

Uchwała nr VI/75/2007
Rady Miasta Rzeszowa
z dnia 30 stycznia 2007 r.

w sprawie zasad najmu gminnych lokali użytkowych

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 2 i pkt 9 lit a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. nr 142,poz.1591 ze zm.) oraz art. 37 ust.1 i 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 nr 261, poz. 2603 z późn.zm.)

Rada Miasta Rzeszowa uchwala, co następuje:

Rozdział I
Postanowienia ogólne.

§ 1.

1. Uchwała określa zasady wynajmowania lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Rzeszów .
2. 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 miasta Rzeszowa.
3. Uchwały nie stosuje się do lokali oddanych a także oddawanych do korzystania jednostkom organizacyjnym miasta Rzeszowa.

Rozdział II
Zasady najmu lokali .

§ 2

1. Najemców wyłania się w drodze przetargu .
2. Umowy zawiera się na czas nieoznaczony
3. Poza przetargiem wynajmuje się lokale, które zostały niewynajęte mimo przeprowadzonych dwóch przetargów.
4. Lokale o których mowa w ust.3 wynajmowane są zgodnie z zasadami określonymi w niniejszej uchwale.

§ 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.
- 5) nabycia przez osoby trzecie najmu lokalu jako części zorganizowanego przedsiębiorstwa.

§ 4.

1. Organizator przetargu określa warunki najmu lokalu. Warunki takie powinny obejmować w szczególności:
 - 1) minimalną miesięczną stawkę czynszu w wysokości nie mniejszej niż 50% stawki dotychczasowej,
 - 2) określenie celów na jaki lokal może być wykorzystany lub celów na jaki lokal nie może być wykorzystany,
2. W przypadku braku oferenta w kolejnych przetargach cena wywoławcza ulega obniżeniu o 10%.

§ 5.

1. Czynności związane z przeprowadzeniem przetargu powierza się komisji powołanej przez Prezydenta Miasta Rzeszowa.
2. Do określenia trybu przeprowadzenia przetargu na najem lokali użytkowych stosuje się analogicznie przepisy wykonawcze dotyczące zbycia nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub własność jednostek samorządu terytorialnego.
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, zasady rozliczania nakładów wykonanych za zgodą wynajmującego, o ile nakłady te podwyższają trwale wartość lokalu i zostały potwierdzone protokołem odbioru robót, zasady zaliczania wpłaconej kaucji na poczet należności czynszowych, zasady waloryzacji czynszu.
4. Warunki umowy winny być określone tak, by waloryzacja czynszu nie wymagała wypowiedzania umowy.

§ 6.

1. Prezydent Miasta Rzeszowa upoważniony jest do:
 - 1) obniżenie w drodze negocjacji wyjściowych stawek czynszu, za lokale wynajmowane w przypadkach określonych w § 3,
 - 2) okresowego obniżenia stawek czynszu w przypadku udokumentowania przez najemcę trwałego podwyższenia wartości lokalu w zakresie uzgodnionym z wynajmującym,
 - 3) okresowego obniżenia stawek czynszu rekompensujące udokumentowane nakłady najemcy na przystosowanie lokalu do potrzeb niepełnosprawnych,
 - 4) możliwości zamiany lokalu użytkowego na inny lokal, w sytuacjach związanych z ważnymi dla miasta Rzeszowa planowanymi przedsięwzięciami inwestycyjnymi oraz realizacją potrzeb lokalowych miasta Rzeszowa.
2. Dopuszcza się podnajem lokalu nie więcej niż 50 % powierzchni wynajmowanego lokalu.
5. Miesięczna stawka czynszu za podnajmowaną część lokalu ulega podwyższeniu w drodze negocjacji.
6. Zgodę na podnajem wydaje właściciel.

Rozdział III.
Waloryzacja czynszu.

§ 7.

1. Waloryzacja czynszu winna następować co najmniej raz w ciągu roku.
2. Wysokość waloryzacji czynszu określa Prezydent Rzeszowa w drodze zarządzenia.

Rozdział IV.
Przepisy końcowe.


§ 8.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Rzeszowa.

§ 9.

Uchwała wchodzi w życie po 14-tu dniach od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.

Przewodniczący
Rady Miasta Rzeszowa


Konrad Fijołek

U z a s a d n i e n i e

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, które mogą być stosowane przy zawieraniu i wykonywaniu umów najmu.