

Uchwała Nr XLVII/485/93
Rady Miejskiej w Gliwicach
z dnia 15 kwietnia 1993 r.

w sprawie : określenia kierunków działania Zarządu Miasta w zakresie zasad polityki czynszowej oraz zabezpieczenia wierzytelności Gminy Gliwice z tytułu czynszów za lokale użytkowe.

Działając na podstawie art. 18 ust. 2, pkt 2 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie terytorialnym (Dz.U.Nr 16, poz. 95 z późn. zmianami) Rada Miejska na wniosek Komisji Doradźnej d/s Uporządkowania Gospodarki Lokalami użytkowymi

u c h w a l a :

Zobowiązać Zarząd Miasta do stosowania poniższych zasad :

- 1.1. Bieżąco egzekwować poprzez ZBM płacenie należności przy pomocy dostępnych form prawnych (wypowiedzanie umów, występowanie do sądu o egzekucję należności, wnioski o ogłoszenie upadłości dłużników, postępowanie układowe i inne).
- 1.2. Wyrazić zgodę na ratalną spłatę dotychczasowego zadłużenia czynszowego wraz z odsetkami na następujących warunkach :
 - a) złożenie przez dłużnika weksla in blanco jako zabezpieczenie wierzytelności z tytułu umowy najmu lokalu - do dn. 31.05.1993 r.
 - b) zapłata 20% dotychczasowego zadłużenia z odsetkami do dn. 31.05.1993 r.
 - c) podpisanie porozumienia określającego harmonogram spłaty zadłużenia wraz z odsetkami naliczonymi do końca 1992 r.Spełnienie w/w warunków skutkować będzie zawieszeniem naliczania odsetek od zadłużenia począwszy od 01.01.1993 r.
W przypadku dotrzymania warunków porozumienia odsetki za rok 1993 zostaną umorzone.
Niedotrzymanie porozumienia będzie skutkować natychmiastowym wypowiedzeniem umowy najmu i dochodzeniem pełnych wierzytelności wraz z odsetkami.
- 1.3. Przyjąć zasadę, że spłata zadłużenia winna się dokonać do końca 93 r., przy czym :
 - a) spłata całości zadłużenia do dn. 31.05.1993 r. stanowi podstawą do umorzenia 75% wszystkich odsetek
 - b) spłata całości zadłużenia do dn. 31.07.1993 r. stanowi podstawą do umorzenia 50% wszystkich odsetek
 - c) w przypadku niedotrzymania warunków porozumienia lub nieterminowego regulowania należności bieżących winno nastąpić natychmiastowe wypowiedzenie umowy najmu i dochodzenie wierzytelności wraz z odsetkami (w tym odsetki za rok 1993).
- 1.4. Porozumienia określające harmonogramy spłaty zadłużeń winny być zawarte w ciągu 30 dni od daty wejścia w życie niniejszej uchwały.
2. Przyjąć zasadę, że lokal kwalifikuje się do strefy czynszowej niższej, jeżeli niezależnie od jego administracyjnego przypisania (adres) zarówno wejścia jak i witryny położone są wyłącznie od strony ulicy zaliczanej do strefy niższej.
3. Przyjąć zasadę, że czynsz za lokale handlowe położone w oficynach winien wynosić 50% stawki strefowej - jednak nie mniej niż średni koszt utrzymania substancji określony przez ZBM na początku każdego roku. Na rok 1993 przyjąć nie mniej niż 6 tys. zł./m².

4. Zobowiązać ZBM do zapewnienia nieskrępowanego dostępu do lokali w oficynach.
5. Zobowiązać ZBM do wprowadzenia dla lokali nie posiadających zadłużenia czynszowego zasady zwrotu najemcy 30% należnego czynszu rocznego z tytułu uzgodnionego z ZBM zakresu robót związanych z odnowieniem i modernizacją elewacji.
6. Przyjąć zasadę, iż prowadzenie w lokalu handlowym lub gastronomicznym sprzedaży piwa nie może wpływać na podwyższenie stawki czynszowej.
7. Zobowiązać Zarząd Miasta do negocjowania stawek czynszowych, w lokalach po przetargach, jeżeli w trakcie wykonania umowy najmu nastąpiła z przyczyn niezależnych od najemcy istotna zmiana okoliczności, które obniżają standard lokalu lub utrudniają do niego dostęp. W wyniku renegocjacji stawka czynszowa mogłaby zostać obniżona na czas trwania w/w okoliczności maksymalnie o 30%, jednakże nie mogłaby ona być niższa od minimalnej stawki strefowej przewidzianej dla danej branży w uchwale ZM.
8. Przyjąć zasadę, iż stawka czynszowa nie może być niższa niż średni koszt utrzymania substancji określany przez ZBM na początku każdego roku..

Na rok 1993 przyjąć stawkę 6 tys. zł./m².

Wyjątki od powyższej zasady wymagają podjęcia stosownej uchwały przez Radę Miasta.

- 9.a) Przyjąć zasadę, iż dopuszczalna jest zmiana najemcy na inną osobę prawną lub fizyczną wskazaną przez najemcę dotychczasowego - w przypadku lokalu po przetargach nieograniczonych bez ograniczeń - wg wylicytowanej stawki czynszowej.
Powyższe nie dotyczy wzajemnej zamiany lokali.
Każdorazowa zmiana najemcy wymaga akceptacji właściwej Komisji Rady Miejskiej.
- b) Przyjąć zasadę, iż w przypadku zgonu najemcy lokalu użytkowego zawiera się na zasadach ustalonych w pkt 9a ust. 1 i 2 umowę najmu ze współmałżonkiem i zstępnyymi w linii prostej pod warunkiem złożenia jednego wniosku w ciągu miesiąca od śmierci najemcy
10. Dopuszczyć możliwość prawa pierwszeństwa dla dotychczasowego użytkownika wg stawki uzyskanej w ponownym przetargu w przypadku :
 - a) jednorazowej spłaty całości zadłużenia wraz z odsetkami do dn. 31.05.1993 r.
 - b) dobrowolnego zrzeczenia się lokalu w celu ponownego wystawienia na przetarg.
11. Przyjąć zasadę, iż przy nowozawieranych umowach najmu, najemca winien składać weksel gwarancyjny in blanco na poczet należności określonych w umowie najmu. W uzasadnionych przypadkach żądać dodatkowych poręczeń (np. spółki z o.o.)
12. Przyjąć zasadę, iż jedyną podstawą do zawarcia przez ZBM umowy najmu jest protokół negocjacji lub protokół przetargu.
13. Zobowiązać ZBM do przedkładania oferentom do podpisu przed przetargiem projektu zdawczo-odbiorczego danego lokalu zawierającego parametry określające standard lokalu i jego stan techniczny oraz wyszczególnienie zakresu prac koniecznych do wykonania przez najemcę, a podlegających uznaniu przez ZBM.
14. Zobowiązać ZBM do wprowadzenia komputerowej ewidencji lokali użytkowych i najemców w terminie do dn. 30.06.1993 r.
15. Zobowiązać Zarząd Miasta do wydawania jednolitych tekstów uchwał w przypadku każdorazowego wprowadzania zmian i uzupełnień w przepisach dot. gospodarki lokalami użytkowymi.
16. Zobowiązać Zarząd Miasta do przedłożenia Radzie Miejskiej sprawozdania z realizacji niniejszej uchwały w terminie 3 miesięcy od daty jej podjęcia.
17. Wykonanie uchwały powierzyć Zarządowi Miasta.
18. Uchwała podlega rozplakatowaniu i opublikowaniu w prasie lokalnej.
19. Uchwała wchodzi w życie w siedem dni od daty opublikowania.

Zastępca Przewodniczącego RM w Gliwicach
DOROTA OLSZEWSKA

