

**UCHWAŁA NR PR.0007.82.2014
RADY MIASTA RUDA ŚLĄSKA**

z dnia 24 kwietnia 2014 r.

w sprawie zasad gospodarowania lokalami użytkowymi i garażami stanowiącymi własność Gminy Ruda Śląska lub będącymi w jej posiadaniu

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a), art. 40 ust. 2 pkt 3) ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zm.) w związku z art. 13 ust.1 oraz art. 37 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2010 r. Nr 102 poz. 651 z późn. zm.), a także w związku z art. 3 ustawy z dnia 30 kwietnia 2004 r. o postępowaniu w sprawach dotyczących pomocy publicznej (t.j. Dz.U. z 2007 r. Nr 59 poz. 404 z późn. zm.)

**na wniosek Prezydenta Miasta
Rada Miasta Ruda Śląska
uchwala:**

§ 1. 1. Przyjąć zasady gospodarowania lokalami użytkowymi i garażami stanowiącymi własność Gminy Ruda Śląska lub będącymi w jej posiadaniu.

2. Przez lokale użytkowe rozumie się w szczególności:

- 1) lokale przeznaczone na cele inne niż mieszkalne,
- 2) lokale mieszkalne, co do których podjęto decyzję o zmianie sposobu użytkowania na lokale użytkowe,
- 3) budynki w całości przeznaczone na cele niemieszkalne.

3. Przez garaże rozumie się pomieszczenia niemieszkalne, przeznaczone do postoju pojazdów, co do których ich właściciel może wykazać się posiadaniem dowodu rejestracyjnego.

4. Przez powierzchnię oczyszczoną rozumie się powierzchnię użytkową oraz powierzchnię przynależną (pomieszczenia wspólnego użytku), za wyjątkiem piwnic.

5. Przez Zarządcę rozumie się jednoosobową spółkę Miasta Ruda Śląska Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej Spółka z o. o. z siedzibą w Rudzie Śląskiej, której przekazano w zarządzanie nieruchomości stanowiące własność lub będące w posiadaniu Gminy Ruda Śląska.

§ 2. 1. Zasadą jest zawieranie umów najmu lokali użytkowych i garaży na czas nieoznaczony.

2. Dopuszcza się możliwość zawierania umów najmu lokali użytkowych na czas oznaczony do 10 lat.

3. Zawarcie umowy najmu na czas oznaczony oraz wszelkie zmiany umowy w tym zakresie następują za zgodą Prezydenta Miasta, po przeprowadzeniu postępowania wyjaśniającego oraz przy uwzględnieniu interesu wynajmującego i najemcy.

§ 3. 1. Lokale użytkowe i garaże mogą być oddane w najem na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony po przeprowadzeniu postępowania przetargowego na wysokość stawki czynszu najmu oraz w trybach określonych w § 4 ust. 1 i ust. 2, w § 5 ust.1 i ust. 3 oraz w § 14 ust. 1.

2. Prezydent Miasta może ograniczyć przetarg i rokowania przez określenie rodzaju działalności jaka ma być prowadzona w lokalu użytkowym będącym przedmiotem przetargu lub rokowań, po zasięgnięciu opinii radnych okręgu wyborczego, w którym znajduje się lokal. Nie wyrażenie opinii w terminie 14 dni od dnia otrzymania zapytania oznacza zgodę na ograniczenie przetargu lub rokowań.

3. Postępowanie przetargowe jest przeprowadzane w oparciu o regulamin przyjęty w drodze zarządzenia Prezydenta Miasta.

§ 4. 1. Prezydent Miasta może wyrazić zgodę na zawarcie z najemcą zajmującym lokal użytkowy lub garaż na podstawie umowy najmu zawartej na czas oznaczony, kolejnej umowy najmu zawartej na czas oznaczony do trzech lat, pod warunkiem że:

- 1) najemca złoży oświadczenie o zamiarze kontynuowania najmu, pod warunkiem wykonywania prawa zgodnie z postanowieniami dotychczasowej umowy,
- 2) dalszy najem nie pozostaje w sprzeczności z interesami Gminy Ruda Śląska,
- 3) najemca nie posiada zaległości w opłatach za zajmowany lokal użytkowy lub garaż.

2. Prezydent Miasta może wyłączyć z postępowania przetargowego w sprawie ustalenia wysokości stawki czynszu i przydzielić lokal użytkowy lub garaż na podstawie umowy najmu lub umowy użyczenia zawartej na rzecz:

- 1) gminnych jednostek organizacyjnych,
- 2) osoby fizycznej, osoby prawnej, jednostki organizacyjnej nie posiadającej osobowości prawnej, które prowadzą działalność pożytku publicznego określoną w art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie (t.j. Dz.U. z 2010 r. Nr 234, poz. 1536 z późn. zm.)
- 3) partii politycznych, związków zawodowych, posłów i senatorów,
- 4) współmałżonka, wstępnych i zstępnych, jeżeli w terminie 1 miesiąca od dnia osiągnięcia wieku emerytalnego (dotyczy wyłącznie lokali użytkowych) bądź śmierci najemcy wystąpi z wnioskiem o przydział lokalu użytkowego lub garażu i podejmie, w przypadku lokalu użytkowego dotychczasową działalność gospodarczą w tym lokalu. W przypadku zgłoszenia chęci uzyskania przydziału przez kilka osób z wymienionego kręgu przydział będzie mógł nastąpić jedynie w przypadku dokonania przez nich jednomyślnego wyboru osoby lub osób uprawnionych, na rzecz których miałby być dokonany przydział.

3. Zwolnień, o których mowa w ust. 2 pkt 4 nie stosuje się w przypadku, gdy o najem lub użyczenie lokalu użytkowego lub garażu ubiega się więcej niż jeden podmiot spełniający powyższe warunki.

§ 5. 1. Lokale użytkowe i garaże, co do których w wyniku co najmniej dwóch kolejnych postępowań przetargowych nie wyłoniono najemców mogą być oddane w najem na podstawie rokowań wysokości stawki czynszu najmu.

2. Zasady rokowań wysokości stawki czynszu najmu zostaną ustalone w drodze zarządzenia Prezydenta Miasta.

3. Lokale użytkowe i garaże, co do których nie wyłoniono najemcy w drodze przetargu oraz rokowań mogą być oddane w najem za czynsz oznaczony w świadczeniach innego rodzaju niż pieniądź. Łączny okres płatności czynszu w świadczeniach innego rodzaju niż pieniądź nie może być dłuższy niż 2 lata. Oprócz czynszu najemca zobowiązany jest do uiszczania opłat eksploatacyjnych, podatków oraz innych opłat zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

4. Szczegółowe warunki najmu lokali użytkowych i garaży oddanych w najem, na zasadach określonych w ust. 3 ustalone zostaną w drodze zarządzenia Prezydenta Miasta.

5. Po upływie okresu, o którym mowa w ust. 3 stawka czynszu najmu będzie ustalona w drodze rokowań, biorąc pod uwagę zasady prawidłowej gospodarki mieniem komunalnym oraz przy zachowaniu należytej staranności, ze szczególnym uwzględnieniem uwarunkowań rynkowych Gminy Ruda Śląska.

§ 6. O przeznaczeniu do sprzedaży wolnych lokali użytkowych i garaży usytuowanych na nieruchomościach wspólnot mieszkaniowych oraz garaży położonych w zespołach garażowych decyduje Prezydent Miasta.

§ 7. 1. Biorący do używania oraz najemcy lokali użytkowych nie mogą bez zgody Prezydenta Miasta podnajmować ani oddawać osobom trzecim do używania tych lokali lub ich części.

2. Podnajem lub oddanie do używania osobom trzecim może dotyczyć jedynie do 50% powierzchni wynajmowanego lokalu.

3. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Prezydent Miasta może wyrazić zgodę na podnajem lub oddanie do używania osobom trzecim całej powierzchni lokalu użytkowego, z tym że czas użytkowania lokalu przez osoby trzecie w skali miesiąca nie może być dłuższy od czasu użytkowania lokalu przez najemcę lub biorącego do używania.

4. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Prezydent Miasta może wyrazić zgodę na podnajem lub oddanie do użytkowania osobom trzecim lokalu użytkowego zajmowanego przez podmioty, o których mowa w § 4 ust. 2 pkt 2. Środki uzyskane z tytułu podnajmu przeznaczone mogą być wyłącznie na realizację celów statutowych.

5. Szczegółowe warunki najmu i oddania w użyczenie lokali użytkowych, na zasadach określonych w ust. 3 i ust. 4 ustalone zostaną w drodze zarządzenia Prezydenta Miasta.

§ 8. 1. Przed zawarciem umowy najmu lokalu użytkowego i garażu pobierana jest kaucja zabezpieczająca w wysokości 3-krotnej ustalonej miesięcznej opłaty czynszowej wraz z opłatami eksploatacyjnymi za dany lokal użytkowy lub garaż na pokrycie należności przysługujących wynajmującemu z tytułu najmu, istniejących w dniu opróżnienia lokalu użytkowego lub garażu.

2. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Prezydent Miasta może wyrazić zgodę na dokonanie zabezpieczenia w formie weksła lub na zwolnienie z obowiązku wpłaty kaucji zabezpieczającej.

3. Szczegółowe warunki dotyczące kaucji zabezpieczającej ustalone zostaną w drodze zarządzenia Prezydenta Miasta.

§ 9. 1. Stawka czynszu najmu lokali użytkowych i garaży nie może być niższa niż koszty, jakie są ponoszone na zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Ruda Śląska lub będącymi w jej posiadaniu.

2. Stawka czynszu najmu, o której mowa w ust. 1 ustalana jest przez Prezydenta Miasta.

3. Zasady ustalania wysokości stawki czynszu najmu za powierzchnię przynależną (pomieszczenia wspólnego użytku) określone zostaną w drodze zarządzenia Prezydenta Miasta.

4. Prezydent Miasta może wyrazić zgodę na obniżenie stawki czynszu najmu lokalu użytkowego i garażu lub oznaczenie czynszu najmu w formie świadczenia innego rodzaju niż pieniądź, gdy uzasadniają to szczególne okoliczności występujące po stronie najemcy przy uwzględnieniu interesu Gminy Ruda Śląska.

5. Na wniosek osoby fizycznej, osoby prawnej, jednostki organizacyjnej nie posiadającej osobowości prawnej, które prowadzą działalność pożytku publicznego określoną w art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie (t.j. Dz. U. z 2010 roku Nr 234, poz. 1536 z późn. zm.), jeżeli konieczność posiadania lokalu użytkowego lub garażu jest niezbędna do realizacji zadań na rzecz mieszkańców Rudy Śląskiej Prezydent Miasta może ustalić czynsz w wysokości niższej od stawki, o której mowa w ust. 1 lub wyrazić zgodę na zawarcie umowy użyczenia.

6. W drodze zarządzenia Prezydent Miasta określi wzór wniosku, a także zasady kontroli efektywności wykorzystania użyczonego lokalu na realizację zadań objętych umową.

§ 10. 1. Prezydent Miasta obniża stawkę czynszu najmu lokali użytkowych o 15% dla przedsiębiorców w przypadku spełnienia łącznie następujących warunków:

- 1) w lokalu użytkowym odbywa się handel lub świadczone są usługi przeznaczone dla mieszkańców,
- 2) czas otwarcia lokalu użytkowego od poniedziałku do piątku trwa co najmniej do godziny 20.00 nie mniej niż 11 godzin dziennie,
- 3) czas otwarcia lokalu użytkowego w soboty wynosi co najmniej 8 godzin.

2. Prezydent Miasta obniża stawkę czynszu najmu lokali użytkowych dla przedsiębiorców zatrudniających młodocianych na podstawie umowy o pracę w celu przygotowania zawodowego w następujący sposób:

- 1) dla przedsiębiorców zatrudniających do 5 młodocianych o 5%,
- 2) dla przedsiębiorców zatrudniających powyżej 5 młodocianych o 10%.

3. Obniżka czynszu określona w ust. 1 i 2 jest przyznawana na okres nie dłuższy niż 1 rok. Po upływie okresu obowiązywania obniżki Prezydent Miasta może udzielić kolejnej obniżki na okres do 1 roku, po spełnieniu przesłanek określonych w ust. 1 i 2. Obniżka czynszu nie może naruszać zasad określonych w § 9 ust. 1 niniejszej Uchwały.

4. Prezydent Miasta może upoważnić zarządcę do wykonywania czynności określonych w ust. 1 –3.

§ 11. Prawną formą władania przez gminne jednostki organizacyjne lokalami użytkowymi i garażami jest trwały zarząd. Szczegółowe zasady władania przez gminne jednostki organizacyjne lokalami użytkowymi i garażami określone zostały odrębną uchwałą Rady Miasta.

§ 12. 1. Raz w roku Prezydent Miasta, po uzyskaniu opinii Zarządcy, może wyrazić zgodę na podwyższenie stawki czynszu najmu lokali użytkowych i garaży, jednak nie więcej niż do 10%.

2. Niezależnie od realizacji ust. 1 wysokość stawki czynszu za lokale użytkowe i garaże może być podwyższona w drodze rokowań przeprowadzonych przez Zarządcę. Powyższe następuje przy uwzględnieniu zasad gospodarowania lokalami użytkowymi i garażami określonych niniejszą Uchwałą.

§ 13. 1. Najemcy lokali użytkowych i garaży, oprócz czynszu opłacają opłaty eksploatacyjne, podatki oraz inne opłaty zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

2. Biorący lokale użytkowe do używania opłacają opłaty eksploatacyjne, podatki oraz inne opłaty zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

§ 14. 1. Niepubliczne zakłady opieki zdrowotnej, praktyki lekarskie i pielęgniarskie powstałe w wyniku likwidacji samodzielnych publicznych zakładów opieki zdrowotnej, które przejęły dotychczasowych pracowników na warunkach określonych w art. 23¹ ustawy z dnia 26 czerwca 1974 roku kodeks pracy (t.j. Dz.U. z 1998 r. Nr 21, poz. 94 z późn. zm.), mogą użytkować dotychczas zajmowane lokale użytkowe na podstawie umowy najmu zawartej na czas nieoznaczony.

2. Stawka czynszu najmu dla podmiotów, o których mowa w ust. 1 ustalona zostanie w drodze rokowań, przy czym nie może być ona niższa niż obowiązująca w Gminie średnia stawka czynszu najmu lokali użytkowych dla tego typu działalności.

3. Na wniosek zainteresowanego, stawka czynszu najmu, o której mowa w ust. 2 może zostać obniżona do wysokości 2,50 zł/m² + VAT w stosunku miesięcznym przez okres nie przekraczający 1 roku. Okres obowiązywania obniżonej stawki czynszu ustala Prezydent Miasta.

4. Możliwość obniżenia stawki czynszu najmu, o której mowa w ust. 3 nie dotyczy podmiotów wymienionych w ust. 1, które przed dniem 01.01.2010 r., na mocy poprzednio obowiązujących uchwał użytkowały lub wynajmowały lokale użytkowe na preferencyjnych warunkach.

§ 15. 1. Najemcy lokali użytkowych, położonych w budynkach objętych modernizacją lub remontem mogą ubiegać się o zwolnienie z czynszu za okres nie prowadzenia działalności w tym lokalu w związku z trwającym remontem budynku. Zwolnienie z czynszu nastąpi za zgodą Prezydenta Miasta.

2. W terminie do 3 miesięcy od dnia zakończenia modernizacji lub remontu, Prezydent Miasta, na wniosek Zarządcy może wyrazić zgodę na podwyższenie stawki czynszu najmu w drodze rokowań.

§ 16. 1. W razie wystąpienia konieczności wykonania remontu lub adaptacji lokalu użytkowego na własny cel najemcy lub biorący do używania wykonuje prace remontowe we własnym zakresie i na własny koszt, bez prawa potrącenia nakładów z należnego czynszu i bez prawa do zwrotu poniesionych nakładów.

2. W przypadku zaistnienia konieczności przeprowadzenia remontu lokalu użytkowego, istnieje możliwość zwolnienia z płatności czynszu za okres 1 miesiąca od dnia zawarcia umowy. O zwolnieniu z wpłaty pierwszego czynszu decyduje Zarządca po uwzględnieniu stanu technicznego lokalu.

3. W przypadku konieczności uzyskania decyzji (zezwolenia na zmianę sposobu użytkowania lokalu) obowiązek zapłaty czynszu obciąża najemcę od daty uprawomocnienia się decyzji. W razie wydania decyzji odmownej, na wniosek najemcy może nastąpić rozwiązanie umowy najmu. Powyższe nie dotyczy sytuacji, gdy decyzja odmowna albo przedłużające się postępowanie w sprawie wydania decyzji wynika z winy najemcy.

4. W razie wystąpienia konieczności wykonania remontu lokalu użytkowego i garażu, zwiększającego ich wartość i nie związanego z rodzajem prowadzonej działalności gospodarczej (dotyczy lokali użytkowych) najemcy lokali użytkowych i garaży mogą ubiegać się o oznaczenie czynszu w świadczeniach innego rodzaju niż pieniądze. Łączny okres płatności czynszu w świadczeniach innego rodzaju niż pieniądze nie może być dłuższy niż 2 lata.

5. Po upływie 2-letniego okresu płatności czynszu najmu oznaczonego w świadczeniach innego rodzaju niż pieniądze najemcy lokali użytkowych i garaży mogą ponownie ubiegać się o oznaczenie czynszu w świadczeniach innego rodzaju niż pieniądze dopiero po upływie kolejnych 20 lat od momentu zakończenia remontu.

6. Szczegółowe warunki oznaczenia czynszu w świadczeniach innego rodzaju niż pieniądze w stosunku do najemców lokali użytkowych i garaży ustalone zostaną w drodze zarządzenia Prezydenta Miasta.

§ 17. 1. Dla garaży zaadaptowanych z innych pomieszczeń użytkowych przez najemcę z własnych środków ustala się czynsz w wysokości co najmniej 50% stawki czynszu określonej w § 9 ust. 1 niniejszej uchwały.

2. Najemcy garaży wymienionych w ust. 1 oprócz czynszu uiszczają opłaty eksploatacyjne, podatki oraz inne opłaty zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

3. Zasady gospodarowania garażami wybudowanymi na gruncie Gminy Ruda Śląska ze środków własnych najemcy określają odrębne przepisy.

§ 18. Jeżeli sytuacje opisane w niniejszej Uchwale spełniają znamiona pomocy publicznej mają zastosowanie odpowiednie przepisy ustawy z dnia 30 kwietnia 2004 r. o postępowaniu w sprawach dotyczących pomocy publicznej (t.j. Dz.U. z 2007 r., Nr 59, poz. 404 z późn. zm.).

§ 19. Traci moc Uchwała Nr 1084/LXI/2010 Rady Miasta Ruda Śląska z dnia 13.05.2010 roku w sprawie zasad gospodarowania lokalami użytkowymi i garażami stanowiącymi własność Gminy Ruda Śląska lub będącymi w jej posiadaniu oraz Uchwała Nr 898/L/2002 Rady Miejskiej w Rudzie Śląskiej z dnia 28.05.2002 roku w sprawie: ustalenia ulgi w czynszach za lokale użytkowe będące własnością Miasta z późniejszymi zmianami.

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.

§ 21. Uchwała wchodzi w życie z początkiem miesiąca kalendarzowego, po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Wiceprzewodniczący Rady
Miasta



Władysław Dryja

Uzasadnienie

Czteroletni okres obowiązywania Uchwały Nr 1084/LXI/2010 Rady Miasta Ruda Śląska z dnia 13.05.2010 r. w sprawie zasad gospodarowania lokalami użytkowymi i garażami stanowiącymi własność Gminy Ruda Śląska lub będącymi w jej posiadaniu wskazał na konieczność dokonania zmian w treści tejże Uchwały. Miasto jako właściciel lokali użytkowych i garaży wchodzących w skład gminnego zasobu nieruchomości winno dostosować uchwałę do obowiązujących przepisów i warunków gospodarki rynkowej

W przedmiotowym projekcie uchwały uwzględniono zmianę sposobu zarządzania w związku z wygaszeniem ustanowionego na rzecz Miejskiego Przedsiębiorstwa Gospodarki Mieszkaniowej Spółka z o.o. w Rudzie Śląskiej ograniczonego prawa rzeczowego nieodpłatnego użytkowania nieruchomości stanowiących zasób Miasta i przekazaniem ich w zarządzanie z dniem 01.10.2012 r.

Ponadto zaproponowane w projekcie zmiany dotyczą m.in. możliwości podnajmu lub oddania do użytkowania osobom trzecim całej powierzchni lokalu użytkowego zajmowanego przez osoby fizyczne, osoby prawne, jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej, które prowadzą działalność określoną w art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 24.04.2003 roku o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie.

Kolejna zmiana dotyczy uszczegółowienia kwestii płatności czynszu najmu oznaczonego w świadczeniach innego rodzaju niż pieniądze dla najemców lokali użytkowych i garaży, którzy po upływie dwuletniego okresu obowiązywania płatności jw. wystąpią z ponownym wnioskiem w tej samej sprawie.

Przedstawiony projekt uchwały zawiera również zmianę zasad wynajmu oraz płatności czynszu przez niepubliczne zakłady opieki zdrowotnej, praktyki lekarskie i pielęgnarskie powstałe w wyniku likwidacji samodzielnych zakładów opieki zdrowotnej, które przejęły dotychczasowych pracowników na warunkach określonych w art. 23¹ Kodeksu pracy powstałych po 01.01.2010 r.

Dodatkowo w projekcie uchwały wprowadzono przepisy dotyczące zastosowania obniżki czynszu dla przedsiębiorców prowadzących działalność w określonych godzinach oraz zatrudniających młodocianych na podstawie umowy o prace w celu przygotowania zawodowego, które dotychczas regulowały przepisy uchwały nr 898/L/2002 Rady Miejskiej w Rudzie Śląskiej z dnia 28.05.2002 roku w sprawie ustalenia ulgi w czynszach za lokale użytkowe będące własnością Miasta z późniejszymi zmianami.

Mając na uwadze powyższe podjęcie niniejszej uchwały jest uzasadnione.

Zastępca
Prezydenta Miasta
Michał Pięćkosiński

