

**UCHWAŁA NR 1084/LXI/2010
RADY MIASTA RUDA ŚLĄSKA**

z dnia 13 maja 2010 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 15, art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t. jedn. Dz. U. z 2001 roku Nr 142 poz. 1591 z późniejszymi zmianami) w związku z art. 13 ust.1 oraz art. 37 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t. jedn. Dz. U. z 2004 roku Nr 261 poz. 2603 z późniejszymi zmianami) w związku z art. 3 ustawy z dnia 30 kwietnia 2004 roku o postępowaniu w sprawach dotyczących pomocy publicznej (tekst jedn. Dz. U. z 2007 roku Nr 59 poz. 404 z późniejszymi zmianami)

Rada Miasta Ruda Śląska uchwala:

§ 1. 1. Przyjąć zasady gospodarowania i ustalania wysokości czynszu za lokale użytkowe i garaże stanowiące własność Gminy Ruda Śląska lub będące 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 czynszowaną rozumie się powierzchnię użytkową oraz powierzchnię przynależną (pomieszczenia wspólnego użytku), za wyjątkiem piwnic.

5. Przez Użytkownika rozumie się jednoosobową spółkę miasta Ruda Śląska Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej Spółka z o.o. z siedzibą w Rudzie Śląskiej, na rzecz której ustanowione zostało ograniczone prawo rzeczowe – nieodpłatne użytkowanie nieruchomości stanowiących zasób Miasta.

6. 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 będące w posiadaniu miasta Ruda Śląska a nieobciążone nieodpłatnym ograniczonym prawem rzeczowym – użytkowaniem ustanowionym na czas nieoznaczony na rzecz jednoosobowej spółki miasta Ruda Śląska Miejskiego Przedsiębiorstwa Gospodarki Mieszkaniowej Spółki z o.o..

§ 2. 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.

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

3. Zasadą jest zawieranie umów najmu lokali użytkowych i garaży na czas nieoznaczony.

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

5. O zawarciu umowy najmu na czas oznaczony oraz wszelkich zmianach umowy w tym zakresie decyduje Prezydent Miasta po przeprowadzeniu postępowania wyjaśniającego, uwzględniając interesy wynajmującego i najemcy.

6. Prezydent Miasta może wyłączyć z postępowania przetargowego w sprawie ustalenia wysokości stawki czynszu i przydzielić lokal użytkowy lub garaż na rzecz:

- 1) gminnych i powiatowych jednostek organizacyjnych,
- 2) osoby fizycznej, osoby prawnej, jednostki organizacyjnej nie posiadającej osobowości prawnej, które prowadzą niezarobkową działalność określoną w art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 roku o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie (Dz. U. z 2003 roku Nr 96, poz. 873 z późn. zm.)
- 3) partii politycznych, związków zawodowych, posłów i senatorów,

4)współmałżonka, wstępnych i zstępnych, jeżeli w terminie 1 miesiąca od dnia przejścia na emeryturę (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 miałyby być dokonany przydział.

7. Zwolnień o których mowa w ust. 6 nie stosuje się w przypadku, gdy o najem lub użyczenie lokalu użytkowego lub garażu ubiega się więcej niż jeden podmiot spełniający powyższe warunki.

§ 3. Wykaz lokali użytkowych i garaży przydzielanych na podstawie umowy najmu lub umowy użyczenia podawany będzie do publicznej wiadomości.

§ 4. 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 trybie przewidzianym w § 2 ust. 1 oraz § 4 ust. 1 mogą być oddane w najem za czynsz oznaczony w świadczeniach innego rodzaju niż pieniądź. Okres płatności czynszu w świadczeniach jw. 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 będzie ustalona w drodze rokowań, biorąc pod uwagę zasady prawidłowej gospodarki mieniem komunalnym oraz przy zachowaniu należytej staranności, ze szczególnym uwzględnieniem uwarunkowań rynkowych danej dzielnicy Miasta.

§ 5. 1. W postępowaniu przetargowym w sprawie ustalenia wysokości stawki czynszu mogą wziąć udział osoby fizyczne, prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej, które wpłacą wadium.

2. W przetargu nie mogą uczestniczyć:

- 1)osoby będące członkami komisji przetargowej oraz osoby uczestniczące w przetargu w charakterze obserwatora,
- 2)osoby, które wypowiedziały umowę najmu na lokal użytkowy lub garaż będący przedmiotem przetargu,
- 3)osoby, którym ze względu na zaległości w opłatach czynszowych została wypowiedziana umowa na lokal użytkowy lub garaż będący przedmiotem przetargu ,
- 4)osoby, które mają zaległości czynszowe za dotychczas zajmowane lokale mieszkalne, lokale użytkowe lub garaże stanowiące własność Gminy Ruda Śląska lub będące w jej posiadaniu,
- 5)osoby, które nie udokumentowały faktu posiadania pojazdu albo pojazdów, w sytuacji gdy przystępują do kolejnych przetargów na ustalenie wysokości stawki czynszu najmu garażu, poprzez przedłożenie dowodu rejestracyjnego.

3. 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 danej dzielnicy. Nie wyrażenie opinii w terminie 14 dni od dnia otrzymania zapytania oznacza zgodę na ograniczenie przetargu lub rokowania.

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

§ 7. W przypadku zmian w składzie osobowym podmiotu będącego biorącym do używania lub najemcą lokalu użytkowego, zmiana umowy użyczenia lub umowy najmu nastąpi jedynie w uzasadnionych przypadkach, za zgodą Prezydenta Miasta.

§ 8. 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 lokalu użytkowego, z tym że czas użytkowania lokalu przez osoby trzecie w skali miesiąca nie może być dłuższy od czasu używania lokalu przez najemcę lub biorącego do używania.

4. Prezydent Miasta może swoje uprawnienia w tym zakresie przekazać Użytkownikowi lub Zarządcy.

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

§ 9. 1. Przed zawarciem umowy najmu lokalu użytkowego i garażu pobierana jest kaucja zabezpieczająca na pokrycie należności przysługujących wynajmującemu z tytułu najmu, istniejących w dniu opróżnienia lokalu. Dopuszcza się dokonanie zabezpieczenia w formie weksla. O wyrażeniu zgody na ustanowienie zabezpieczenia w formie weksla decyduje Użytkownik lub Zarządca.

2. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Prezydent Miasta lub Użytkownik może zwolnić z obowiązku wpłaty kaucji zabezpieczającej.

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

§ 10. 1. Stawka czynszu najmu lokali użytkowych i garaży nie może być niższa niż uzasadnione koszty, jakie ponosi Użytkownik z tytułu zarządzania tymi nieruchomościami.

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

3. Wyjątki od zasady określonej w ust. 1, tj. obniżenie stawki czynszu najmu na innych zasadach lub oznaczenie czynszu najmu w formie świadczenia innego rodzaju niż pieniądze mogą mieć miejsce, gdy uzasadniają to szczególne okoliczności występujące po stronie najemcy przy uwzględnieniu interesu wynajmującego.

4. Obniżenie stawki czynszu najmu lokalu użytkowego i garażu lub oznaczenie czynszu w świadczeniach innego rodzaju niż pieniądze, określone w ust. 3 następuje w drodze oświadczenia woli Prezydenta Miasta lub Użytkownika.

5. Na wniosek osoby fizycznej, osoby prawnej, jednostki organizacyjnej nie posiadającej osobowości prawnej, które prowadzą działalność określoną w art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 roku o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie (Dz. U. z 2003 roku Nr 96, poz. 873 z późn. zm.), jeżeli konieczność posiadania lokalu użytkowego lub garażu jest niezbędna do realizacji zadań na rzecz mieszkańców Rudy Śląskiej i gdy lokal użytkowy lub garaż jest wykorzystywany na cele nie związane z działalnością zarobkową Prezydent Miasta może ustalić czynsz w wysokości niższej niż uzasadnione koszty, jakie ponosi Użytkownik lokali użytkowych i garaży z tytułu zarządzania tymi nieruchomościami lub wyrazić zgodę na zawarcie umowy użyczenia, po zasięgnięciu opinii Użytkownika.

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

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

§ 12. 1. Raz w roku Prezydent Miasta, po uzyskaniu opinii Użytkownika, może podwyższyć stawki czynszowe za lokale użytkowe i garaże, jednak nie więcej niż o 10 %.

2. W uzasadnionych przypadkach Zarządca lub Użytkownik może podwyższyć wysokość stawki czynszu za lokale użytkowe i garaże w drodze rokowań z dotychczasowym najemcą, niezależnie od realizacji § 10 ust. 1, biorąc pod uwagę zasady prawidłowej gospodarki mieniem komunalnym, przy zachowaniu należytej staranności, ze szczególnym uwzględnieniem uwarunkowań rynkowych dzielnicy.

§ 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 oraz inne opłaty zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

§ 14. 1. Niepubliczne zakłady opieki zdrowotnej, praktyki lekarskie i pielęgniarские powstałe w wyniku likwidacji samodzielnych publicznych zakładów opieki zdrowotnej przed dniem 01.01.2010 roku, które przejęły dotychczasowych pracowników na warunkach określonych w art. 23¹ ustawy z dnia 26 czerwca 1974 roku kodeks pracy (t. jedn. Dz. U. z 1998 roku Nr 21, poz. 94 z późn. zm.), mogą użytkować lokale użytkowe na podstawie umowy użyczenia zawartej na okres nie dłuższy niż 1 roku.

2. Podmioty, o których mowa w ust. 1 mogą kontynuować używanie lokali użytkowych na podstawie umowy najmu.

3. Stawka czynszu najmu zostaje ustalona w wysokości 1,00 zł/m² + VAT w stosunku miesięcznym przez okres nie przekraczający 6 lat. Szczegółowy okres obowiązywania stawki czynszu każdorazowo określa Prezydent Miasta, po zasięgnięciu opinii Użytkownika.
4. Do podmiotów wymienionych w ust. 1, które na mocy poprzednio obowiązujących uchwał użytkowały lub wynajmowały lokale użytkowe na preferencyjnych warunkach stosuje się ust. 3 z zastrzeżeniem, że okres łącznego wynajmowania lokalu użytkowego na preferencyjnych warunkach nie przekroczy 6 lat.
5. Po upływie okresu, o którym mowa w ust. 3 stawka czynszu najmu zostanie ustalona w drodze rokowań, przy czym nie może być ona niższa niż obowiązująca w Mieście średnia stawka czynszu najmu lokali użytkowych dla tego typu działalności.
6. Niepubliczne zakłady opieki zdrowotnej, praktyki lekarskie i pielęgniarskie powstałe w wyniku likwidacji samodzielnych publicznych zakładów opieki zdrowotnej po dniu 01.01.2010 roku, które przejmą dotychczasowych pracowników na warunkach określonych w art. 23¹ ustawy z dnia 26 czerwca 1974 roku kodeks pracy (t. jedn. Dz. U. z 1998 roku Nr 21, poz. 94 z późn. zm.), mogą użytkować lokale użytkowe na podstawie umowy najmu.
7. Stawka czynszu najmu dla podmiotów o których mowa w ust. 6 ustalona zostanie w drodze rokowań, przy czym nie może być ona niższa niż obowiązująca w Mieście średnia stawka czynszu najmu lokali użytkowych dla tego typu działalności.
- § 15.** 1. Najemcy lokali użytkowych, położonych w budynkach objętych modernizacją lub remontem kapitalnym mogą ubiegać się o zwolnienie z czynszu za okres nie prowadzenia działalności w tym lokalu w związku z trwającym remontem budynku. O zwolnieniu decyduje Prezydent Miasta lub Użytkownik.
2. Po przeprowadzeniu modernizacji lub remontu kapitalnego, Prezydent Miasta może zdecydować o podwyższeniu stawki czynszu najmu w drodze rokowań, po uzyskaniu opinii Użytkownika lub Zarządcy.
- § 16.** 1. W razie wystąpienia konieczności wykonania remontu lub adaptacji lokalu użytkowego na własne cele najemcy lub biorący do użytkowania 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, po uwzględnieniu stanu technicznego lokalu, Użytkownik lub Zarządca podczas przetargu lub rokowań.
3. W przypadku konieczności uzyskania decyzji (zezwolenia na zmianę użytkowania lokalu) obowiązek zapłaty czynszu obciąża najemcę od daty uprawomocnienia się decyzji, a 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. Najemcy lokali użytkowych i garaży mogą ubiegać się o oznaczenie czynszu w świadczeniach innego rodzaju niż pieniądź. Szczegółowe warunki oznaczenia czynszu w świadczeniach innego rodzaju niż pieniądź w stosunku do najemców ustalone zostaną w drodze zarządzenia Prezydenta Miasta.
- § 17.** 1. Dla garaży zaadoptowanych z innych pomieszczeń użytkowych z własnych środków najemcy, ustala się czynsz w wysokości co najmniej ½ stawki czynszu określonej w § 10 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 roku o postępowaniu w sprawach dotyczących pomocy publicznej (t. jedn. Dz. U. z 2007 roku, Nr 59, poz. 404 z późn. zm.).
- § 19.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.
- § 20.** Traci moc Uchwała Nr 808/XLII/2005 Rady Miejskiej w Rudzie Śląskiej z dnia 22.06.2005 roku w sprawie zasad gospodarowania lokalami użytkowymi, w tym garażami stanowiącymi własność Gminy Ruda Śląska lub będącymi w jej posiadaniu, z późniejszymi zmianami.
- § 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 Ruda Śląska

Jakub Wyciślik