

**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 ujednolicony ze zmianami wynikającymi z uchwał: nr VI/138/2007 Rady Miejskiej w Gliwicach z dnia 26 kwietnia 2007 r., nr XII/358/2007 Rady Miejskiej w Gliwicach z dnia 22 listopada 2007 r., nr XXII/722/2009 Rady Miejskiej w Gliwicach z dnia 19 lutego 2009 r., nr XXXVII/765/2013 Rady Miejskiej w Gliwicach z dnia 12 września 2013 r., nr XLVII/1038/2014 Rady Miasta Gliwice z dnia 6 listopada 2014 r., nr XXIII/576/2017 Rady Miasta Gliwice z dnia 9 lutego 2017 r., nr XXXI/702/2017 Rady Miasta Gliwice z dnia 19 października 2017 r., nr XXXIX/811/2022 Rady Miasta Gliwice z dnia 8 września 2022 r., nr XLIV/906/2023 Rady Miasta Gliwice z dnia 9 lutego 2023 r.)

Na podstawie art. 40 ust. 2 pkt 3 oraz art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023, poz. 40) 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 m² 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 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 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. 1. 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 4 i 5.

2. Wysokość stawek czynszu za 1 m² 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 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 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 weksła 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 m² 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 liści 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. Zezwoić 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. Zezwoić 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.