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 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2013r. poz. 594 ze zm.) oraz art.34 ust.6 i 6a, art.37 ust.4 i 4a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2014r. poz. 518 ze 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 osiągane najemca 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.

§ 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. Lokal dwukrotnie nie wynajęty w trybie przetargu ustnego może być przeznaczony do wynajęcia w trybie przetargu pisemnego (konkursu ofert) lub w trybie bezprzetargowym.

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)na działalność okolicznościową inicjowaną przez 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;

6)organizacjom społecznym, politycznym, narodowościowym i związkom zawodowym - na cele statutowe;

7)parlamentarzystom - na biura poselskie i senatorskie;

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;

2. Wynajęcie lokalu w trybie bezprzetargowym na działalność wymienioną w ust.1 pkt 1 może następować 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.

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)zajmują lokal gminny bez tytułu prawnego;

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. 1. Umowę najmu lokalu zawiera się:

1)na czas nieoznaczony;

2)na czas oznaczony - do 3 lat.

2. W przypadkach wymienionych w §4 ust.1 pkt 3, 8 i 9 umowę najmu zawiera się na czas oznaczony - do 3 lat.

§ 7. 1. Stawka czynszu netto nie może być niższa od kosztów eksploatacyjnych lokalu.

2. Przepis ust.1 nie dotyczy lokali wynajmowanych przez organizacje pożytku publicznego na cele prowadzonej działalności.

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;

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

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

6)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) wynajmującemu lokal położony w budynku usytuowanym przy pasie drogowym, na którym prowadzone są roboty remontowe lub inwestycyjne.

2. W przypadku wykonania remontu podwyższającego trwale wartość lokalu - najemcy przysługuje roszczenie wobec wynajmującego o zwrot poniesionych nakładów z tego tytułu, pod warunkiem, że uzyskał zgodę wynajmującego na remont.

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 2008r. w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania i użyczania (Dz.Urz.Woj. Lubuskiego Nr 94, poz. 1419 ze 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 2010r. 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 Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

Przewodniczący Rady
Miasta

Robert Surowiec