

**OBWIESZCZENIE  
RADY MIASTA GLIWICE**

**z dnia 15 czerwca 2023 r.**

**w sprawie ogłoszenia tekstu jednolitego uchwały w sprawie ustalenia zasad nawiązywania stosunku najmu lokali użytkowych pozostających w dyspozycji Miasta Gliwice oraz zasad polityki czynszowej za lokale użytkowe**

1. Na podstawie art. 16 ust. 3 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 1461) ogłasza się w załączniku do niniejszego obwieszczenia jednolity tekst uchwały nr XXXVI/908/2005 Rady Miejskiej w Gliwicach z dnia 20 października 2005 r. w sprawie ustalenia zasad nawiązywania stosunku najmu lokali użytkowych pozostających w dyspozycji Miasta Gliwice oraz zasad polityki czynszowej za lokale użytkowe, z uwzględnieniem zmian wprowadzonych:

- 1) uchwałą nr XXXIX/811/2022 Rady Miasta Gliwice z dnia 8 września 2022 r. zmieniającą uchwałę w sprawie ustalenia zasad nawiązywania stosunku najmu lokali użytkowych pozostających w dyspozycji Miasta Gliwice oraz zasad polityki czynszowej za lokale użytkowe;
- 2) uchwałą nr XLIV/906/2023 Rady Miasta Gliwice z dnia 9 lutego 2023 r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie ustalenia zasad nawiązywania stosunku najmu lokali użytkowych pozostających w dyspozycji Miasta Gliwice oraz zasad polityki czynszowej za lokale użytkowe.

2. Podany w załączniku do niniejszego obwieszczenia tekst jednolity uchwały nie obejmuje:

- 1) § 2 uchwały nr XXXIX/811/2022 Rady Miasta Gliwice z dnia 8 września 2022 r. oraz § 2 uchwały nr XLIV/906/2023 Rady Miasta Gliwice z dnia 9 lutego 2023 r., które stanowią: „Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Gliwice”.
- 2) § 3 uchwały nr XXXIX/811/2022 Rady Miasta Gliwice z dnia 8 września 2022 r. oraz § 3 uchwały nr XLIV/906/2023 Rady Miasta Gliwice z dnia 9 lutego 2023 r., które stanowią: „Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego”.

3. Obwieszczenie wchodzi w życie z dniem ogłoszenia.

Przewodniczący Rady Miasta  
Gliwice

**Marek Pszonak**

Załącznik do obwieszczenia  
Rady Miasta Gliwice  
z dnia 15 czerwca 2023 r.

**UCHWAŁA NR XXXVI/908/2005  
RADY MIEJSKIEJ W GLIWICACH  
z dnia 20 października 2005 r.**

**w sprawie ustalenia zasad nawiązywania stosunku najmu lokali użytkowych pozostających w dyspozycji  
Miasta Gliwice oraz zasad polityki czynszowej za lokale użytkowe**

*(tekst jednolity)*

Na podstawie art. 40 ust. 2 pkt 3 oraz art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. z 2001 r. Dz.U. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.)<sup>1)</sup> na wniosek Prezydenta Miasta

**Rada Miejska w Gliwicach  
uchwała:**

**Rozdział 1.  
Lokale użytkowe.**

**§ 1.** Przyjąć zasadę wskazywania najemcy lokali użytkowych w drodze przetargu nieograniczonego na wysokość stawki czynszu, z zastrzeżeniem § 10.

**§ 2.** Ustalić, że do przetargu mogą być kierowane wyłącznie lokale prawnie i fizycznie wolne.

**§ 3.** Zasady i tryb przeprowadzania przetargów określa odrębny regulamin zatwierdzony przez Prezydenta Miasta.

**§ 4. 1.** W uzasadnionych przypadkach, ze względu na konieczność zaspokojenia podstawowych potrzeb mieszkańców, wskazanie najemcy może nastąpić na podstawie przetargu ograniczonego.

2. Decyzję o skierowaniu lokalu do przetargu ograniczonego podejmuje Prezydent Miasta.

**§ 5.** Zezwolić najemcom lokali użytkowych na swobodną zmianę lub rozszerzenie branży z wyłączeniem lokali objętych w najem po przetargu ograniczonym.

**§ 6.** Zmiana lub rozszerzenie działalności w lokalu po przetargu ograniczonym wymaga zgody Prezydenta Miasta.

**§ 7. 1.** Wysokość stawek czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokali użytkowych nie może być niższa od faktycznych kosztów administrowania i zarządzania lokalem z zastrzeżeniem § 12 pkt 4 i 5.

2. Wysokość stawki czynszu za najem 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokali użytkowych nie może być rażąco niższa od stawki, którą inny właściciel może uzyskać w danej lokalizacji na wolnym rynku. Nie dotyczy to lokali użytkowych, których stawki czynszu zostały wylicytowane w drodze przetargu.

3<sup>2)</sup>. Wysokość stawki czynszu za najem 1 m<sup>2</sup> może być corocznie zwiększana maksymalnie o publikowany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych z zastrzeżeniem § 7 pkt 1.

4. Na wniosek najemcy, w uzasadnionych przypadkach, po uzyskaniu opinii komisji Rady Miasta właściwej dla gospodarowania mieniem gminnym, Prezydent Miasta może ustalić inną stawkę czynszu i czas jej obowiązywania niż określone w pkt 1, 2, 3.

**§ 8.<sup>3)</sup> 1.** Wysokość stawek czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokali użytkowych nie podlegających przetargowi ustala Zarządca: Zarząd Budynków Miejskich i Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o.o.

<sup>1)</sup> Aktualny tekst jednolity: ustawa z dnia 8 marca 1990 r. (t.j. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.)

<sup>2)</sup> W brzmieniu ustalonym przez §1 pkt 1 Uchwały nr XLIV/906/2023 Rady Miasta Gliwice z dnia 9 lutego 2023 r. (Dz. Urz. Woj. Śląskiego z 2023 r., poz. 1542), która weszła w życie z dniem 3 marca 2023 r.

<sup>3)</sup> W brzmieniu ustalonym przez §1 ust. 1 Uchwały nr XXXIX/811/2022 Rady Miasta Gliwice z dnia 8 września 2022 r. (Dz. Urz. Woj. Śląskiego z 2022 r., poz. 5815), która weszła w życie z dniem 30 września 2022 r.

i Zarząd Budynków Miejskich II Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. biorąc pod uwagę faktyczne koszty utrzymania lokali, ich standard i lokalizację. Stawka czynszu 1 m<sup>2</sup> nie może być niższa od ustalonej corocznie przez zarządcę średniej stawki kosztu administrowania i zarządzania 1 m<sup>2</sup> powierzchni tych lokali z zastrzeżeniem § 12 pkt 4 i 5.

2. Wysokość stawek czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokali użytkowych w obrębie Centrum Przesiadkowego nie podlegających przetargowi ustala Zarządca: Śląska Sieć Metropolitalna Spółka z o.o. biorąc pod uwagę faktyczne koszty utrzymania lokali, ich standard i lokalizację. Stawka czynszu 1 m<sup>2</sup> nie może być niższa od ustalonej corocznie przez zarządcę średniej stawki kosztu administrowania i zarządzania 1 m<sup>2</sup> powierzchni tych lokali z zastrzeżeniem § 12 pkt 4 i 5.

**§ 9. 1.** Dla zabezpieczenia należności z tytułu czynszu i opłat niezależnych od właściciela przy nowozawieranych umowach najmu, najemca zobowiązany jest do złożenia weksla in blanco.

2. W uzasadnionych przypadkach Zarządca będzie żądał dodatkowych zabezpieczeń przewidzianych przez obowiązujące przepisy prawne.

**§ 10. 1.** Ustalić możliwość odstępstwa od zasady określonej w § 1 niniejszej uchwały w następujących przypadkach:

a) przeznaczenia lokali użytkowych do sprzedaży,

b) wyłączenia z przetargu lokali wymienionych w § 11 pkt 1 lit. a, b, i c, jeżeli zostały zaadaptowane na koszt własny przyszedłego najemcy,

c) wyłączenia z przetargu lokali dla partii politycznych, parlamentarzystów, organizacji i placówek społecznych mających taki przymiot ustalony przepisami ustawowymi, kulturalnych, oświatowych i charytatywnych z przeznaczeniem na działalność statutową po uzyskaniu opinii komisji Rady Miasta właściwej dla gospodarowania mieniem gminnym,

d) na potrzeby gminnych jednostek organizacyjnych,

e) w innych uzasadnionych przypadkach po uzyskaniu opinii komisji Rady Miasta właściwej dla gospodarowania mieniem gminnym.

2. Decyzje w sprawach określonych pkt. 1 lit. a, b, c, d i e podejmuje Prezydent Miasta.

**§ 11. 1.** Przyjąć możliwość pozyskiwania nowych lokali użytkowych w drodze adaptacji:

a) lokali mieszkalnych nie spełniających warunków technicznych określonych przepisami prawa budowlanego na cele mieszkalne,

b) lokali mieszkalnych zakwalifikowanych do kapitalnego remontu, które nie znalazły najemcy na cele mieszkalne i nie były przedmiotem zainteresowania na cele mieszkalne na dodatkowo wywieszanej liście mieszkań do remontu - tzw „liście odrzutów”,

c) w przypadku lokali mieszkalnych wymagających remontu, a usytuowanych na parterze budynku i nie nadających się na stały pobyt ludzi.

2. Nie spełnianie warunków technicznych na cele mieszkalne powinno być potwierdzone opinią architektoniczno - budowlaną sporządzoną przez Zarządców.

3. Adresy lokali wymienionych w pkt 1 lit. a, b, c, podlegają ogłoszeniu na tablicy ogłoszeń w siedzibie Wynajmującego.

4. Decyzję o przeznaczeniu lokali wymienionych w pkt 1 lit. a, b, c, do adaptacji na lokale użytkowe podejmuje Prezydent Miasta.

5. Wysokość stawki czynszu określają Zarządcy miejskich lokali użytkowych w umowie na przeprowadzenie prac remontowo - adaptacyjnych na podstawie przeprowadzanych negocjacji.

6. Z osobami, które zawarły umowę z Zarządcą na przeprowadzenie prac remontowo - adaptacyjnych zostaną zawarte umowy najmu po zakończeniu tych prac.

7. Jeżeli lokal wymieniony w pkt 1 lit. a, b, c, został zaadaptowany ze środków Miasta Gliwice podlega procedurze przetargowej.

8. Zmianę sposobu użytkowania należy przeprowadzić na podstawie odpowiednich przepisów Prawa budowlanego.

**§ 12.** 1. Wyłączyć spod przetargu na wysokość stawki czynszu lokale użytkowe, które były dopuszczone do minimum dwóch przetargów, lecz nie znalazły chętnych do objęcia w najem.

2. Adresy lokali, o których mowa w pkt 1 podlegają ogłoszeniu na tablicy ogłoszeń w siedzibie Wynajmującego.

3. Osoby zainteresowane zawarciem umowy najmu lokalu, o którym mowa w pkt 1, składają w siedzibie Wynajmującego podanie o wynajęcie wybranego lokalu. W przypadku wystąpienia kilku osób o ten sam lokal użytkowy o pierwszeństwie decyduje kolejność złożenia wniosku.

4. Przez okres jednego roku od daty zawarcia umowy najmu stawkę czynszu za najem 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokali użytkowych, o których mowa w pkt 1 ustalana się w wysokości 50% kosztów określonych w § 8.

5. Dla lokali które nie zostały objęte w najem przez okres co najmniej 6 miesięcy od daty umieszczenia na liście o której mowa w pkt 2, po uzyskaniu opinii komisji Rady Miasta właściwej dla gospodarowania mieniem gminnym, Prezydent Miasta może ustalić inną stawkę czynszu i okres jej obowiązywania niż określone w pkt 4.

**§ 13.** Przyjąć zasadę, że zamiany lokali użytkowych między najemcami są niedopuszczalne.

**§ 14.** 1. Przyjąć zasadę, że w przypadku zgonu lub przejścia na emeryturę najemcy lokalu użytkowego zawiera się umowę najmu z małżonkiem lub zstępnymi w linii prostej pod warunkiem złożenia z kręgu tych osób tylko jednego wniosku w terminie 3 miesięcy od śmierci najemcy lub jego przejścia na emeryturę.

2. W przypadku złożenia w ww. terminie kilku wniosków uprawnionych osób, wymienionych w pkt 1 umowę zawiera się z osobą, która była zatrudniona przez poprzedniego najemcę i za którą były odprowadzane z tego tytułu składki na ubezpieczenie społeczne. W przypadku braku takiej osoby umowę zawiera się z osobą, która pierwsza złożyła wniosek.

**§ 15.** 1. Przyjąć zasadę niedopuszczalności podnajmu lokali użytkowych z zastrzeżeniem pkt 2.

2. W przypadku lokali wynajmowanych przez partie polityczne, parlamentarzystów, organizacje i placówki społeczne mające taki przymiot ustalony przepisami ustawowymi, kulturalne, oświatowe i charytatywne, Prezydent Miasta, po uzyskaniu opinii komisji Rady Miasta właściwej dla gospodarowania mieniem gminnym może zezwolić najemcy na podnajem części powierzchni użytkowej lokalu jednak nie więcej niż 50% całkowitej powierzchni użytkowej lokalu z przeznaczeniem na działalność statutową z zachowaniem celu i przedmiotu najmu.

**§ 16.** Zezwolić najemcy na wnoszenie praw z umowy najmu lokalu użytkowego do spółek cywilnych tworzonych wyłącznie z udziałem jego zstępnym, wstępnym i rodzeństwa celem wspólnego prowadzenia działalności gospodarczej w lokalu.

**§ 17.** Zezwolić najemcy na wnoszenie praw z umowy najmu lokalu użytkowego do spółek tworzonych z udziałem osób trzecich pod warunkiem uprzedniego powiadomienia Zarządcy miejskich lokali użytkowych.

**§ 18.** 1. Lokale użytkowe, które nie znalazły chętnych do objęcia w najem po dwóch przetargach można dołączyć do lokalu mieszkalnego, na wniosek jego najemcy.

2. Warunki adaptacji lokalu użytkowego na lokal mieszkalny zostaną każdorazowo określone w Zarządzeniu Prezydenta Miasta.

## **Rozdział 2.**

### **Garaże.**

**§ 19.** 1. Przyjąć zasadę wskazywania najemcy garaży w drodze przetargu nieograniczonego na wysokość stawki czynszu, z zastrzeżeniem pkt 2 oraz § 24.

2. Dla garaży, które zostały wybudowane w ramach zapewniania miejsc postojowych dla nowopowstałych budynków mieszkalnych, oddanych do użytku po 1 stycznia 2012 r., przyjąć możliwość wskazywania najemcy w drodze przetargu na wysokość stawki czynszu. Przetarg zostanie ograniczony dla mieszkańców nieruchomości, dla których zostały wybudowane garaże.

**§ 20.** Ustalić, że do przetargu mogą być kierowane wyłącznie garaże prawnie i fizycznie wolne.

**§ 21.** Zasady i tryb przeprowadzania przetargów określa odrębny regulamin zatwierdzony przez Prezydenta Miasta.

**§ 22.** 1. Wyłączyć spod przetargu na wysokość stawki czynszu garaże, które były dopuszczone do dwóch przetargów, lecz nie znalazły chętnych do objęcia w najem.

2. Adresy garaży, które nie znalazły najemcy w wyniku dwóch przetargów podlegają ogłoszeniu na tablicy ogłoszeń w siedzibie Zarządców oraz Wynajmującego.

3. W przypadku wystąpienia kilku osób o ten sam garaż, o pierwszeństwie decyduje kolejność złożenia podania o wynajęcie garażu.

4. Wysokość stawek czynszu za najem takiego garażu podlega negocjacji z Zarządcą. Stawka czynszu nie może być niższa od faktycznych kosztów administrowania i zarządzania garażem. Przy ustaleniu wysokości stawki Zarządca bierze pod uwagę standard garażu.

**§ 23.** Przyjąć zasadę, że raz w roku wylicytowane i wynegocjowane stawki czynszowe za najem garaży mogą ulec podwyższeniu do wysokości odpowiadającej średniorocznemu wskaźnikowi wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych publikowanemu przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.

**§ 24.** Ustalić możliwość nawiązania stosunku najmu w trybie bezprzetargowym:

a) w przypadku zgonu najemcy garażu, pod warunkiem złożenia przez małżonka zmarłego, jego wstępnego lub zstępnego w linii prostej, wniosku o zawarcie umowy najmu garażu, w terminie do sześciu miesięcy od chwili śmierci najemcy garażu. W przypadku wystąpienia kilku osób o ten sam garaż o pierwszeństwie zawarcia umowy najmu decyduje kolejność złożenia wniosku,

b) z osobą, która ze środków własnych wybudowała garaż na gruncie stanowiącym własność Miasta Gliwice, a także jej następcą prawnym, jeżeli użytkowany garaż został legalnie wybudowany na podstawie pozwolenia na budowę lub skutecznego zgłoszenia robót, przy czym udokumentowanie legalnego powstania garażu może wynikać również z pozwolenia na użytkowanie garażu lub zgłoszenia do użytkowania, a także z innego rodzaju dokumentu potwierdzającego legalne użytkowanie garażu w rozumieniu przepisów ustawy Prawo budowlane.

### **Rozdział 3. Przepisy końcowe.**

**§ 25.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Gliwice.

**§ 26.** Traci moc uchwała nr XVII/387/2000 Rady Miejskiej w Gliwicach z dnia 27 kwietnia 2000 r. w sprawie ustalenia zasad nawiązywania stosunku najmu lokali użytkowych pozostających w dyspozycji gminy Gliwice oraz zasad polityki czynszowej za lokale użytkowe, z późniejszymi zmianami.

**§ 27.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.