

**UCHWAŁA nr LV/1017/2013
RADY MIASTA RZESZOWA
z dnia 18 czerwca 2013 r.**

w sprawie zasad najmu gminnych lokali użytkowych.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r., poz. 594 tekst jednolity) oraz art. 37 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 nr 102, poz. 651 z późn.zm.)

Rada Miasta Rzeszowa uchwała, co następuje:

Rozdział 1

Postanowienia ogólne

§ 1

1. Uchwała określa zasady wynajmowania lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Miasto Rzeszów .
2. Za lokal użytkowy uważa się lokal wynajmowany na cele inne niż mieszkaniowe.
3. Do najmu na okres dłuższy niż 3 lata można przeznaczać lokale usytuowane w budynkach mających uregulowany stan prawny, z wyłączeniem:
 - 1) lokali usytuowanych w budynkach przeznaczonych do rozbiórki lub wyburzenia,
 - 2) lokali, które wykorzystywane będą na realizację zadań własnych Gminy Miasto Rzeszów.

Rozdział 2

Zasady najmu lokali

§ 2

1. Wybór najemcy następuje w drodze przetargu polegającego na licytacji stawki czynszu za 1m² powierzchni lokalu, bez powierzchni przynależnych piwnic.
2. Stawka czynszu za powierzchnie przynależnych do lokalu piwnic określana jest przez Prezydenta Miasta Rzeszowa i nie podlega licytacji.
3. Przetargi na najem lokali użytkowych przeprowadza Prezydent Miasta Rzeszowa.
4. Wysokość miesięcznego czynszu netto za 1 m² stanowiącego stawkę wywoławczą za najem lokalu użytkowego oraz czas trwania umowy najmu, określa każdorazowo Prezydent Miasta Rzeszowa.
5. Podstawą określenia stawki wywoławczej do przetargu stanowi kwota czynszu odnosząca się do danego lokalu i ostatnio prowadzonej działalności w tym lokalu, w wysokości nie niższej niż 30% stawki obowiązującej przed opróżnieniem danego lokalu.

6. Zapisu ust. 1 nie stosuje się gdy ostatnio obowiązująca umowa najmu lokalu, zawarta była w trybie §3 ust. 1 pkt 1 - 3 Uchwały. W takim przypadku Prezydent Miasta Rzeszowa ustala indywidualną stawkę wywoławczą do przetargu.
7. Jeżeli pierwszy przetarg nie zakończył się wyłonieniem najemcy, Prezydent Miasta Rzeszowa ogłasza drugi przetarg przy czym pierwotna stawka wywoławcza czynszu może zostać obniżona o 20%.
8. Jeżeli drugi przetarg nie zakończył się wyłonieniem najemcy lokal może być oddany w najem na warunkach ustalonych w negocjacjach.
9. Umowy zawiera się na czas nieoznaczony bądź oznaczony do lat 10.

§ 3

1. Zawarcie umowy najmu bez przetargu może nastąpić w szczególności:
 - 1) prowadzenia przez najemcę działalności charytatywnej, kulturalnej, opiekuńczej, oświatowej, wychowawczej lub sportowo-turystycznej niezwiązanej z działalnością zarobkową,
 - 2) prowadzenia przez organizacje pożytku publicznego ich działalności statutowej,
 - 3) na siedziby partiom politycznym, na biura poselskie na czas trwania kadencji,
 - 4) przejęcia działalności najemcy przez osoby bliskie w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami,
 - 5) nabycia przez osoby trzecie najmu lokalu jako części zorganizowanego przedsiębiorstwa.
2. Miesięczna stawka czynszu za lokale wynajmowane zgodnie z §3 ust. 1 pkt 1 - 3 Uchwały ustalana jest w drodze negocjacji.

§ 4

1. Czynności związane z przeprowadzeniem przetargu wykonuje Komisja Przetargowa, w składzie od 3 do 7 osób, powołana przez Prezydenta Miasta Rzeszowa.
2. Przewodniczący komisji przetargowej lub inny członek komisji otwiera przetarg przekazując informacje podane w ogłoszeniu, oraz podaje do wiadomości imiona i nazwiska osób (firmy), które wpłaciły wadium i zostały dopuszczone do przetargu oraz wysokość postąpienia.
3. Przewodniczący komisji przetargowej lub inny członek komisji informuje uczestników przetargu, że po trzecim wywołaniu najwyższej zaoferowanej kwoty dalsze postąpienia nie zostaną przyjęte.
4. Uczestnicy przetargu zgłaszają kolejne postąpienia, dopóki, mimo trzykrotnego wywołania, nie ma dalszych postąpień.
5. Postąpienie wynosi 1,00 zł. lub wielokrotność tej kwoty i ustalane jest przez Komisję Przetargową.
6. Przetarg jest ważny, jeżeli choć jeden uczestnik zaoferował co najmniej jedno postąpienie powyżej stawki wywoławczej.
7. Po ustaniu zgłoszenia postąpień przewodniczący komisji przetargowej lub inny członek komisji wywołuje trzykrotnie ostatnią, najwyższą ofertę i zamyka przetarg, a następnie ogłasza imię i nazwisko osoby lub firmę, która przetarg wygrała.
8. Z przeprowadzonego przetargu Komisja sporządza protokół.

§ 5

1. Wygrywający przetarg zobowiązany jest do zawarcia umowy najmu w terminie do 7 dni lub określonym przez Prezydenta Miasta Rzeszowa, od daty rozstrzygnięcia przetargu, po uprzednim uzupełnieniu kwoty wpłaconego wadium do pełnej wysokości kwoty miesięcznego czynszu najmu (w przypadku jeżeli wysokość miesięcznego czynszu jest wyższa niż kwota wpłaconego wadium), według stawki wylicytowanej w przetargu oraz wpłaceniu kaucji zabezpieczającej należności wynajmującego, w wysokości czynszu netto za dwa pełne okresy płatności.
2. W przypadku gdy wygrywający przetarg nie dokona wpłaty kaucji, lub nie zawrze umowy w wyznaczonym terminie, wadium ulega przepadkowi.
3. Pozostałym uczestnikom postępowania przetargowego wadium zwraca się po jego zakończeniu, nie później niż w terminie 3 dni.

§ 6

1. W przetargu mogą wziąć udział osoby fizyczne, osoby prawne lub jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej, którym przepisy prawne przyznają zdolność prawną, jeżeli w terminie nie później niż 2 dni przed dniem otwarcia przetargu wpłacą wadium w wysokości określonej przez Prezydenta Miasta Rzeszowa w ogłoszeniu o przetargu.
2. Wadium może być wnoszone w gotówce lub przelewem. Wadium wnoszone w gotówce należy wpłacać w kasie Biura Gospodarki Mieniem Miasta Rzeszowa, a wadium wnoszone przelewem należy przekazać na wskazany rachunek bankowy.
3. Umowa najmu lokalu użytkowego winna zawierać postanowienia dotyczące należytej dbałości o substancję lokalu, a także określać sposób korzystania z lokalu, tryb i warunki rozwiązania umowy oraz zasady waloryzacji czynszu.

§ 7

1. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Prezydent Miasta Rzeszowa może na wniosek najemcy obniżyć stawkę czynszu w wysokości nie niższej niż 50% stawki obowiązującej w umowie w przypadku:
 - 1) lokali wynajmowanych na podstawie § 3 ust. 1 niniejszej Uchwały,
 - 2) udokumentowania przez najemcę poniesienia nakładów finansowych uzgodnionym z wynajmującym skutkujących trwałym ulepszeniem lokalu,
 - 3) udokumentowania przez najemcę poniesienia nakładów w celu przystosowania lokalu do potrzeb osób niepełnosprawnych,
 - 4) prowadzenia robót utrudniających najemcy korzystanie z lokalu, maksymalnie na czas trwania tych robót,
 - 5) prowadzenia przez najemcę działalności sezonowej w okresie przypadającym poza sezonem,
 - 6) wyraźnego spadku obrotów w lokalu (potwierzonego stosownymi dokumentami) jeżeli działania te miałyby się przyczynić ochronie miejsc pracy,
 - 7) kiedy prowadzona w lokalu działalność jest niedochodowa, a ma istotne znaczenie dla miejscowej społeczności,
 - 8) niewykorzystywania powierzchni piwnic na prowadzoną działalność, za te powierzchnie.

2. Dopuszcza się możliwość zmiany lokalu użytkowego na inny lokal, w sytuacjach związanych z ważnymi dla miasta Rzeszowa planowanymi przedsięwzięciami inwestycyjnymi oraz realizacją potrzeb lokalowych miasta Rzeszowa.
3. Dopuszcza się podnajem lokalu nie więcej niż 50% powierzchni wynajmowanego lokalu, za którą to powierzchnię stawka czynszu ulega podwyższeniu w drodze negocjacji.
4. Dopuszcza się możliwość ponownego zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony z dotychczasowym najemcą, na jego wniosek, w przypadku uregulowania wszystkich należności wobec wynajmującego.

§ 8

1. Stawki czynszu podlegają corocznej waloryzacji zgodnie ze wskaźnikiem wzrostu cen, towarów i usług ogłaszanych przez Prezesa GUS, z zastrzeżeniem ust. 4.
2. Wyliczoną miesięczną stawkę czynszu zaokrągla się w górę do pełnych dziesiątek groszy.

Rozdział 3

Przepisy końcowe

§ 9

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Rzeszowa.

§ 10

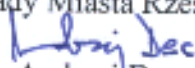
Tracą moc:

1. Uchwała Nr VI/75/2007 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 30 stycznia 2007 r. w sprawie zasad najmu gminnych lokali użytkowych.
2. Uchwała Nr XLIV/847/2012 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 18 grudnia 2012 r. zmieniająca uchwałę Rady Miasta Rzeszowa z dnia 30 stycznia 2007 r. w sprawie zasad najmu gminnych lokali użytkowych.

§ 11

Uchwała wchodzi w życie po 14 dniach od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowy Województwa Podkarpackiego.

Przewodniczący
Rady Miasta Rzeszowa


Andrzej Dec

Uzasadnienie

Zgodnie ustawą o samorządzie gminnym określenie zasad najmu nieruchomości komunalnych należy do kompetencji rady gminy.

Dla ujednoczenia zasad wynajmowania lokali użytkowych niezbędne jest określenie warunków jakie muszą być stosowane przy wylanianiu najemców lokali oraz zawieraniu stosownych umów najmu.

W trakcie pracy w oparciu o dotychczasową Uchwałę nr VI/75/2007 Rady Miasta Rzeszowa dnia 30 stycznia 2007 r. wynikło szereg kwestii wymagających doprecyzowania oraz uściślenia. Ponieważ zakres proponowanych zmian jest znaczny, zasadnym jest uchylene obowiązującej uchwały i na jej miejsce podjęcie nowej uchwały o treści przedłożonej Radzie Miasta.

Niniejsza Uchwała określa zasady gospodarowania zasobem lokali użytkowych Gminy Miasto Rzeszów oraz tryb wynajmowania tych lokali na czas nieoznaczony lub oznaczony do lat 10.