

Uchwała Nr XXXVI/908/2005
Rady Miejskiej w Gliwicach
z 20 października 2005 roku.

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

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.) na wniosek Prezydenta Miasta

Rada Miejska w Gliwicach
uchwala:

Rozdział I
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 m² powierzchni lokali użytkowych nie może być niższa od faktycznych kosztów administrowania i zarządzania lokalem z zastrzeżeniem § 12 pkt 2.
2. Wysokość stawki czynszu za najem 1 m² 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. Wysokość stawki czynszu za najem 1 m² może być corocznie zwiększana maksymalnie o 5% jeżeli publikowany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych przekroczy 3% lub suma publikowanych wskaźników z dwóch następujących po sobie lat przekroczy 5%.

§ 8

Wysokość stawek czynszu za 1 m² powierzchni lokali użytkowych nie podlegających przetargowi ustala Zarządca: Zarząd Budynków Miejskich I Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. 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 m² nie może być niższa od ustalonej corocznie przez zarządcę średniej stawki kosztu administrowania i zarządzania 1 m² powierzchni tych lokali z zastrzeżeniem § 12 pkt 2.

§ 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 przyszłego 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 Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska,
 - d) na potrzeby gminnych jednostek organizacyjnych,
 - e) w innych uzasadnionych przypadkach po uzyskaniu opinii Komisji Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska oraz Komisji Bezpieczeństwa i Praworządności.
2. Decyzje w sprawach określonych w 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 Urzędu Miejskiego.
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 dwóch przetargów, lecz nie znalazły chętnych do objęcia w najem.
2. Przyjąć zasadę, że przez okres roku od daty zawarcia umowy najmu, wysokość stawki czynszu za najem 1 m² powierzchni lokali użytkowych, o których mowa w pkt 1 ustalana będzie w wysokości 50% kosztów zarządzania i administrowania tymi lokalami.
3. Adresy lokali, które nie znalazły najemcy w wyniku dwóch przetargów podlegają ogłoszeniu na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego.
4. Po bezskutecznym drugim przetargu osoby zainteresowane otrzymaniem lokalu, o którym mowa w pkt 1 składają w Urzędzie Miejskim podania o wynajęcie wybranego lokalu.
5. W przypadku wystąpienia kilku osób o ten sam lokal użytkowy o pierwszeństwie decyduje kolejność złożenia wniosku.

§ 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 i 3.
2. W uzasadnionych przypadkach po zasięgnięciu opinii Komisji Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska Prezydent Miasta może zezwolić najemcy na podnajem części powierzchni użytkowej lokalu jednak nie więcej niż 50% całkowitej powierzchni użytkowej lokalu.
3. Podnajmując część lokalu użytkowego najemca zobowiązany jest prowadzić działalność w pozostałej części tego lokalu.

§ 16

Zezwolić najemcy na wnoszenie praw z umowy najmu lokalu użytkowego do spółek cywilnych tworzonych wyłącznie z udziałem jego zstępnych, wstępnych 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

Przyjąć zasadę, że przyłączanie powierzchni lokali użytkowych do powierzchni lokali mieszkalnych jest niedopuszczalne.

Rozdział II Garaze.

§ 19

Przyjąć zasadę wskazywania najemcy garaży w drodze przetargu nieograniczonego na wysokość stawki czynszu.

§ 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 Urzędu Miejskiego.
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 ustalaniu 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

Przyjąć zasadę, że w przypadku zgonu najemcy garażu, umowę najmu garażu zawiera się z małżonkiem lub zstępnymi w linii prostej pod warunkiem złożenia z kręgu tych osób tylko jednego wniosku w terminie trzech miesięcy od śmierci.

Rozdział III 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 dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

**Przewodniczący Rady Miejskiej
w Gliwicach**

Stanisław Ogryzek