

UCHWAŁA NR XLVI/358/2022
RADY MIEJSKIEJ GORZOWA ŚLĄSKIEGO

z dnia 30 listopada 2022 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Gorzów Śląski na okres dłuższy niż 3 lata

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. „a” i art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559, 1005, 1079, 1561) oraz art. 13 ust. 1 i art. 37 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1899, 815, Dz.U. z 2022 r. poz. 1846, 2185) **Rada Miejska Gorzowa Śląskiego uchwala, co następuje:**

- § 1. Uchwala się zasady wynajmowania lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Gorzów Śląski na okres dłuższy niż 3 lata w brzmieniu załącznika do niniejszej uchwały.
- § 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gorzowa Śląskiego.
- § 3. Traci moc Uchwała Nr III/19/2006 Rady Miejskiej w Gorzowie Śląskim z dnia 28.12.2006 r. w sprawie ustalenia zasad gospodarowania lokalami użytkowymi stanowiącymi mienie komunalne.
- § 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

Przewodniczący Rady

Robert Malecha

ZASADY WYNAJMIOWANIA LOKALI UŻYTKOWYCH STANOWIĄCYCH WŁASNOŚĆ GMINY GORZÓW ŚLĄSKI NA OKRES DŁUŻSZY NIŻ 3 LATA

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. Uchwała określa zasady wynajmowania lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Gorzów Śląski na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1. gminie – należy przez to rozumieć Gminę Gorzów Śląski.
2. Radzie – należy przez to rozumieć Radę Miejską Gorzowa Śląskiego.
3. Burmistrzu – należy przez to rozumieć Burmistrza Gorzowa Śląskiego.
4. ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.
5. uchwale – należy przez to rozumieć postanowienia niniejszej uchwały.
6. lokalu użytkowym – należy przez to rozumieć lokal wykorzystywany zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkaniowe, w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1048).
7. Najemcy - należy przez to rozumieć Najemcę lokalu, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 1360).
8. Wynajmującym – należy przez to rozumieć Gminę Gorzów Śląski będącą Wynajmującym w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 1360).
9. najmie – należy przez to rozumieć najem w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 1360).

Rozdział 2. Zasady wynajmowania lokali użytkowych

§ 3. 1. Lokale użytkowe będą oddawane w najem w drodze przetargu lub w drodze bezprzetargowej z zastrzeżeniem zasad wynikających z aktualnie obowiązujących przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz niniejszej uchwały.

2. Zgodnie z art. 35 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, Burmistrz Gorzowa Śląskiego sporządza wykaz lokali użytkowych przeznaczonych do najmu. Wykaz wywiesza się na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Gorzowie Śląskim na okres 21 dni, a także zamieszcza się na stronach internetowych Urzędu Miejskiego w Gorzowie Śląskim oraz podaje się do publicznej wiadomości w prasie lokalnej o zasięgu obejmującym co najmniej powiat, na terenie którego znajduje się nieruchomość.
3. Przetarg przeprowadza się w formie przetargu ustnego nieograniczonego oraz w uzasadnionych przypadkach w drodze przetargu ustnego ograniczonego.
4. Regulamin przeprowadzenia przetargu na wynajem lokali użytkowych i garaży, stanowiących własność Gminy Gorzów Śląski oraz składu osobowego komisji przetargowej jest uregulowany w odrębnym Zarządzeniu Burmistrza.
5. Burmistrz przy oddawaniu lokalu użytkowego w najem może odstąpić od przetargowego trybu najmu, z zastrzeżeniem obowiązku, o którym mowa w ust. 6, w następujących przypadkach:
 - 1) gdy przedmiotem najmu jest lokal użytkowy, o który ubiega się jeden podmiot;

- 2) przy zawieraniu kolejnej umowy najmu z dotychczasowym Najemcą, jeżeli przedmiotem umowy jest ten sam lokal, a Najemca nie zalega z czynszem i innymi płatnościami na rzecz gminy lub w przypadku braku zainteresowania najmem tej samej nieruchomości przez inne podmioty,
 - 3) gdy zawarcie umowy najmu ma społeczne i ekonomiczne uzasadnienie, chyba, że tryb bezprzetargowy przewiduje ustawa,
 - 4) gdy umowa najmu jest zawierana na potrzeby własne organów oraz jednostek organizacyjnych administracji państwowej i samorządowej.
6. Każdorazowo należy uzyskać zgodę Rady na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umowy najmu na lokal użytkowy, w przypadku umów zawieranych na okres powyżej 3 lat lub na czas nieoznaczony.
7. Czas trwania umowy najmu, w przypadku umów na czas określony, o którym mowa w ust. 6, nie może być dłuższy niż 10 lat. Zawarcie umowy na czas określony dłuższy niż 10 lat lub kolejnej umowy lub kolejnych umów, których łączny czas trwania przekracza 10 lat wymaga uzyskania zgody Rady, która rozpoczyna bieg kolejnego 10 letniego okresu, o którym mowa w zdaniu 1.
- § 4. 1.** Osoba zainteresowana najmem lokalu użytkowego lub zawarciem kolejnej umowy najmu lokalu użytkowego zobowiązana jest do złożenia w siedzibie Wynajmującego wniosku o najem lokalu użytkowego w terminie, o którym mowa w § 3 ust. 2 na jaki został wywieszony wykaz lokali użytkowych przeznaczonych do najmu.
2. Wzór wniosku o najem lokalu użytkowego określi Burmistrz.
- § 5. 1.** Minimalne stawki czynszu najmu lokalu użytkowego ustala Burmistrz Gorzowa Śląskiego w drodze Zarządzenia w sprawie minimalnych stawek czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowych na terenie Gminy Gorzów Śląski.
2. W przypadku wynajmowania lokali użytkowych w trybie przetargowym stawki czynszu ustalone w drodze zarządzenia, stanowią minimalne stawki wywoławcze w przetargu.

Rozdział 3.

Ulgi

- § 6.** Wynajmujący może zastosować ulgę lub całkowicie zwolnić Najemcę z czynszu na czas określony w szczególności w przypadku:
- 1) gdy Najemca na własny koszt wykona remont konieczny lokalu w zakresie obciążającym Wynajmującego przy określeniu w odrębnej umowie warunków między stronami;
 - 2) gdy zaistnieje klęska żywiołowa wpływająca na ograniczenie dostępności do lokalu użytkowego;
 - 3) obiektywnych warunków wpływających na ograniczenie prowadzonej działalności gospodarczej w wynajmowanym lokalu użytkowym.

Rozdział 4.

Przywrócenie tytułu prawnego do lokalu po spłacie zaległości czynszowych

- § 7.** Burmistrz może przywrócić tytuł prawny do lokalu użytkowego na rzecz dotychczasowego Najemcy po rozwiązaniu umowy najmu lokalu użytkowego, jeśli przyczyną rozwiązania było zadłużenie Najemcy, a podmiot zajmujący lokal bez tytułu prawnego uregulował całość istniejących zaległości bądź zawarł z Wynajmującym porozumienie określające zasady spłaty i wywiązuje się z jego postanowień tj. dokonuje regularnych wpłat.

Rozdział 5.

Zmiana rodzaju działalności gospodarczej, zmiana Najemców, podnajem, zamiana lokali użytkowych

- § 8.** Zmiana rodzaju działalności w trakcie obowiązywania umowy najmu wymaga zmiany umowy w postaci aneksu do umowy najmu lokalu użytkowego.
- § 9. 1.** Dopuszcza się możliwość:

- 1) wstąpienia w stosunek najmu lokalu użytkowego w miejsce dotychczasowego Najemcy lub uzyskanie statusu Wspólnajemcy przez małżonka, dzieci, wnuków, prawnuków, rodziców i dziadków;

2) wstąpienia w stosunek najmu lokalu użytkowego w miejsce Najemcy lub uzyskanie statusu Wspólnajemcy przez spółkę prawa handlowego, w której Najemca jest wspólnikiem;

2. Wstąpienie w stosunek najmu na mocy niniejszego paragrafu może nastąpić na wniosek osoby uprawnionej w myśl powyższych przepisów, za uprzednią zgodą Wynajmującego i wymaga formy pisemnej.

§ 10. Dopuszcza się możliwość zmiany wynajmowanego lokalu na inny lokal, bez konieczności prowadzenia odrębnego przetargu w sytuacjach, gdy jest to związane z:

- 1) zamierzeniami inwestycyjnymi gminy;
- 2) zaspokajaniem potrzeb lokalowych Urzędu Miejskiego i jednostek organizacyjnych;
- 3) przeznaczeniem budynku do wyburzenia, sprzedaży lub remontu wymagającego czasowego wykwaterowania;
- 4) wnioskiem Najemcy, który wskazał jednocześnie lokal zamienny posiadający podobne cechy (w tym w szczególności powierzchnię, lokalizację, stan techniczny) i nie jest przedmiotem innej umowy najmu.