

Zasady gospodarowania lokalami użytkowymi.

Lubus.2015.1239 z dnia 2015.07.01

Status: Akt obowiązujący

Wersja od: 20 kwietnia 2018 r.

Wejście w życie:

16 lipca 2015 r.

UCHWAŁA Nr XIII/123/2015 RADY MIASTA GORZOWA WLKP.

z dnia 24 czerwca 2015 r.

w sprawie zasad gospodarowania lokalami użytkowymi

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a i art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zm.) oraz art. 34 ust. 6 i 6a, art. 37 ust. 4 i 4a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn.: Dz. U. z 2014 r. poz. 518 z późn. zm.) uchwala się, co następuje:

§ 1. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali użytkowych stanowiących własność Miasta Gorzowa Wlkp.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) Radzie Miasta - należy przez to rozumieć Radę Miasta Gorzowa Wlkp.
- 2) Prezydencie Miasta - należy przez to rozumieć Prezydenta Miasta Gorzowa Wlkp.
- 3) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę o gospodarce nieruchomościami;
- 4) lokalu - należy przez to rozumieć lokal użytkowy, garaż lub pomieszczenie gospodarcze stanowiące własność Miasta Gorzowa Wlkp.
- 5) stawce czynszu netto - należy przez to rozumieć miesięczną stawkę czynszu netto za 1m² powierzchni lokalu, nie uwzględniającą podatku od towarów i usług;
- 6) przetargu ustnym - należy przez to rozumieć przetarg na najem lokalu użytkowego, który jest publiczny, ustny, nieograniczony i ma na celu ustalenie jak najwyższej stawki czynszu;
- 7) przetargu pisemnym (konkursie ofert) - należy przez to rozumieć przetarg na najem lokalu użytkowego, który jest publiczny, pisemny, nieograniczony i ma na celu wybór najkorzystniejszej oferty;
- 8) działalności niezarobkowej - należy przez to rozumieć prowadzenie przez najemcę działalności innej niż gospodarcza lub działalności gospodarczej, o ile wszystkie dochody z niej osiągnięte przez najemcę przeznacza na swoją działalność statutową;
- 9) kosztach eksploatacyjnych - należy przez to rozumieć koszty obciążające Miasto Gorzów Wlkp. przypadające na 1m² lokalu, ustalane przez wynajmującego na podstawie danych za poprzedni rok; w przypadku budynków wspólnot mieszkaniowych koszty eksploatacyjne stanowią sumę zaliczki eksploatacyjnej i remontowej.
- 10) ¹ księgarni - należy przez to rozumieć stacjonarną działalność gospodarczą polegającą na wiodącej detalicznej sprzedaży książek, w tym również używanych.

§ 3.

1. Lokale przeznacza się do wynajęcia w trybie:

- 1) przetargu ustnego;
- 2) przetargu pisemnego - konkursu ofert;
- 3) bezprzetargowym.

2. Wykaz lokali przeznaczonych do wynajęcia podaje się do publicznej wiadomości na zasadach określonych w ustawie.

3. ² Lokal dwukrotnie nie wynajęty w trybie przetargu może być przeznaczony do wynajęcia bez konieczności organizowania kolejnego przetargu.

4. Przeznaczenie lokalu do wynajęcia w trybie bezprzetargowym na czas nieoznaczony następuje w drodze zarządzenia Prezydenta Miasta, po uzyskaniu pozytywnej opinii komisji Rady Miasta właściwej do spraw gospodarki i rozwoju.

5. Prezydent Miasta określi w drodze zarządzenia:

- 1) regulamin przetargu ustnego na najem lokali;
- 2) regulamin przetargu pisemnego (konkursu ofert) na najem lokali;
- 3) wysokość stawek czynszu netto przy uwzględnieniu rodzajów działalności i położenia lokalu - będących podstawą do ustalania:
 - a) w trybie przetargowym - wywoławczej stawki czynszu netto,
 - b) w trybie bezprzetargowym - czynszu.

§ 4.

1. Lokale mogą być wynajmowane w trybie bezprzetargowym:

- 1) osobom fizycznym i prawnym na cele prowadzonej przez nich niezarobkowej działalności charytatywnej, opiekuńczej, kulturalnej, leczniczej, oświatowej, wychowawczej, naukowej, badawczo-rozwojowej, sportowej lub turystycznej;
- 2) na cele działalności gospodarczej związanej z realizacją zadań własnych lub zleconych gminy, pomimo jej komercyjnego charakteru;
- 3)³ na niezarobkową działalność okolicznościową inicjowaną na rzecz społeczności Miasta Gorzowa Wlkp.
- 4) jako lokal zamienny w sytuacjach związanych z ważnymi dla Miasta przedsięwzięciami oraz realizacją potrzeb lokalowych Miasta;
- 5) organizacjom pożytku publicznego;
- 5a)⁴ na cele prowadzenia działalności pożytku publicznego przez organizacje pozarządowe w sferze zadań publicznych
- 6) organizacjom społecznym, politycznym, narodowościowym i związkom zawodowym - na cele statutowe;
- 7)⁵ parlamentarzystom - w związku z pełnieniem funkcji posła lub senatora - na czas pełnienia funkcji;
- 8) osobom rozpoczynającym po raz pierwszy działalność gospodarczą lub rozpoczynającym ponownie działalność gospodarczą, jeżeli nie prowadziły jej przez okres ostatnich 3 lat;
- 9) osobom korzystającym z pomocy finansowej Urzędu Pracy na rozpoczęcie działalności gospodarczej;
- 10)⁶ po zgonie najemcy - osobie bliskiej, o której mowa w art. 4 pkt 13 ustawy;
- 11)⁷ państwowym i samorządowym jednostkom organizacyjnym.

2. Wynajęcie lokalu w trybie bezprzetargowym na działalność wymienioną w ust. 1 pkt 1 może nastąpić tylko na rzecz podmiotów, które prowadzą tę działalność co najmniej od roku - licząc od dnia wpisania takiej działalności do Krajowego Rejestru Sądowego lub właściwego rejestru.

2a.⁸ W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 3, umowę najmu zawiera się na czas oznaczony niezbędny do realizacji celu.

3. Prezydent Miasta określi w drodze zarządzenia regulamin postępowania w przypadku zastosowania bezprzetargowego trybu najmu lokali.

§ 5. Bezprzetargowy tryb najmu lokali nie ma zastosowania do osób, które:

- 1)⁹ zajmują lokal gminny bez tytułu prawnego, z wyjątkiem osób wymienionych w § 4 ust. 1 pkt 10;
- 2) zalegają z zapłatą wobec Miasta i jednostek organizacyjnych Miasta należności z tytułu podatków, opłat lokalnych, czynszów za dzierżawę, najem lub opłat za korzystanie z nieruchomości Miasta.

§ 6.¹⁰ Wyraża się zgodę na:

- a) odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawierania umów najmu lokali na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata,
- b) ponowne zawarcie umowy najmu, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość - po uzyskaniu pozytywnej opinii komisji Rady Miasta właściwej do spraw gospodarki i rozwoju.

§ 7.

1. Stawka czynszu netto nie może być niższa od kosztów eksploatacyjnych lokalu.
- 2.¹¹ Przepis ust. 1 nie dotyczy lokali wynajmowanych na podstawie § 4 ust. 1 pkt 3, 5 i 5a.
3. Stawka czynszu netto może być waloryzowana corocznie o dodatni wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni, ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.
4. Wywoławcze stawki czynszu netto ustala Prezydent Miasta po uzyskaniu pozytywnych opinii właściwych komisji Rady Miasta do spraw gospodarki i rozwoju oraz do spraw budżetu i finansów.
5. Szczegółowe warunki najmu lokali określi Prezydent Miasta w drodze zarządzenia.

§ 8.

1. Dopuszcza się możliwość:

- 1) zmiany rodzaju działalności prowadzonej w wynajętym lokalu;
- 2) podnajmu lokalu przez najemcę;

3) zmiany stron umowy najmu lokalu;

3a) ¹² zamiany, z ważnych powodów i za zgodą Prezydenta Miasta, między najemcami lokali usytuowanych w tym samym budynku;

4) ponownego zawarcia umowy najmu jeżeli przyczyną rozwiązania było zadłużenie najemcy i zostało ono w całości uregulowane;

5) ¹³ ~~ustalenia stawki czynszu netto niższej niż dla lokalu – dla pomieszczenia usytuowanego w poziomie piwnic, w którym nie jest prowadzona działalność;~~

ustalenia stawki czynszu netto:

a) niższej niż dla lokalu - dla pomieszczenia usytuowanego w poziomie piwnic, w którym nie jest prowadzona działalność,

b) w wysokości wynikającej z obowiązującej umowy najmu w przypadku zamiany lokalu, o której mowa w § 4 ust. 1 pkt 4.

6) ¹⁴ okresowego obniżenia stawki czynszu netto do wysokości kosztów eksploatacyjnych przypadających na 1m² lokalu najemcy:

a) prowadzącemu szkolenie uczniów,

b) wymienionemu w § 4 ust. 1 pkt 8 i 9,

c) lokalu położonego w budynku usytuowanym przy pasie drogowym, na którym prowadzone są roboty remontowe lub inwestycyjne,

d) w przypadku 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 termin 30 dni może być przedłużony. Łączny czas okresowego obniżenia stawki czynszu netto nie może przekraczać 60 dni.

e) w przypadku wykonywania 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.

7) ¹⁵ obniżenia stawki czynszu netto za księgarnię o 50%.

1a. ¹⁶ 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.

2. ¹⁷ W przypadku wykonania remontu podwyższającego trwale wartość lokalu lub poniesienia nakładów związanych z dostosowaniem budynku do potrzeb osób niepełnosprawnych - najemcy przysługuje roszczenie wobec wynajmującego o zwrot poniesionych nakładów z tego tytułu pod warunkiem, że uzyskał zgodę wynajmującego na remont lokalu lub dostosowanie budynku.

3. Zasady, zakres i sposób realizacji spraw wskazanych w ust. 1-2 ustali Prezydent Miasta w drodze zarządzenia.

§ 9. Zasady dostosowania zawartych umów do ustaleń wynikających z uchwały określi Prezydent Miasta w drodze zarządzenia.

§ 10. W uchwale Nr XXXIX/655/08 Rady Miasta Gorzowa Wlkp. z dnia 27 sierpnia 2008 r. w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania i użyczenia (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego Nr 94, poz. 1419 z późn. zm.) wprowadza się następujące zmiany:

1) po § 7 dodaje się § 7a w brzmieniu:

"§ 7a. 1. Przyznaje się pierwszeństwo najemcom w nabywaniu lokali użytkowych oraz budynków użytkowych stanowiących w całości przedmiot najmu - jednak nie wcześniej niż po upływie 2 lat od zawarcia umowy najmu, a najem został nawiązany na czas nieoznaczony.

2. O przeznaczeniu lokalu do zbycia na rzecz najemcy decyduje Prezydent Miasta, po zasięgnięciu opinii komisji Rady Miasta właściwej do spraw gospodarki.

3. Sprzedaż lokali w budynkach po byłych przychodniach lekarskich może nastąpić, niezależnie od czasu trwania umowy najmu, o którym mowa w ust. 1 - w przypadku przystąpienia wszystkich najemców do wykupu całego obiektu."

2) § 13 otrzymuje brzmienie:

"§ 13. Najem lokali użytkowych reguluje odrębna uchwała."

§ 11. Uchwała Nr LXXVII/1199/2010 Rady Miasta Gorzowa Wlkp. z dnia 30 czerwca 2010 r. w sprawie zasad gospodarowania lokalami użytkowymi traci moc obowiązującą z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały.

§ 12. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Gorzowa Wlkp.

§ 13. Uchwała wchodzi w życie w terminie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dz. Urz. Woj. Lubuskiego.

¹ § 2 pkt 10:- dodany przez § 1 pkt 1 uchwały nr XX/256/2015 z dnia 21 grudnia 2015 r. (Lubus.2016.61) zmieniającej nin. uchwałę z dnia 22 stycznia 2016 r.- zmieniony przez § 1 pkt 1 uchwały nr XXVIII/368/2016 z dnia 29 czerwca 2016 r. (Lubus.2016.1556) zmieniającej nin. uchwałę z dnia 28 lipca 2016 r.

² § 3 ust. 3 zmieniony przez § 1 pkt 1 uchwały nr L/572/2017 z dnia 30 sierpnia 2017 r. (Lubus.17.1889) zmieniającej nin. uchwałę z dnia 23 września 2017 r.

³ § 4 ust. 1 pkt 3 zmieniony przez § 1 pkt 2 lit. a uchwały nr XX/256/2015 z dnia 21 grudnia 2015 r. (Lubus.2016.61) zmieniającej nin. uchwałę z dnia 22 stycznia 2016 r.

⁴ § 4 ust. 1 pkt 5a dodany przez § 1 pkt 2 lit. b uchwały nr XX/256/2015 z dnia 21 grudnia 2015 r. (Lubus.2016.61) zmieniającej nin. uchwałę z dnia 22 stycznia 2016 r.

⁵ § 4 ust. 1 pkt 7 zmieniony przez § 1 pkt 2 uchwały nr XXVIII/368/2016 z dnia 29 czerwca 2016 r. (Lubus.2016.1556) zmieniającej nin. uchwałę z dnia 28 lipca 2016 r.

⁶ § 4 ust. 1 pkt 10:- dodany przez § 1 pkt 2 lit. c uchwały nr XX/256/2015 z dnia 21 grudnia 2015 r. (Lubus.2016.61) zmieniającej nin. uchwałę z dnia 22 stycznia 2016 r.- § 1 pkt 3 uchwały nr XXVIII/368/2016 z dnia 29 czerwca 2016 r. (Lubus.2016.1556) zmieniającej nin. uchwałę z dnia 28 lipca 2016 r.

⁷ § 4 ust. 1 pkt 11 dodany przez § 1 pkt 2 uchwały nr L/572/2017 z dnia 30 sierpnia 2017 r. (Lubus.17.1889) zmieniającej nin. uchwałę z dnia 23 września 2017 r.

⁸ § 4 ust. 2a dodany przez § 1 pkt 4 uchwały nr XXVIII/368/2016 z dnia 29 czerwca 2016 r. (Lubus.2016.1556) zmieniającej nin. uchwałę z dnia 28 lipca 2016 r.

⁹ § 5 pkt 1 zmieniony przez § 1 pkt 5 uchwały nr XXVIII/368/2016 z dnia 29 czerwca 2016 r. (Lubus.2016.1556) zmieniającej nin. uchwałę z dnia 28 lipca 2016 r.

¹⁰ § 6 zmieniony przez § 1 pkt 6 uchwały nr XXVIII/368/2016 z dnia 29 czerwca 2016 r. (Lubus.2016.1556) zmieniającej nin. uchwałę z dnia 28 lipca 2016 r.

¹¹ § 7 ust. 2 zmieniony przez § 1 pkt 3 uchwały nr XX/256/2015 z dnia 21 grudnia 2015 r. (Lubus.2016.61) zmieniającej nin. uchwałę z dnia 22 stycznia 2016 r.

¹² § 8 ust. 1 pkt 3a dodany przez § 1 pkt 7 uchwały nr XXVIII/368/2016 z dnia 29 czerwca 2016 r. (Lubus.2016.1556) zmieniającej nin. uchwałę z dnia 28 lipca 2016 r.

¹³ § 8 ust. 1 pkt 5 zmieniony przez § 1 pkt 1 uchwały nr LX/750/2018 z dnia 28 marca 2018 r. (Lubus.2018.920) zmieniającej nin. uchwałę z dnia 20 kwietnia 2018 r.

¹⁴ § 8 ust. 1 pkt 6 zmieniony przez § 1 pkt 4 lit. a i b uchwały nr XX/256/2015 z dnia 21 grudnia 2015 r. (Lubus.2016.61) zmieniającej nin. uchwałę z dnia 22 stycznia 2016 r.

¹⁵ § 8 ust. 1 pkt 7:- dodany przez § 1 pkt 4 lit. c uchwały nr XX/256/2015 z dnia 21 grudnia 2015 r. (Lubus.2016.61) zmieniającej nin. uchwałę z dnia 22 stycznia 2016 r.- zmieniony przez § 1 pkt 8 uchwały nr XXVIII/368/2016 z dnia 29 czerwca 2016 r. (Lubus.2016.1556) zmieniającej nin. uchwałę z dnia 28 lipca 2016 r.

¹⁶ § 8 ust. 1a dodany przez § 1 pkt 4 lit. d uchwały nr XX/256/2015 z dnia 21 grudnia 2015 r. (Lubus.2016.61) zmieniającej nin. uchwałę z dnia 22 stycznia 2016 r.

¹⁷ § 8 ust. 2 zmieniony przez § 1 pkt 9 uchwały nr XXVIII/368/2016 z dnia 29 czerwca 2016 r. (Lubus.2016.1556) zmieniającej nin. uchwałę z dnia 28 lipca 2016 r.