

Projekt

DRUK NR 1024

"Nr korespondencji SOD"

Urząd Miejski w Gliwicach  
Sekretariat Biura Prezydenta  
i Rady Miasta

data  
wpływu

07. 08. 2014

UM- .....

UCHWAŁA NR .....  
RADY MIASTA GLIWICE

z dnia ..... 2014 r.

**w sprawie obwieszczenia 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**

Na podstawie art. 16 ust. 1, 3 i 4 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (j.t. Dz.U.z 2011 r., nr 197, poz. 1172 z późn. zmianami)

**Rada Miasta Gliwice  
uchwała, co następuje:**

§ 1. Ogłosić tekst jednolity uchwały Nr XXXVI/908/2005 Rady Miejskiej 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.

§ 2. 1. Ogłoszenie tekstu jednolitego nastąpi w formie obwieszczenia Rady Miasta Gliwice, które stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

2. Obwieszczenie (załącznik do niniejszej uchwały) podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

RADA PRAWNY  
dr Jacek Nowoczek  
K1 2402

7.08.2014

Prezydent Miasta  
Zygmunt Frankiewicz

07. SIE. 2014

Zastępca Dyrektora  
Nowoczek  
Iwona Nowoczek  
2014-08-07

### Uzasadnienie

Art. 16 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (j.t. Dz. U. z 2011 r. Nr 197 poz. 1172 z późn. zmianami) nakłada na organ właściwy do wydania aktu normatywnego obowiązek ogłoszenia tekstu jednolitego aktu normatywnego nie rzadziej niż raz na 12 miesięcy, jeżeli był nowelizowany. Tekst jednolity ogłasza się w formie obwieszczenia w Dzienniku Urzędowym.

RZĄD  
Urząd Miasta  
17 Józefa Piłsudskiego  
K1 1402  
7.08.2014

Zastępca Prezydenta Miasta  
Adam NEUMANN

Zastępca Dyrektora  
Nowoczek  
Iwona Nowoczek  
2014-08-07

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr.....

Rady Miasta Gliwice

z dnia .....2014 r.

## OBWIESZCZENIE

### RADY MIASTA GLIWICE

z dnia .....2014 r.

#### **w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu 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 (j.t. Dz. U. z 2011 r., Nr 197, poz. 1172 z późn. zmianami), 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 VI/138/2007 Rady Miejskiej w Gliwicach z dnia 26 kwietnia 2007 r. w sprawie: zmiany 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;
- 2) uchwałą nr XII/358/2007 Rady Miejskiej w Gliwicach z dnia 22 listopada 2007 r. w sprawie: zmiany 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 późn. zm.;
- 3) uchwałą nr XXII/722/2009 Rady Miejskiej w Gliwicach z dnia 19 lutego 2009 r. w sprawie: zmiany 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;
- 4) uchwałą nr XXXVII/765/2013 Rady Miejskiej w Gliwicach z dnia 12 września 2013 r. w sprawie zmiany 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 późn. zm.

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

- 1) § 2 uchwały nr VI/138/2007 Rady Miejskiej w Gliwicach z dnia 26 kwietnia 2007 r., uchwały nr XII/358/2007 Rady Miejskiej w Gliwicach z dnia 22 listopada 2007 r., uchwały nr XXII/722/2009 Rady Miejskiej w Gliwicach z dnia 19 lutego 2009 r., uchwały nr XXXVII/765/2013 Rady Miejskiej w Gliwicach z dnia 12 września 2013 r., który stanowi: „Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Gliwice”
- 2) § 3 uchwały nr VI/138/2007 Rady Miejskiej w Gliwicach z dnia 26 kwietnia 2007 r., uchwały nr XII/358/2007 Rady Miejskiej w Gliwicach z dnia 22 listopada 2007 r., uchwały nr XXII/722/2009 Rady Miejskiej w Gliwicach z dnia 19 lutego 2009 r., uchwały nr XXXVII/765/2013 Rady Miejskiej w Gliwicach z dnia 12 września 2013 r., który stanowi: „Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego”

3. Obwieszczenie wchodzi w życie z dniem ogłoszenia.

Zastępca Dyrektora  
*Nowceh*  
Iwona Nowoczek

Załącznik do obwieszczenia  
Rady Miasta Gliwice  
z dnia.....2014 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  
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 m<sup>2</sup> 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 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.

astępca Dyrektora  
*Nowoczek*  
Iwona Nowoczek

<sup>1)</sup> Nowy akt prawny: ustawa z dnia 8 marca 1990 r. (t.j. Dz.U. z 2013 r., poz. 594 z późn. zm.)

3. Wysokość stawki czynszu za najem 1 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 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 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 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.

Zastępca Dyrektora  
M. Nowoczek

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 m<sup>2</sup> 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 w siedzibie Wynajmującego.

4. Po bezskutecznym drugim przetargu osoby zainteresowane otrzymaniem lokalu, o którym mowa w pkt 1 składają w siedzibie Wynajmującego 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.

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 Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska 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 rodzeństwem 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. Garaże.**

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

Zastępca Dyrektora  
*Łowicz*

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. 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 ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Zastępca Dyrektora  
*Nowoczek*  
Iwona Nowoczek