastosowania i utrzymania okresowego obniżenia stawki czynszu najmu jest przedłożenie porozumienia w sprawie udzielania ulgi, o którym mowa w §5 ust. 2 uchwały w sprawie udzielania ulg oraz terminowa spłata należności pieniężnych z tytułu zaległego czynszu najmu.

4. Uchybienie jakimkolwiek terminowi spłaty całości lub części należności pieniężnych z tytułu zaległego czynszu najmu, rozłożonych na raty, będzie równoznaczne z utratą prawa do obniżenia stawki czynszu najmu przewidzianego w §4 ust. 1 pkt 3, za okres począwszy od następnego miesiąca po miesiącu, w którym nastąpiło przekroczenie terminu spłaty.

§ 6.

1. Najemca składa wniosek o obniżenie stawki czynszu w Miejskim Zarządzie Budynków w Kielcach, według wzoru stanowiącego Załącznik do Zarządzenia:

- 1) Załącznik Nr 3 dla najemców korzystających z obniżki czynszu, w przypadkach określonych w §4 ust. 1 pkt 1, 2,;
- 2) Załącznik Nr 4 dla najemców korzystających z obniżki czynszu, w przypadku określonym w §4 ust. 1 pkt 3.

2. Do wniosku należy załączyć wszelkiego rodzaju dokumenty potwierdzające zasadność wnioskowanej obniżki stawki czynszu, niezbędne do merytorycznego i ostatecznego rozstrzygnięcia sprawy.

3. W przypadku stwierdzenia, że wniosek o obniżkę czynszu lub przedstawione dokumenty zawierają braki formalne lub są niewystarczające do udzielenia obniżki, Dyrektor Miejskiego Zarządu Budynków lub osoba przez niego uprawniona, wzywa najemcę do ich uzupełnienia, określając termin, w którym uzupełnienie powinno być dokonane z pouczeniem, że nieuzupełnienie wniosku przez najemcę w wyznaczonym terminie, spowoduje pozostawienie go bez rozpatrzenia.

4. Decyzję o obniżeniu stawki czynszu podejmuje Prezydent Miasta Kielce na wniosek Dyrektora Miejskiego Zarządu Budynków w Kielcach, w oparciu o umotywowany wniosek najemcy, z zastrzeżeniem ust.5.

5. W przypadku wniosków dotyczących obniżki czynszu, w przypadku określonym w §4 ust. 1 pkt 3 Dyrektor Miejskiego Zarządu Budynków w Kielcach występuje o opinię Komisji.

6. Obniżka czynszu obowiązuje począwszy od pierwszego dnia miesiąca, po miesiącu w którym wniosek, o którym mowa w ust. 1 został pozytywnie rozpatrzony.

7. Dyrektor Miejskiego Zarządu Budynków w Kielcach pisemnie powiadamia wnioskodawcę o treści rozstrzygnięcia w terminie do 30 dni od dnia otrzymania kompletnego wniosku.

8. Przyznanie obniżki następuje z uwzględnieniem przepisów rozporządzenia Komisji (UE) NR 1407/2013 z dnia 18 grudnia 2013r. w sprawie stosowania art. 107 i 108 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej do pomocy de minimis.

§ 7.

1. Z możliwości obniżenia stawki czynszu najmu przewidzianej niniejszym Zarządzeniem, najemca może skorzystać nie częściej niż jeden raz w ciągu 5 lat, z zastrzeżeniem ust.2.

2. W szczególnie uzasadnionych przypadkach, Prezydent może wyrazić zgodę na obniżenie miesięcznej stawki czynszu najmu częściej niż ustalono w ust.1.

§ 8.

Przepisów Zarządzenia nie stosuje się do jednostek organizacyjnych Miasta Kielce oraz organizacji pożytku publicznego.

§ 9.

Uchyla się Zarządzenie Nr 272/2020 Prezydenta Miasta Kielce z dnia 10.07.2020r. w sprawie ustalenia obniżki czynszu za najem lokali użytkowych będących w zarządzie Miejskiego Zarządu Budynków w Kielcach dla najemców prowadzących działalność w Centrum Miasta Kielce w branżach preferowanych, zanikających i chronionych, organizacji pożytku publicznego oraz najemców długoletnich.

§ 10.

Wykonanie zarządzenia powierza się Dyrektorowi Miejskiego Zarządu Budynków w Kielcach.

§ 11.

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Prezydent Miasta Kielce

Agata Wojda

z dnia 29 maja 2025 r.



Załącznik Nr 2 do zarządzenia Nr 245/2025

Prezydenta Miasta Kielce

z dnia 29 maja 2025 r.

TABELA
minimalnych wywoławczych stawek czynszu za lokale użytkowe przeznaczone do przetargu

Lokale użytkowe	Stawki netto w zł /1 m²	
	Strefa Centralna	Strefa poza Centrum Miasta
Parter	15,00	20,00
Powyżej parteru	10,00	15,00
Piwnica, pomieszczenie techniczne i gospodarcze	2,00	5,00

Pozostałe pomieszczenia	Stawki netto za przedmiot najmu	
	Strefa Centralna	Strefa poza Centrum Miasta
Garaż	120,00	120,00
Boks garażowy	60,00	60,00

Załącznik Nr 3 do zarządzenia Nr 245/2025

Prezydenta Miasta Kielce

z dnia 29 maja 2025 r.

WNIOSEK

o ustalenie obniżonej stawki czynszu dla najemców w przypadkach określonych w § 4 ust. 1 pkt 1 i 2 Zarządzenia Prezydenta Miasta Kielce Nr /2025 z dnia 2025 r.

1. Nazwa podmiotu

.....

2. NIP:

3. Adres wynajmowanego lokalu:

4. Adres do korespondencji:.....

e-mail:.....

numer telefonu:

5. Data zawarcia umowy najmu:

6. Przedmiot wniosku:

.....

.....

7. Uzasadnienie wniosku (należy opisać okoliczności i przesłanki przemawiające za ustaleniem obniżonej stawki czynszu):

.....

.....

.....

8. Oświadczam, że jestem najemcą lokalu użytkowego, położonego w Centrum Miasta Kielce, przy ulicy jak w punkcie 3, który znajduje się w zarządzie Miejskiego Zarządu Budynków w Kielcach oraz, że w dniu składania Wniosku nie zalegam/zalegam* z płatnością czynszu i opłat eksploatacyjnych za wynajmowany lokal.

9. Załączam porozumienie w sprawie udzielenia ulgi w spłacie czynszu.*

10. Oświadczam że nie otrzymałem/otrzymałem* pomoc de minimis w wys.zł tj. EURO w okresie trzech lat, zgodnie z załączonym Formularzem informacji przedstawianych przy ubieganiu się o pomoc de minimis.

11. Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych w celu rozpatrzenia niniejszego wniosku, zgodnie z art. 6 ust. 1 lit. a rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych, tzw. RODO; Dz. U. UE. L. z 2016 r. Nr 119, str. 1, z późn. zm.)

.....

(data i podpis najemcy)

*niepotrzebne skreślić

Załącznik Nr 4 do zarządzenia Nr 245/2025

Prezydenta Miasta Kielce

z dnia 29 maja 2025 r.

WNIOSEK

o ustalenie obniżonej stawki czynszu z tytułu co najmniej 10-letniego okresu najmu lokalu użytkowego

1. Nazwa Wnioskodawcy:

2. NIP:

3. Adres wynajmowanego lokalu:

4. Adres do korespondencji:.....

e-mail:.....

numer telefonu:.....

5. Data zawarcia umowy najmu:

6. Przedmiot wniosku:

.....
.....

7. Uzasadnienie wniosku (należy opisać okoliczności i przesłanki przemawiające za ustaleniem obniżonej
stawki czynszu):
.....
.....

8. Załączam następujące dokumenty potwierdzające spadek obrotów:.....
.....

9. Oświadczam, że nieprzerwanie od co najmniej dziesięciu lat jestem najemcą lokalu użytkowego, położonego w Kielcach przy ulicy jak w punkcie 3, który znajduje się w zarządzie Miejskiego Zarządu Budynków w Kielcach oraz, że w dniu składania Wniosku nie zalegam/zalegam* z płatnością czynszu i opłat eksploatacyjnych za wynajmowany lokal.

10. Załączam porozumienie w sprawie udzielenia ulgi w spłacie czynszu.*

11. Oświadczam że nie otrzymałem/otrzymałem* pomoc de minimis w wys.zł tj. EURO w okresie trzech lat, zgodnie z załączonym Formularzem informacji przedstawianych przy ubieganiu się o pomoc de minimis.

12. Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych w celu rozpatrzenia niniejszego wniosku, zgodnie z art. 6 ust. 1 lit. a rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych, tzw. RODO; Dz. U. UE. L. z 2016 r. Nr 119, str. 1, z późn. zm.)
.....

(data i podpis najemcy)

*niepotrzebne skreślić

UZASADNIENIE

Celem niedopuszczenia do likwidacji bądź zaniechania prowadzenia działalności oraz zachęcenia przedsiębiorców do najmowania lokali użytkowych będących w zarządzie Miejskiego Zarządu Budynków położonych w Centrum Miasta, proponuje się przyjęcie rozwiązań zawartych w niniejszym Zarządzeniu. Propozycja jest skierowana do wszystkich najemców pragnących rozpocząć prowadzenie działalności, a także dla już prowadzących działalność. Określenie wysokości czynszu za najem lokali użytkowych na poziomie do 50% obowiązującego czynszu, jest bardzo atrakcyjną propozycją.

Dla długoletnich najemców, którzy prowadzą nieprzerwanie od co najmniej dziesięciu lat działalność w tych samych lokalach użytkowych, niezależnie od ich położenia na terenie Miasta i będących w zarządzie Miejskiego Zarządu Budynków w Kielcach, daje się możliwość obniżki do 50% obowiązującego czynszu.