

**UCHWAŁA NR IV/47/15
RADY MIASTA OŚWIĘCIM**

z dnia 28 stycznia 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.

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 2013 r., poz. 594 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 i konkursu ofert w podziale na strefy określone w zał. do uchwały, przy uwzględnieniu rodzajów działalności prowadzonych w lokalu.

§ 3. Traci moc uchwała Nr LXXIV/829/10 z dnia 29.09.2010 r. (z p. zm.) 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.

Przewodniczący Rady

Piotr Hertig
Piotr Hertig

Przewodniczący Rady

Piotr Hertig
Piotr Hertig

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr IV/47/15

Rady Miasta Oświęcim

z dnia 28 stycznia 2015 r.

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. Ilekroć 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. lokal użytkowy – należy przez to rozumieć lokal o przeznaczeniu innym niż mieszkalne w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późn. zm.);
5. najemca – należy przez to rozumieć najemcę w rozumieniu przepisów Kodeksu cywilnego;
6. najem – należy przez to rozumieć najem w rozumieniu przepisów Kodeksu cywilnego;
7. stawka czynszu – należy przez to rozumieć miesięczną stawkę czynszu netto za 1m² powierzchni użytkowej lokalu;
8. 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;
9. opłata – należy przez to rozumieć opłatę związaną z korzystaniem z lokalu niezależną od zarządcy jak np. za energię, wodę, kanalizację, c. o., gaz, telefon;
10. komisja – należy przez to rozumieć komisję powołaną do przeprowadzania przetargów, konkursów ofert bądź negocjacji czynszowych;

11. 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 albo w trybie bezprzetargowym.

2. Organizatorem przetargów, konkursów ofert i negocjacji jest Prezydent.

3. Czynności związane z przeprowadzaniem przetargów, konkursów ofert i negocjacji 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. Stawka ta 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. 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. Stawka czynszu ustalona w drodze negocjacji 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) oraz biur poselskich i senatorskich,

2. 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,

3. najem następuje na rzecz małżonka lub dzieci zmarłego najemcy jeżeli zamierzają nadal prowadzić działalność gospodarczą, do której przedmiotowy lokal jest im niezbędny. Warunkiem zawarcia umowy jest brak zaległości w opłatach za lokal.

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, z możliwością wypowiedzenia jej przez każdą ze stron z trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia,

b) na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata - po uzyskaniu zgody Rady Miasta,

c) na wniosek dotychczasowego najemcy, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat zawierane są umowy, których przedmiotem jest ten sam lokal – po uzyskaniu zgody Rady Miasta; decyzję o wystąpieniu do Rady o zgodę podejmuje Prezydent.

3. Najemca winien podpisać umowę w ciągu 14 dni od daty rozstrzygnięcia przetargu, konkursu ofert bądź negocjacji.

4. Warunkiem zawarcia umowy najmu lokalu użytkowego jest złożenie zabezpieczeń gwarancyjnych w następujących formach:

1) złożenie podpisanego przez najemcę weksla „in blanco” wraz z deklaracją wekslową. Weksel ten i deklaracja wekslowa winny być również podpisane przez :

a) dwóch poręczycieli wskazanych przez wystawcę weksla – jeżeli kwota zabezpieczenia gwarancyjnego określona w ust. 5 przekracza wysokość przeciętnego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw za ostatni kwartał (wg obwieszczenia Prezesa GUS),

b) jednego poręczyciela wskazanego przez wystawcę weksla – w pozostałych przypadkach,
albo

2) złożenie kaucji pieniężnej w wysokości 6 miesięcznego czynszu za zajmowany lokal.

5. Zabezpieczenia gwarancyjne, o których mowa w ust. 4 dotyczą wykonania przez najemcę zobowiązań finansowych wynikających z umowy najmu do wysokości 6 miesięcznego czynszu.

6. Poręczycielami mogą być :

1) osoby zatrudnione na czas nieoznaczony ze średnim wynagrodzeniem miesięcznym za pracę z ostatnich trzech miesięcy nie mniejszym niż przeciętne wynagrodzenie w sektorze przedsiębiorstw za ostatni miesiąc /lub kwartał/ według obwieszczeń Prezesa GUS,

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

Na potwierdzenie w/w okoliczności poręczyciele składają stosowne dokumenty (w szczególności zaświadczenia o dochodach) lub wypis z księgi wieczystej.

7. Zarządca może odstąpić od pobrania zabezpieczeń gwarancyjnych od najemcy lokalu wynajętego w trybie §5 ust. 1 i 2.

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

9. 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.

10. Najemcy przysługuje prawo włączenia (dopisania) do umowy najmu, w charakterze współnajemców, niżej wymienionych osób, bliskich najemcy :

1) współmałżonka

2) dzieci własnych (przysposobionych),

3) rodziców najemcy (współmałżonka),

4) 4) zięciów, synowych najemcy, po udokumentowaniu pokrewieństwa (powinowactwa).

11. W przypadku osób nie wymienionych w ust.10 dopisanie do umowy najmu w charakterze współnajemcy następuje, z zastrzeżeniem treści ust.2, po uprzedniej zgodzie Rady Miasta wyrażonej w uchwale.

12. Osobom o których mowa w ust. 11, które weszły do spółki osobowej z najemcą lokalu w trakcie trwania umowy najmu w trybie określonym w ust. 11, przysługuje prawo do kontynuowania tej umowy w przypadku wycofania się dotychczasowego najemcy z tej spółki, jeżeli okres udziału w niej był nie krótszy niż 3 lata. Kontynuowanie umowy uzależnione jest

od złożenia przez osoby, które weszły do spółki, zabezpieczeń gwarancyjnych zgodnie z par. 6 ust.4.

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

- 1) podnajmowania lokalu, w całości lub jego części, bez zgody Miasta,
- 2) zalegania z opłatami czynszowymi za dwa pełne okresy płatności,
- 3) stwierdzenia dewastacji lokalu,
- 4) zmiany sposobu wykorzystania lokalu bez uzyskania pisemnej zgody Miasta,
- 5) naruszenia innych istotnych warunków umowy.

14. 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 10 % powierzchni najmowanego lokalu.

Stawkę czynszu za podnajmowaną część lokalu podwyższa się najemcy o 50% 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.
 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.
 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 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 indywidualnych najemców następuje z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia.
 6. Prezydent jest uprawniony do obniżania stawki do 50% (ulga) nie niżej jednak, niż do 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.
- Ulgi można udzielić na pisemny wniosek najemcy, na czas określony z tym, że w przypadku wymienionym w pkt. 3) okres ulgi może maksymalnie wynosić do 6 miesięcy.

Udzielenie ulgi następuje z zachowaniem zasad udzielania pomocy publicznej dla przedsiębiorców.

7. Zarządca jest upoważniony do udzielania w szczególnych przypadkach obniżki stawki indywidualnej przy czym ulga nie może być wyższa niż 10% stawki czynszu dla określonego lokalu, a czas jej obowiązywania nie może być dłuższy niż 6 miesięcy. Zdanie ostatnie ustępu poprzedzającego stosuje się odpowiednio.

8. Odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego nalicza się w wysokości 200% dotychczasowego czynszu.

9. W przypadku lokali wynajętych w drodze przetargu i konkursu ofert wylicytowana stawka nie będzie objęta pierwszą waloryzacją obowiązującą od następnego roku kalendarzowego po nawiązaniu stosunku najmu. Po tym terminie 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 winny być przedłożone przez najemców kosztorysy powykonawcze lub inne dokumenty potwierdzające poniesione nakłady, które wynajmujący weryfikuje i sprowadza o ile to możliwe, do poziomu cen materiałów i usług ukształtowanego w danym okresie w wyniku organizowanych przez niego przetargów na tego rodzaju roboty remontowe.

§ 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.

Prezysodniczający Rady
R. et K. et
P. et K. et

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr IV/47/15

Rady Miasta Oświęcim

z dnia 28 stycznia 2015 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

Mały Rynek

Plac Kościuszki

Dąbrowskiego

Śniadeckiego

Piastowska

Solskiego

Mickiewicza

Olszewskiego

Tysiąclecia

STERFA II

Sienkiewicza

Staszica

Sobieskiego

Wróblewskiego

Wyspiańskiego

Zawidzkiego

Skłodowskiej-Curie

Obozowa

Klasztorna

STREFA III

pozostałe ulice nie zaliczone do strefy I i II

Przewodniczący Rady
Piotr Kubiś
Piotr Kubiś