

UCHWAŁA NR VIII/35/2019
RADY MIASTA SKARŻYSKA-KAMIENNEJ

z dnia 28 marca 2019 r.

w sprawie zasad gospodarowania lokalami użytkowymi stanowiącymi własność Gminy Skarżysko-Kamienna

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt. 9 lit. a i art. 40 ust. 2 pkt. 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019r. poz. 506 t. j.) oraz art. 37 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018r. poz. 2204 t. j. z późn. zm.) Rada Miasta Skarżyska-Kamiennej uchwala, co następuje:

§ 1. Ustala się zasady najmu lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Skarżysko-Kamienna, na czas określony dłuższy niż 3 lata lub czas nieokreślony - jak w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. W celu realizacji zasad najmu określonych w § 1 Prezydent Miasta Skarżyska-Kamiennej odrębnym zarządzeniem:

1. ustala regulamin przeprowadzania przetargów,
2. powołuje komisję przetargową,
3. określa wysokość minimalnych stawek czynszowych za najem lokali, stanowiących podstawę ustalenia stawki wyjściowej do przetargu przy uwzględnieniu rodzajów działalności prowadzonych w lokalu oraz jego lokalizacji.

§ 3. Prezydent Miasta Skarżyska-Kamiennej odrębnym zarządzeniem określi zasady najmu lokali użytkowych na czas określony do 3 lat.

§ 4. Traci moc Uchwała Nr XXIII/32/2005 Rady Miasta Skarżyska-Kamiennej z dnia 31 marca 2005r. w sprawie sposobu gospodarowania komunalnymi lokalami użytkowymi oraz reguł ustalania stawek czynszu za ich wynajęcie.

§ 5. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Skarżyska-Kamiennej.

§ 6. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.

Przewodniczący Rady Miasta

Leszek Golik

Zasady gospodarowania lokalami użytkowymi stanowiącymi własność Gminy Skarżysko-Kamienna.

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1.

Uchwała reguluje zasady gospodarowania lokalami użytkowymi stanowiącymi własność Gminy Skarżysko-Kamienna.

§ 2.

Ilekcioć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) lokalu użytkowym – należy przez to rozumieć pomieszczenie wyodrębnione bądź niewyodrębnione o innym przeznaczeniu niż lokal mieszkalny w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz. U. z 2018 r. poz. 716 tj. z późn. zm.), z wyłączeniem garaży, pomieszczeń gospodarczych i lokali na targowisku miejskim przy ul. Rynek 1 w Skarżysku-Kamiennej, zwany dalej „lokałem”;
- 2) najemcy - należy przez to rozumieć najemcę w rozumieniu przepisów Kodeksu cywilnego;
- 3) wynajmującym - należy przez to rozumieć Gminę Skarżysko-Kamienna, reprezentowaną przez Prezydenta Miasta Skarżyska-Kamiennej;
- 4) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Skarżysko-Kamienna;
- 5) Prezydencie - należy przez to rozumieć Prezydenta Miasta Skarżyska-Kamiennej;
- 6) najmie - należy przez to rozumieć najem w rozumieniu przepisów Kodeksu cywilnego.

Rozdział 2.

Zasady najmu

§ 3.

1. Lokale mogą być oddawane w najem w drodze przetargu lub w drodze bezprzetargowej.
2. Podstawowym trybem wynajmu lokalu jest przetarg, z zastrzeżeniem § 5 niniejszej uchwały.
3. Prezydent Miasta decyduje o formie oddania w najem lokalu użytkowego.

§ 4.

1. Przetarg przeprowadza się w formie:

- 1) przetargu ustnego nieograniczonego (licytacja);
- 2) przetargu ustnego ograniczonego;
- 3) przetargu pisemnego ofertowego na zagospodarowanie lokalu użytkowego.

2. Przetarg ustny nieograniczony (licytacja) ma na celu uzyskanie najwyższej kwoty, stanowiącej miesięczną stawkę czynszu za najem jednego metra kwadratowego powierzchni całkowitej lokalu.

3. Przetarg ustny ograniczony lub pisemny przetarg ofertowy na zagospodarowanie lokalu przeprowadzane są wtedy, gdy wymagają tego okoliczności (np. konieczność znalezienia najemcy na lokal o ściśle określonym przeznaczeniu, albo gdy ze względu na warunki techniczne lub miejsce położenia lokalu możliwe będzie jego wykorzystanie w szczególnie sposób, po uprzednim zagospodarowaniu względnie zaadaptowaniu).

4. Sposób i tryb przeprowadzenia przetargów na ustalenie miesięcznej stawki czynszu najmu za najem jednego metra kwadratowego powierzchni lokalu określa zarządzeniem Prezydent Miasta Skarżyska-Kamiennej.

§ 5.

1. W trybie bezprzetargowym wybór najemcy lokalu możliwy będzie w następujących przypadkach, gdy lokal będzie służył:

1) osobom fizycznym i prawnym na cele prowadzonej przez nich niezarobkowej działalności charytatywnej, opiekuńczej, kulturalnej, leczniczej, oświatowej, wychowawczej, naukowej, badawczo-rozwojowej, sportowej lub turystycznej;

2) organizacjom pożytku publicznego na cele prowadzonej działalności pożytku publicznego;

3) organizacjom społecznym, politycznym, narodowościowym i związkom zawodowym - na cele statutowe;

4) osobom rozpoczynającym po raz pierwszy działalność gospodarczą lub rozpoczynającym ponownie działalność gospodarczą, jeżeli nie prowadziły jej przez okres ostatnich 3 lat;

5) osobom korzystającym z pomocy finansowej Urzędu Pracy na rozpoczęcie działalności gospodarczej;

6) po zgonie najemcy - osobie bliskiej;

7) po dwóch bezskutecznych przetargach lokal nie został zagospodarowany.

2. Bezprzetargowy tryb najmu lokali nie ma zastosowania do osób, które zalegają z zapłatą wobec Gminy Skarżysko-Kamienna należności z tytułu podatków, opłat lokalnych, czynszów za dzierżawę, najem lub opłat za korzystanie z nieruchomości Gminy.

§ 6.

Rada Miasta upoważnia Prezydenta Miasta Skarżysko-Kamienna do wynajęcia lokalu użytkowego w trybie bezprzetargowym na czas określony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieokreślony, po spełnieniu warunków zawartych w § 5.

Rozdział 3.

Stawka czynszowa

§ 8.

1. Stawki wywoławcze czynszu najmu lokali użytkowych stanowiących własność Gminy ustala Prezydent Miasta Skarżyska-Kamiennej w drodze zarządzenia.

2. Przy ustalaniu stawki wywoławczej czynszu najmu lokalu uwzględnia się:

1) koszty związane z utrzymaniem lokalu, np. przeglądy techniczne (elektryczny, gazowy kominiarski), jeżeli lokal znajduje się w budynku wspólnoty mieszkaniowej - koszty zarządu nieruchomością wspólną;

2) rodzaj działalności prowadzonej w tym lokalu oraz położenie lokalu.

3. Stawka czynszu za lokale, podwyższana (waloryzowana) jest raz w roku, a jej podstawą jest średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszony przez Prezesa GUS za rok poprzedni.

§ 9.

Wynajmujący może, na uzasadniony wniosek najemcy obniżyć maksymalnie o 25% obowiązującą stawkę czynszu, w przypadku prowadzenia na terenie bezpośrednio przylegającym do lokalu lub budynku, w którym znajduje się lokal, robót budowlanych, prowadzonych przez lub na zlecenie Gminy oraz przez Wspólnotę Mieszkaniową, której członkiem jest Gmina, utrudniających prowadzenie działalności w lokalu - na czas trwania tych robót, jeżeli roboty trwają powyżej 1 miesiąca.

§ 10.

1. Na wniosek najemcy, w przypadku poczynionych przez niego ulepszeń w lokalu, dopuszcza się możliwość potrącenia (maksymalnie 50% wartości ulepszeń) z czynszu za najem lokalu, nakładów poniesionych przez najemcę na remont lokalu, których zasadność ze względu na istniejący stan techniczny lokalu została potwierdzona przez wynajmującego, w zakresie:

- 1) wymiany instalacji elektrycznej (z wyłączeniem osprzętu);
- 2) założenia lub wymiany instalacji wodno-kanalizacyjnej (z wyłączeniem urządzeń sanitarnych i armatury);
- 3) założenia lub wymiany instalacji gazowej (z wyłączeniem odbiorników);
- 4) wymiany stolarki okiennej (w istniejącym zakresie);
- 5) wymiany drzwi wejściowych do lokalu (w istniejącym zakresie);
- 6) wymiany posadzki.

2. Przed przystąpieniem do remontu lokalu, najemca składa wniosek do Gminy wraz z kosztorysem inwestorskim obejmującym zakres robót.

3. Wniosek po weryfikacji i uzyskaniu akceptacji wynajmującego, protokolarnym odbiorze robót objętych uzgodnionym zakresem remontu oraz przedłożeniem przez najemcę faktury lub rachunków, podlega rozliczeniu z czynszem, na podstawie stosownego porozumienia.

4. Zwrot dokonanych w ten sposób nakładów wyłącza dalsze roszczenia najemcy z tytułu zatrzymania ulepszeń przez wynajmującego.

Rozdział 4.

Remonty i ulepszenia lokalu

§ 11.

1. Najemca może, za pisemną zgodą wynajmującego przeprowadzić w przedmiotowym lokalu prace adaptacyjne, według swoich potrzeb i na własny koszt, bez prawa zwrotu nakładów od wynajmującego, z zastrzeżeniem § 10 uchwały.

2. Najemca bez pisemnej zgody wynajmującego nie może przeprowadzać napraw i remontów, za wyjątkiem napraw i remontów określonych w § 12.

3. Wszelkich nakładów nieuzgodnionych z wynajmującym, najemca dokonuje na własny koszt i ryzyko.

4. Na wezwanie wynajmującego najemca zobowiązany jest przywrócić lokal do stanu poprzedniego - najpóźniej do dnia opuszczenia lokalu.

§ 12.

1. Najemca zobowiązany jest w czasie trwania umowy najmu, na własny koszt, do:

1) dokonywania bieżących remontów i napraw lokalu, niezbędnych do utrzymania go w należyтым stanie technicznym, a w szczególności do:

- a) malowania pomieszczeń;
- b) naprawy tynków ścian i sufitów;
- c) wykonywania napraw, bieżącej konserwacji urządzeń wewnątrz lokalu oraz ich wymiany;
- d) konserwacji i naprawy podłóg, posadzek i wykładzin podłogowych;
- e) bieżącej konserwacji i remontów stolarki okiennej i drzwiowej w lokalu;
- f) wymiany osprzętu oraz zabezpieczeń instalacji elektrycznej w lokalu z wyłączeniem wymiany przewodów;
- g) konserwacji, naprawy i wymiany grzejników wody przepływowej (gazowych, elektrycznych), podgrzewaczy wody, mis klozetowych, zlewów (zlewozmywaków, umywalek) wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które wyposażony jest lokal;
- h) usuwania uszkodzeń, naprawy bądź wymiany zużytych elementów pieców węglowych i gazowych lub ogrzewania etażowego w lokalu;
- i) usuwania niedrożności przewodów odpływowych od urządzeń sanitarnych do pionów zbiorczych.

2) dokonywania przeglądów przewodów spalinowych, dymowych, wentylacyjnych, a także instalacji gazowej i elektrycznej - jeżeli lokal znajduje się w budynku wspólnoty mieszkaniowej, do udostępnienia lokalu celem wykonania przedmiotowych przeglądów

3) usuwania wszelkich szkód powstałych z jego winy;

4) utrzymywania lokalu i jego najbliższego otoczenia w należyтым stanie sanitarno-porządkowym;

5) zabezpieczenia w okresie zimowym przed gołoledzią terenu przed lokalem;

6) utrzymywania estetycznego wyglądu wystaw okiennych;

7) zapewnienia sprawnego i bezpiecznego funkcjonowania reklamy (jeżeli lokal będzie ją posiadał);

8) przestrzegania zasad współżycia społecznego, w tym dobrosąsiedzkich stosunków z osobami korzystającymi z innych lokali w tym budynku oraz obowiązującego regulaminu porządku domowego, w tym budynku;

9) wyposażenia lokalu w sprzęt ochrony przeciwpożarowej oraz do utrzymywania tego sprzętu w pełnej sprawności.

2. Wynajmujący lub osoba przez niego upoważniona, jest uprawniony do dokonywania kontroli w lokalu celem sprawdzenia czy najemca w sposób należyty i prawidłowy wywiązuje się z postanowień umowy najmu.

Rozdział 5.

Zmiana prowadzonej w lokalu działalności i zamiana lokalu

§ 13.

1. Za zgodą wynajmującego najemca może zmienić rodzaj działalności prowadzonej w lokalu.

2. Za zmianę rodzaju działalności, o której mowa w ust. 1, należy rozumieć w szczególności zmianę branży lub rozszerzenie dotychczas prowadzonej działalności.

§ 14.

W sytuacjach, gdy jest to uzasadnione:

- 1) zamierzeniami inwestycyjnymi Gminy;
- 2) koniecznością remontu lub realizacją decyzji organów nadzoru budowlanego;
- 3) koniecznością opróżnienia lokalu ze względu na planowane zbycie nieruchomości, w której znajduje się lokal;
- 4) zaspokajaniem potrzeb lokalowych Gminy, jednostek organizacyjnych lub samorządowych osób prawnych, dopuszcza się możliwość zamiany lokalu na inny lokal.

§ 15.

Nie dopuszcza się zamiany lokali pomiędzy najemcami.

Rozdział 6.

Zmiana oznaczenia najemcy lokalu

§ 16.

1. W czasie trwania umowy najmu, w prawa i obowiązki dotychczasowego najemcy mogą wstąpić za zgodą wynajmującego: małżonek, wstępni, zstępni najemcy - bez zmiany dotychczasowych warunków najmu.
2. Postanowienia zawarte w ust. 1 mają zastosowanie także wówczas, gdy do umowy przystąpią obok dotychczasowego najemcy: jego małżonek, wstępni, zstępni, rodzeństwo oraz osoby przystępujące do spółki cywilnej.
3. Najemca lokalu będący osobą fizyczną w przypadku przejścia na emeryturę lub rentę może wskazać następcę prawnego, w osobie:
 - 1) współmałżonka;
 - 2) jego pełnoletnich dzieci;
 - 3) dotychczasowego współnika, prowadzącego wspólnie z najemcą w tym lokalu działalność gospodarczą w ramach spółki, której umowa została zawarta na piśmie i zarejestrowana zgodnie z obowiązującymi przepisami.
4. Przepis ust. 3 pkt. 3 dotyczy współników, którzy prowadzili wspólnie działalność gospodarczą przynajmniej przez jeden rok w ramach spółki zawiązanej przed zawarciem umowy najmu oraz współników spółek zawiązanych w trakcie trwania najmu lokalu, jeżeli wspólnie prowadzili działalność gospodarczą przynajmniej przez trzy lata.
5. W razie śmierci najemcy lokalu, prawo do dalszego najmu przysługuje kolejno osobom wymienionym w ust. 3, z uwzględnieniem ust. 4. W przypadku rezygnacji z prowadzenia działalności w lokalu przez wymienione wyżej osoby, lokal winien być przez te osoby przekazany do dyspozycji Gminy w terminie 1 miesiąca od daty śmierci najemcy.
6. W przypadku przejścia najemcy lokalu na emeryturę lub rentę oraz rezygnacji przez osoby wymienione w ust. 3, z uwzględnieniem ust. 4 z prowadzenia działalności w lokalu, lokal winien być przekazany do dyspozycji Gminy przez dotychczasowego najemcę nie później niż w okresie 1 miesiąca od daty przejścia najemcy na emeryturę lub rentę.
7. W przypadku przekształcenia formy prowadzonej przez najemcę działalności gospodarczej ze spółki cywilnej w spółkę jawną, z zachowaniem identycznego składu osobowego współników, wynajmujący na wniosek najemcy, dokona zmiany w oznaczeniu najemcy.
8. W przypadku, gdy ze spółki cywilnej - najemcy lokalu - z przyczyn innych niż wymienione w ust. 3, 4 i 5, przed upływem 12 miesięcy od wyrażenia przez wynajmującego zgody na zmianę oznaczenia najemcy występuje współnik, wynajmujący ma prawo nie wyrazić zgody na kontynuację najmu lokalu przez pozostających w spółce współników lub współnika.

Rozdział 7.

Ponowne zawarcie umowy

§ 17.

1. Ponowne zawarcie umowy najmu z użytkownikiem lokalu, z którym rozwiązano umowę najmu z powodu zadłużenia może nastąpić, jeżeli zadłużenie wraz z należnymi odsetkami zostało uregulowane, a lokal jest nadal używany.
2. Dopuszcza się możliwość odmowy przywrócenia tytułu prawnego do lokalu w przypadku, o którym mowa w ust. 1, jeżeli w wyniku przeprowadzonej w tym lokalu działalności naruszane były lub są zasady współżycia społecznego lub porządku domowego.

Rozdział 8.

Wypowiedzenie umowy

§ 18.

1. Umowa najmu lokalu zawarta na czas nieoznaczony może zostać:
 - 1) wypowiedziana przez każdą ze stron umowy, z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, dokonanego na koniec miesiąca kalendarzowego;
 - 2) wypowiedziana przez wynajmującego z przyczyn określonych w ust. 2;
 - 3) rozwiązana za porozumieniem stron w każdym czasie.
2. Wynajmujący bez zachowania okresu wypowiedzenia za uprzednim pisemnym upomnieniem najemcy wypowiada umowę najmu, jeżeli najemca:
 - 1) nie przyjął do stosowania zwaloryzowanych stawek czynszu netto;
 - 2) dopuszcza się opóźnienia w zapłacie należności określonych umową, co powoduje zaległości równe co najmniej dwumiesięcznemu czynszowi, liczonemu wraz z odsetkami za opóźnienie;
 - 3) podnajął lub oddał do bezpłatnego użytkownika cały lokal, lub jego część;
 - 4) wykroczył w sposób rażący przeciwko postanowieniom porządku domowego lub czyni uciążliwym korzystanie z lokali przez innych użytkowników, o ile wynajmujący przynajmniej jeden raz upomniał o tym najemcę;
 - 5) dokonał bez zgody wynajmującego remontu lub ulepszenia lokalu za wyjątkiem prac remontowych, określonych w § 12 niniejszej uchwały.
3. W przypadku wypowiedzenia umowy przez wynajmującego z którejkolwiek przyczyny wymienionej w ust. 2, najemca zobowiązany jest rozliczyć się z wynajmującym, opróżnić wynajmowany lokal z osób i rzeczy, a następnie przekazać go na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, w terminie 3 dni od rozwiązania umowy, w stanie technicznym wynikającym z treści umowy najmu, uwzględniającym poniesione nakłady związane z użytkowaniem przedmiotu najmu, a także zużycie przedmiotu najmu będące następstwem prawidłowego używania.
4. Nieprzekazanie lokalu przez dotychczasowego najemcę w terminie, o którym mowa w ust. 3, daje wynajmującemu prawo do podjęcia działań umożliwiających eksmisję z lokalu.
5. Używanie lokalu po upływie terminu obowiązywania umowy, stanowi okres bezumownego korzystania z lokalu przez dotychczasowego najemcę i rodzi po stronie najemcy obowiązek zapłaty na rzecz wynajmującego odszkodowania, w wysokości 200% należnego czynszu brutto, jaki był ustalony w ostatnim miesiącu trwania umowy.

UZASADNIENIE

Propozycja wprowadzenia nowej uchwały w sprawie zasad gospodarowania lokalami użytkowymi stanowiącymi własność Gminy Skarżysko-Kamienna podyktowana jest dostosowaniem przedmiotowych zasad do obowiązujących przepisów prawa.