

PROJEKT

Nr korespondencji SOD

UCHWAŁA NR RADY MIASTA GLIWICE

z dnia 2023 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 (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 1461)

Rada Miasta Gliwice uchwała, co następuje:

§ 1. Ogłosić tekst jednolity 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. 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.

PROJEKT

Nr korespondencji SOD

Załącznik do uchwały Nr

Rady Miasta Gliwice

z dnia 2023 r.

**OBWIESZCZENIE NR
RADY MIASTA GLIWICE**

z dnia 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.

Załącznik do obwieszczenia Nr

Rady Miasta Gliwice

z dnia.....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.)¹⁾ 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.

3²⁾ . 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.

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

²⁾ 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.

§ 8.³⁾ 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 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 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.

³⁾ 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.

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 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. Zezwoić 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. 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.

Uzasadnienie

Art. 16 ust. 3 i 4 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) 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, w którym dany akt normatywny ogłoszono.