

Konieczność  
Kierując  
N. VI 2023.  
Piotr Kozłowski

Numer rejestru spraw kierowanych  
na sesję Rady Miasta 1109/23

Projekt

z dnia 12 czerwca 2023 r.

Zatwierdzony przez .....

UCHWAŁA NR .....

RADY MIASTA OŚWIĘCIM

z dnia ..... 2023 r.

w sprawie ogłoszenia tekstu jednolitego uchwały Nr XXXIX/622/21 Rady Miasta Oświęcim z dnia 29 września 2021 r. w sprawie zasad najmu lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Miasto Oświęcim na czas nieoznaczony, na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata oraz w przypadku gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ten sam lokal.

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 z późn. zm.) Rada Miasta Oświęcim postanawia:

§ 1. Ogłosić tekst jednolity uchwały Nr XXXIX/622/21 Rady Miasta Oświęcim z dnia 29 września 2021 r. w sprawie zasad najmu lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Miasto Oświęcim na czas nieoznaczony, na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata oraz w przypadku gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ten sam lokal (Dz. Urz. Województwa Małopolskiego z 2021 r. poz. 5527) zmienionej uchwałą Nr XLVIII/780/22 Rady Miasta Oświęcim z dnia 27 kwietnia 2022 r. (Dz. Urz. Województwa Małopolskiego z 2022 r. poz. 3187).

§ 2. Ogłoszenie tekstu jednolitego, o którym mowa w § 1 nastąpi w formie obwieszczenia stanowiącego załącznik do niniejszej uchwały.

§ 3. Obwieszczenie podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Oświęcim.

§ 5. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Opracował

12.06.23  
DYREKTOR  
mgr Wanda Habczyk  
(data, pieczęć i podpis)

Zatwierdzam  
(data, pieczęć i podpis prezydenta)

Sprawdzone pod względem prawnym

12.06.2023  
RADCA PRAWNY  
Wojciech Paprzyca  
KTB 0427  
(data, pieczęć i podpis Radcy Prawnego)

Przekazano do Rady Miasta w dniu 15.06.23

Poz. centralnego rejestru projektów uchwał

Rady Miasta 746/23

(podpis pracownika Wydz. OR)

Wniosek o przyjęcie projektu uchwały w sprawie obrad  
sesji RM w dniu 28.06.23

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr .....  
Rady Miasta Oświęcim  
z dnia.....2023 r.

**Obwieszczenie Rady Miasta Oświęcim z dnia 28 czerwca 2023 r. w sprawie ogłoszenia tekstu jednolitego uchwały w sprawie zasad najmu lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Miasto Oświęcim na czas nieoznaczony, na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata oraz w przypadku gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ten sam lokal.**

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 z późn. zm.) ogłasza się w załączniku do niniejszego obwieszczenia tekst jednolity uchwały Nr XXXIX/622/21 Rady Miasta Oświęcim z dnia 29 września 2021 r. w sprawie zasad najmu lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Miasto Oświęcim na czas nieoznaczony, na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata oraz w przypadku gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ten sam lokal (Dz. Urz. Województwa Małopolskiego z 2021 r. poz. 5527).

2. Podany w załączniku do niniejszego obwieszczenia tekst jednolity uchwały nie obejmuje § 3 i § 4 uchwały Nr XLVIII/780/22 Rady Miasta Oświęcim z dnia 27 kwietnia 2022 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XXXIX/622/21 Rady Miasta Oświęcim z dnia 29 września 2021 r. (Dz. Urz. Województwa Małopolskiego z 2022 r. poz. 3187), które stanowią:

„§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14-tu dni od dnia ogłoszenia”

„§ 4 Wykonanie uchwały zleca się Prezydentowi Miasta Oświęcim”

Załącznik do Obwieszczenia  
Rady Miasta Oświęcim  
z dnia 28 czerwca 2023 r.

**UCHWAŁA NR XXXIX/622/21  
RADY MIASTA OŚWIĘCIM**

z dnia 29 września 2021 r.

w sprawie zasad najmu lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Miasto Oświęcim na czas nieoznaczony, na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata oraz w przypadku gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ten sam lokal.

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt. 9) lit. a); art. 40 ust. 2 pkt. 3); art. 41 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 40 z późn. zm.) – **Rada Miasta Oświęcim postanawia:**

**§ 1.**

1. Ustalić zasady najmu lokali użytkowych stanowiących własność Miasta Oświęcim - jak w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Określić podział Miasta Oświęcim na strefy zabudowy dla ustalania minimalnych stawek czynszu za lokale użytkowe. Granice stref określa załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

**§ 2.**

W celu realizacji zasad najmu określonych w § 1 ust. 1 Prezydent Miasta odrębnym zarządzeniem:

1. ustala regulamin przeprowadzania przetargów, konkursów ofert i negocjacji czynszowych,
2. powołuje komisję: przetargową, konkursów ofert i negocjacji czynszowych,
3. określa wysokość minimalnych stawek czynszowych za najem lokali, stanowiących podstawę ustalenia stawki wyjściowej do przetargu jak również dla najmu lokali w trybie bezprzetargowym w podziale na strefy określone w załączniku nr 2 do uchwały, przy uwzględnieniu rodzajów działalności prowadzonych w lokalu.

**§ 3.**

Traci moc uchwała Nr IV/47/15 Rady Miasta Oświęcim z dnia 28.01.2015 r. w sprawie zasad najmu lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Miasto Oświęcim na czas nieoznaczony, na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata oraz w przypadku gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ten sam lokal.

**§ 4.**

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.

**§ 5.**

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14-tu dni od dnia ogłoszenia.

**§ 6.**

Wykonanie uchwały zleca się Prezydentowi Miasta Oświęcim.

## **ZASADY**

**najmu lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Miasto Oświęcim na czas nieoznaczony, na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata oraz w przypadku gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ten sam lokal.**

### **Rozdział 1**

#### **Postanowienia ogólne**

##### **§ 1.**

Ileć w uchwale użyto określenia:

1. Rada – należy przez to rozumieć Radę Miasta Oświęcim,
2. Prezydent – należy przez to rozumieć Prezydenta Miasta Oświęcim,
3. zarządca – należy przez to rozumieć zarządzającego lokalami użytkowymi stanowiącymi własność Gminy Miasto Oświęcim,
4. Miasto – należy rozumieć Gminę Miasto Oświęcim,
5. lokal użytkowy – należy przez to rozumieć lokal o przeznaczeniu innym niż mieszkalne w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali,
6. najemca – należy przez to rozumieć najemcę w rozumieniu przepisów Kodeksu cywilnego,
7. wynajmujący - należy przez to rozumieć wynajmującego w rozumieniu przepisów Kodeksu cywilnego,
8. najem – należy przez to rozumieć najem w rozumieniu przepisów Kodeksu cywilnego,
9. stawka czynszu – należy przez to rozumieć miesięczną stawkę czynszu netto za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu,
10. czynsz – należy przez to rozumieć miesięczny czynsz wynikający z przemnożenia stawki czynszu netto przez powierzchnię użytkową lokalu, z uwzględnieniem podatku VAT, bez innych opłat związanych z korzystaniem z lokalu,
11. opłata – należy przez to rozumieć opłatę związaną z korzystaniem z lokalu niezależną od zarządcy jak np. za energię, wodę, kanalizację, c. o., gaz, telefon, za gospodarowanie odpadami komunalnymi,
12. komisja – należy przez to rozumieć komisję powołaną do przeprowadzania przetargów, konkursów ofert bądź negocjacji czynszowych,



13. istotne nakłady – należy przez to rozumieć nakłady, które są niezbędne dla utrzymania należytego stanu lokalu, a ich udokumentowana wysokość w danym roku przewyższa 40% łącznej wysokości czynszu za najmowany lokal w tym roku.

## **Rozdział 2**

### **Zasady i tryb najmu.**

#### **§ 2.**

1. Lokale użytkowe wynajmowane są po przeprowadzeniu przetargu, konkursu ofert, negocjacji czynszowych albo w trybie bezprzetargowym.
2. Organizatorem przetargów, konkursów ofert i negocjacji czynszowych jest Prezydent.
3. Czynności związane z przeprowadzaniem przetargów, konkursów ofert i negocjacji czynszowych przeprowadza komisja.
4. Przetarg przeprowadza się w formie przetargu ustnego, nieograniczonego.
5. Przetarg ma na celu uzyskanie najwyższej stawki czynszu.
6. Wywoławczą stawkę czynszu ustala Prezydent biorąc pod uwagę położenie, powierzchnię i przeznaczenie lokalu. Wywoławcza stawka czynszu do przetargu nie może być niższa niż minimalna stawka czynszu ustalona odrębnym zarządzeniem.
7. Prezydent może podjąć decyzję o wynajęciu lokalu użytkowego w trybie przetargu ograniczonego pod względem przedmiotowym (przetarg celowy), na konkretny rodzaj działalności, kierując się zbiorowymi potrzebami mieszkańców Gminy Miasto Oświęcim.
8. Konkurs ofert polega na wyborze najkorzystniejszej oferty.
9. Negocjacje czynszowe polegają na wyborze najkorzystniejszej oferty i wynegocjowaniu najwyższej stawki czynszu.
10. Prezydent ma prawo odstąpienia od przetargu, konkursu ofert oraz negocjacji czynszowych bez podania przyczyn.

#### **§ 3.**

1. Jeżeli przetarg nie zakończył się wyłonieniem najemcy Prezydent może ogłosić konkurs ofert. W przypadku ogłoszenia konkursu ofert wywoławcza stawka czynszu może być ustalona na poziomie nie niższym niż 80% stawki czynszu ustalonej dla przetargu.
2. Lokale nie wynajęte po przeprowadzeniu przetargu i konkursu ofert mogą być oddane w najem, w drodze negocjacji czynszowych. Stawka czynszu ustalona w drodze negocjacji czynszowych może być obniżona, nie więcej jednak niż do 50% wywoławczej stawki czynszu ustalonej dla przetargu.

#### § 4.

Wynajęcie lokalu użytkowego na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata, na czas nieoznaczony lub gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat zawierane są umowy, których przedmiotem jest ten sam lokal – wymaga zgody Rady wyrażonej w uchwale.

#### § 5.

Lokal użytkowy może zostać wynajęty na okres dłuższy niż 3 lata bez uchwały Rady, o której mowa w § 4 w trybie bezprzetargowym, jeżeli spełniony jest jeden z poniższych warunków:

1. najem następuje na rzecz państwowych i komunalnych jednostek organizacyjnych (bez względu na ich formę prawną),
2. najem następuje na rzecz partii politycznych oraz biur poselskich i senatorskich,
3. najem następuje na rzecz podmiotów, które prowadzą działalność społecznie użyteczną, a w szczególności: charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, oświatową, wychowawczą, sportową – na cele nie związane z działalnością zarobkową,
4. <sup>1)</sup> najem następuje na rzecz małżonka lub dzieci zmarłego najemcy, jeżeli zamierzają nadal prowadzić działalność gospodarczą, do której przedmiotowy lokal jest im niezbędny lub wynajmować lokal będący garażem. Warunkiem zawarcia umowy jest zgoda zarządcy, brak zaległości w zapłacie czynszu i innych opłat związanych z korzystaniem z lokalu oraz złożenie zabezpieczeń gwarancyjnych zgodnie z zapisami § 6 ust.5.

### Rozdział 3

#### Umowa najmu, ponowne zawarcie umowy najmu, zabezpieczenie gwarancyjne.

#### § 6.

1. Najem lokali następuje na podstawie umowy najmu zawartej pomiędzy wybranym najemcą lokalu a Miastem, w imieniu którego działa zarządca, na podstawie udzielonego mu przez Prezydenta pełnomocnictwa.
2. Umowę najmu lokalu zawiera się:
  - a) na czas nieoznaczony – po uzyskaniu zgody Rady, przy zachowaniu możliwości jej rozwiązania przez każdą ze stron za uprzednim trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia,
  - b) na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata - po uzyskaniu zgody Rady,

---

<sup>1)</sup> zmieniony przez § 1 uchwały Nr XLVIII/780/22 Rady Miasta Oświęcim z dnia 27 kwietnia 2022 r. (Dz. Urz. Województwa Małopolskiego z 2022 r., poz 3187), która weszła w życie 18 maja 2022 r.

c) na wniosek dotychczasowego najemcy, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat zawierane są umowy, których przedmiotem jest ten sam lokal pod warunkiem braku zaległości w zapłacie czynszu i innych opłat związanych z korzystaniem z lokalu w dniu złożenia wniosku – po uzyskaniu zgody Rady.

3. Decyzję o wystąpieniu do Rady o zgodę podejmuje Prezydent.

4. Najemca winien zawrzeć umowę w ciągu 14 dni od daty rozstrzygnięcia przetargu, konkursu ofert bądź negocjacji czynszowych, a w przypadku lokalu jeszcze zajętego przez dotychczasowego najemcę umowę należy zawrzeć w terminie 14 dni od daty postawienia tego lokalu przez zarządcę do dyspozycji nowego najemcy.

5. Warunkiem zawarcia umowy najmu lokalu użytkowego jest złożenie zabezpieczeń gwarancyjnych w jednej z niżej wymienionych form:

1) złożenie podpisanego przez najemcę weksla „in blanco” oraz deklaracji wekslowej. Weksel i deklaracja wekslowa winny być również podpisane przez dwóch poręczycieli wskazanych przez wystawcę weksla i zaakceptowanych przez wynajmującego.

2) złożenie kaucji pieniężnej w wysokości 6 miesięcznego czynszu za zajmowany lokal wyliczonej wg stawki czynszu obowiązującej w dniu jej składania.

6. Zabezpieczenia gwarancyjne, o których mowa w ust. 5 dotyczą wykonania przez najemcę zobowiązań finansowych wynikających z umowy najmu do wysokości 6 miesięcznego czynszu.

7. Poręczycielami mogą być:

1) osoby zatrudnione na czas nieoznaczony ze średnim wynagrodzeniem miesięcznym za pracę z ostatnich trzech miesięcy nie mniejszym niż 200% krajowej płacy minimalnej obowiązującej w dniu składania zabezpieczenia, przy czym wynagrodzenie powinno być wolne od zajęć komorniczych,

2) emeryci ze świadczeniem emerytalnym nie niższym niż 300% najniższej emerytury obowiązującej w roku, w którym składane jest zabezpieczenie, przy czym świadczenie emerytalne powinno być wolne od zajęć komorniczych oraz pod warunkiem, że drugi z poręczycieli nie jest emerytem,

3) osoby prowadzące działalność gospodarczą, których średni dochód z tytułu prowadzonej działalności z ostatnich 3 miesięcy jest nie mniejszy niż 200% krajowej płacy minimalnej obowiązującej w dniu składania zabezpieczenia,

4) inne osoby gwarantujące skuteczne zabezpieczenie wykonania zobowiązań finansowych wynikających z podpisania weksla i realizacji umowy najmu.

8. Na potwierdzenie wystąpienia wymienionych w ust. 7 przesłanek, poręczyciele składają stosowne dokumenty, a w szczególności zaświadczenia o dochodach, zaświadczenie o wysokości świadczenia emerytalnego, rachunek zysków i strat/bilans/zestawienie przychodów i wydatków lub wypis z księgi wieczystej.



9. <sup>2)</sup>Każda zmiana najemcy (w tym m.in.: włączenie/wystąpienie współnajemcy) wymaga ponownego złożenia zabezpieczenia gwarancyjnego w jednej z form wymienionych w ust. 5.

10. W przypadku zgonu jednego z poręczycieli, najemca zobowiązany jest niezwłocznie zawiadomić o tym fakcie wynajmującego oraz ponownie złożyć zabezpieczenie gwarancyjne w jednej z form wymienionych w ust. 5.

11. <sup>3)</sup>Zarządca może odstąpić od pobrania zabezpieczeń gwarancyjnych od najemcy lokalu wynajętego w trybie § 5 ust. 1, 2 i 3.

12. Zabezpieczenie gwarancyjne złożone w formie kaucji zwracane jest najemcy na jego pisemny wniosek w terminie do 1 miesiąca od daty zdania lokalu, ale nie wcześniej niż po rozliczeniu ewentualnych zobowiązań najemcy wobec wynajmującego, na wskazane przez niego konto.

13. Dokumenty stanowiące zabezpieczenie gwarancyjne złożone w formie weksla podlegają zwrotowi najemcy na jego pisemny wniosek, po zdaniu lokalu oraz po potwierdzeniu braku zobowiązań najemcy wobec wynajmującego, a wynikających z umowy najmu lokalu.

14. Umowa najmu lokalu powinna zawierać postanowienia zabezpieczające interesy Miasta pod względem przychodów i należytej dbałości o substancję lokalu z zachowaniem przepisów Kodeksu cywilnego.

15. Lokale użytkowe oddawane są w najem z zastrzeżeniem, że remont i przystosowanie lokalu lub jego części do prowadzenia działalności najemcy wykona na własny koszt w porozumieniu i za zgodą zarządcy.

16. Najemcy przysługuje prawo włączenia (dopisania) do umowy najmu, w charakterze współnajemców, niżej wymienionych osób, bliskich najemcy, po udokumentowaniu pokrewieństwa/powinowactwa:

- 1) współmałżonka,
- 2) dzieci własnych (przysposobionych),
- 3) rodziców najemcy (współmałżonka),
- 4) zięciów, synowych najemcy.

17. W przypadku osób nie wymienionych w ust. 16 włączenie do umowy najmu w charakterze współnajemcy następuje po uprzedniej zgodzie Rady wyrażonej w uchwale.

18. Osoby wymienione w ust. 16 oraz ust. 17 mogą stać się stroną stosunku najmu w charakterze współnajemcy tylko w przypadku prowadzenia przez nie działalności gospodarczej wspólnie z najemcą w formie spółki cywilnej. Warunkiem włączenia nowego współnajemcy do umowy najmu jest brak zaległości w zapłacie czynszu i innych opłat związanych z korzystaniem z lokalu, na dzień zawarcia aneksu do umowy najmu.

<sup>2)</sup>zmieniony przez § 1 uchwały Nr XLVIII/780/22 Rady Miasta Oświęcim z dnia 27 kwietnia 2022 r. (Dz. Urz. Województwa Małopolskiego z 2022 r., poz 3187), która weszła w życie 18 maja 2022 r.

<sup>3)</sup>zmieniony przez § 1 uchwały Nr XLVIII/780/22 Rady Miasta Oświęcim z dnia 27 kwietnia 2022 r. (Dz. Urz. Województwa Małopolskiego z 2022 r., poz 3187), która weszła w życie 18 maja 2022 r.

18 a. <sup>4)</sup>Jeżeli przedmiotem najmu jest lokal będący garażem, który wynajmuje osoba nieprowadząca działalności gospodarczej, osoby wymienione w ust. 16, mogą stać się stroną stosunku najmu w charakterze współnajemcy, nie będąc przedsiębiorcą.

19. <sup>5)</sup>Osobom, o których mowa w ust. 17, które wstąpiły do spółki osobowej z najemcą lokalu w trakcie trwania umowy najmu w trybie określonym w ust. 17, przysługuje prawo do kontynuowania tej umowy w przypadku wystąpienia pierwotnego najemcy z tej spółki, jeżeli okres udziału w niej był nie krótszy niż 3 lata, pod warunkiem złożenia przez te osoby, zabezpieczenia gwarancyjnego zgodnie z ust. 5.

20. Umowa najmu lokalu może być wypowiedziana ze skutkiem natychmiastowym w przypadku:

- 1) podnajmowania lokalu, w całości lub jego części, bez zgody zarządcy,
- 2) zalegania z zobowiązaniami wynikającymi z umowy najmu w wysokości równej co najmniej 2 - krotności czynszu,
- 3) stwierdzenia dewastacji lokalu,
- 4) zmiany sposobu wykorzystania lokalu bez uzyskania pisemnej zgody zarządcy,
- 5) naruszenia innych istotnych warunków umowy.

21. Za zgodą zarządcy dopuszcza się możliwość:

- 1) zmiany rodzaju prowadzonej działalności w wynajętym lokalu,
- 2) podnajmu części lokalu:
  - a) na okres do trzech lat - nie więcej niż 50% powierzchni najmowanego lokalu
  - b) bezterminowo - nie więcej niż 25% powierzchni najmowanego lokalu.

22. Stawkę czynszu za podnajmowaną część lokalu wskazaną w ust. 21 podwyższa się najemcy o 25% bez względu na rodzaj działalności prowadzonej przez podnajemcę.

## **§ 7.**

Prezydent Miasta, w szczególnych przypadkach, na wniosek zainteresowanych najemców ma prawo cofnąć wypowiedzenie umowy najmu.

## **Rozdział 4**

### **Stawki czynszu najmu.**

## **§ 8.**

1. Stawki czynszu najmu ustala się biorąc pod uwagę uwarunkowania rynkowe.

---

<sup>4)</sup> dodany przez § 1 uchwały Nr XLVIII/780/22 Rady Miasta Oświęcim z dnia 27 kwietnia 2022 r. (Dz. Urz. Województwa Małopolskiego z 2022 r., poz 3187), która weszła w życie 18 maja 2022 r.

<sup>5)</sup> zmieniony przez § 1 uchwały Nr XLVIII/780/22 Rady Miasta Oświęcim z dnia 27 kwietnia 2022 r. (Dz. Urz. Województwa Małopolskiego z 2022 r., poz 3187), która weszła w życie 18 maja 2022 r.

2. Stawki czynszu podlegają corocznej aktualizacji (waloryzacji) prognozowanym średniorocznym wskaźnikiem cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem ustalonym w ustawie budżetowej na rok poprzedzający ich wprowadzenie, przy czym stawki zwaloryzowane podlegają zaokrągleniu do dziesiątek groszy wzwyż i nie mogą być niższe niż koszty utrzymania lokalu ponoszone przez zarządcę za wyjątkiem piwnic stanowiących zaplecze dla wszystkich lokali, garaży, pomieszczeń magazynowych, wiat, lokali znajdujących się w kondygnacjach podziemnych (piwnicznych) oraz lokali, które zostały wynajęte na rzecz podmiotów określonych w § 5 ust. 3.

3. Stawki czynszu waloryzowane są w drodze zarządzenia Prezydenta przygotowanego przez zarządcę. Waloryzacja obejmuje okres od 1 stycznia każdego roku obowiązywania umowy. W razie wydania zarządzenia w przedmiocie waloryzacji po dniu 1 stycznia danego roku kalendarzowego różnicę pomiędzy zwaloryzowaną wartością czynszu, a czynszem naliczonym przed waloryzacją najemcy rozliczają w ciągu trzech kolejnych miesięcy następujących po miesiącu, w którym wydano zarządzenie w przedmiocie waloryzacji.

4. Waloryzacja stawek czynszowych nie może być wprowadzana częściej niż jeden raz w roku.

5. Wprowadzenie zwaloryzowanych stawek czynszu dla poszczególnych najemców następuje z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia.

6. Prezydent jest uprawniony do obniżania stawki do 50% (ulga) nie niżej jednak, niż do poziomu kosztów utrzymania lokalu ponoszonych przez zarządcę:

1) w przypadkach losowych,

2) w stosunku do lokali przeznaczonych na działalność o szczególnym znaczeniu społecznym tj. charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, oświatową, wychowawczą i sportową – na cele nie związane z działalnością zarobkową,

3) w przypadku poczynienia przez najemcę istotnych nakładów na najmowany lokal.

7. Ulgi wskazanej w ust. 6 można udzielić na pisemny wniosek najemcy, na czas określony z tym, że okres ulgi może maksymalnie wynosić do 6 miesięcy. Udzielenie ulgi dla przedsiębiorców następuje z zachowaniem zasad udzielania pomocy publicznej.

8. Zarządca jest upoważniony do udzielania w szczególnych przypadkach obniżki stawki indywidualnej przy czym ulga nie może być wyższa niż 20% stawki czynszu dla określonego lokalu, a czas jej obowiązywania nie może być dłuższy niż 6 miesięcy. Zdanie ostatnie ustępu poprzedzającego stosuje się odpowiednio.

9. Odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego nalicza się w wysokości 200% czynszu naliczonego wg stawki obowiązującej w ostatnim miesiącu trwania umowy najmu, niezależnie od pozostałych opłat wynikających w umowy najmu.

10. W przypadku lokali wynajętych w drodze przetargu i konkursu ofert wylicytowana stawka nie będzie objęta pierwszą waloryzacją obowiązującą od początku roku kalendarzowego następującego po nawiązaniu



stosunku najmu. Po upływie tego terminu wysokość czynszu będzie ustalona na zasadach wynikających z obowiązujących przepisów.

## **Rozdział 5**

### **Remont lokali. Gwarancja trwałości umowy.**

#### **§ 9.**

1. Najemca może wykonać w lokalu konieczne prace remontowe. W tym celu powinien zwrócić się na piśmie do zarządcy o wyrażenie zgody na przeprowadzenie tych prac określając jednocześnie ich zakres i przedmiot.
2. Po wykonaniu remontu najemca zgłasza zarządcy wykonane prace do odbioru.
3. Na pisemny wniosek najemcy, z którym zawarto umowę na czas nieokreślony, Prezydent jest upoważniony do udzielenia gwarancji trwałości najmu w przypadku wykonania przez najemcę i na jego koszt uzgodnionych wcześniej z wynajmującym robót remontowo - modernizacyjnych w lokalu, w sposób trwały podnoszący jego walory techniczne, nie wchodzących w zakres obowiązków najemcy.
4. Ustala się okresy gwarancyjne w wymiarze 3, 5, 8 i 10 lat przy czym:
  - 1) za nakłady wynoszące 10% do 20% wartości odtworzeniowej lokalu liczonej według powierzchni i wskaźnika wartości odtworzeniowej publikowanego przez Wojewodę Małopolskiego – okres gwarancyjny może wynosić 3 lata,
  - 2) za nakłady 21% do 35% wartości odtworzeniowej – 5 lat,
  - 3) za nakłady 36% do 50% wartości odtworzeniowej – 8 lat,
  - 4) za nakłady powyżej 50% wartości odtworzeniowej – 10 lat.
5. Podstawą ustalenia okresów gwarancyjnych i zwrotów poniesionych przez najemcę nakładów koniecznych i partycypacji powinny być przedłożone przez najemców dokumenty potwierdzające poniesione nakłady, które podlegać będą weryfikacji przez wynajmującego.
6. W przypadku wypowiedzenia umowy najmu z powodu zalegania z opłatami czynszu i innych opłat związanych z korzystaniem z lokalu, udzielona przez Prezydenta gwarancja trwałości umowy nie obowiązuje.

#### **§ 10.**

1. Najemca obowiązany jest do utrzymywania lokalu w stanie estetycznym i sprawnym technicznie.
2. Nakłady na dostosowanie lokalu do potrzeb najemcy (adaptacje i przebudowy) oraz podniesienie estetyki wnętrza lokalu (modernizacja i remonty), wykonane po uzgodnieniu z zarządcą, obciążają w całości najemcę bez prawa ich zwrotu.



## **Rozdział 6**

### **Postanowienia końcowe.**

#### **§ 11.**

Powyższa uchwała dotyczy wszystkich umów najmu lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Miasto Oświęcim.

Załącznik Nr 2 do o uchwały Nr XXXIX/622/21

Rady Miasta Oświęcim

z dnia 29 września 2021 r.

**PODZIAŁ MIASTA OŚWIĘCIM NA STREFY ZABUDOWY DLA USTALANIA MINIMALNYCH  
STAWEK CZYNSZU ZA LOKALE UŻYTKOWE.**

Wykaz ulic i placów na terenie Miasta Oświęcim w podziale na strefy.

**STREFA I :**

Rynek Główny

Plac Kościuszki

Dąbrowskiego

Śniadeckiego

Solskiego

**STREFA II**

Sienkiewicza

Staszica

Sobieskiego

Wróblewskiego

Wyspiańskiego

Zawidzkiego

Obozowa

Klasztorna

Olszewskiego

Tysiąclecia

**STREFA III**

pozostałe ulice nie zaliczone do strefy I i II

## UZASADNIENIE

Przepisy 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 z późn. zm.) nałożyły obowiązek ogłaszania tekstu jednolitego aktu normatywnego innego niż ustawa, jeżeli został on znowelizowany.

Uchwała Nr XXXIX/622/21 Rady Miasta Oświęcim z dnia 29 września 2021 r. w sprawie zasad najmu lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Miasto Oświęcim na czas nieoznaczony, na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata oraz w przypadku gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ten sam lokal (Dz. Urz. Województwa Małopolskiego z 2021 r. poz. 5527) została zmieniona uchwałą Nr XLVIII/780/22 Rady Miasta Oświęcim z dnia 27 kwietnia 2022 r. (Dz. Urz. Województwa Małopolskiego z 2022 r. poz. 3187).

Niniejsza uchwała stanowi spełnienie obowiązku nałożonego ww. ustawą.

DYREKTOR  
*Habczyk*  
mgr Wanda Habczyk

