

Projekt

z dnia 17 stycznia 2014 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA PIOTRKOWA TRYBUNALSKIEGO**

z dnia 2014 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali użytkowych na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub czas nieoznaczony 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 i art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2013r. poz. 594 ze zmianami: poz. 645, poz. 1318) – Rada Miasta Piotrkowa Trybunalskiego uchwala co następuje:

§ 1. 1. Ustala się zasady najmu lokali użytkowych na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub czas nieoznaczony oraz w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ten sam lokal.

2. Uchwała dotyczy najmu lokali użytkowych oraz garaży:

- 1) stanowiących własność gminy Miasto Piotrków Trybunalski;
 - 2) stanowiących współwłasność gminy Miasto Piotrków Trybunalski;
 - 3) pozostających we władaniu gminy Miasto Piotrków Trybunalski;
- którymi gospodaruje podmiot wyłoniony w celu gospodarowania lokalami oraz garażami.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) gminie - należy przez to rozumieć gminę Miasto Piotrków Trybunalski;
- 2) zarządzającym - należy przez to rozumieć podmiot wyłoniony w celu gospodarowania lokalami oraz garażami – dzierżawcę zasobu lub podmiot zarządzający;
- 3) prezydencie - należy przez to rozumieć Prezydenta Miasta Piotrkowa Trybunalskiego;
- 4) lokalu użytkowym – należy przez to rozumieć lokal wykorzystywany zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późn.zm), w tym również garaże;
- 5) najemcy - należy przez to rozumieć najemcę lokalu, w rozumieniu przepisów Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 1964 r. Nr 16, poz. 93 z późn.zm.).

§ 3. 1. Na potrzeby niniejszej uchwały wprowadza się podział Miasta Piotrkowa Trybunalskiego na trzy strefy:

- 1) strefa centralna;
- 2) strefa śródmiejska;
- 3) strefa peryferyjna.

2. Obszary zaliczone do poszczególnych stref są określone w załączniku Nr 1 do uchwały.

§ 4. Lokale użytkowe nie podlegają sprzedaży. W wyjątkowych przypadkach sprzedaż lokalu użytkowego może nastąpić na podstawie odrębnej uchwały Rady Miasta Piotrkowa Trybunalskiego.

§ 5. Lokale użytkowe oddawane są w najem w drodze przetargu z zastrzeżeniem wyjątków wynikających z § 10 niniejszej uchwały.

§ 6. Do sposobu i trybu przeprowadzania przetargów stosuje się odpowiednio przepisy rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (tekst jednolity Dz.U. z 2004r. Nr 207, poz. 2108 z późn. zm.).

§ 7. Przewiduje się następujące tryby najmu lokali użytkowych:

- 1) przetarg ustny nieograniczony;
- 2) bezprzetargowy.

§ 8. Podstawowym trybem najmu lokali użytkowych jest przetarg ustny nieograniczony.

§ 9. Przedmiotem przetargów jest wysokość stawki czynszu najmu określonej miesięcznie za 1 m² powierzchni ogólnej lokalu użytkowego.

§ 10. 1. W trybie bezprzetargowym – z uwzględnieniem przepisów z zakresu pomocy publicznej - wynajmowane są lokale użytkowe:

- 1) organizacjom pożytku publicznego na cele prowadzonej działalności pożytku publicznego;
- 2) osobom fizycznym i prawnym, które prowadzą działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukową, badawczo – rozwojową, wychowawczą, sportową lub turystyczną na cele niezwiązane z działalnością zarobkową;
- 3) posłom i senatorom na siedziby biur poselskich lub senatorskich;
- 4) osobom bezrobotnym zarejestrowanym w Powiatowym Urzędzie Pracy, zainteresowanym prowadzeniem działalności gospodarczej w wolnych lokalach o małej atrakcyjności i konieczności przeprowadzenia w nich robót budowlanych nie stanowiących bieżącej konserwacji, zgodnie z przepisami prawa budowlanego;
- 5) podmiotom, które utraciły prawo do najmu lokalu użytkowego z uwagi na sprzedaż nieruchomości, przeznaczenia budynku do rozbiórki lub remontu kapitalnego oraz na potrzeby gminy, o ile nie posiadają zaległości finansowych z tytułu czynszu oraz innych opłat określonych w postanowieniach poprzedniej umowy;
- 6) małżonkowi lub zstępnym zmarłego najemcy, jeżeli prowadzili wspólnie działalność lub byli zatrudnieni w tym samym lokalu;
- 7) lokale (pracownie) przeznaczone dla twórców do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki;
- 8) w przypadku gdy, po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat zawiera się kolejną umowę najmu z tym samym najemcą, której przedmiotem jest ten sam lokal, o ile najemca wywiązuje się ze zobowiązań finansowych wobec Miasta Piotrkowa Trybunalskiego, a lokal zostanie przeznaczony do wynajęcia na dalszy okres.

2. W trybie bezprzetargowym może być również wynajęty lokal użytkowy, jeżeli pomimo trzykrotnego ogłoszenia przetargu ustnego oraz po przeprowadzonych rokowaniach na ten sam lokal nie doszło do wyłonienia jego najemcy, z uwagi na brak oferentów.

3. Jeżeli gmina dysponuje wolnymi lokalami użytkowymi, w przypadkach o których mowa w ust.1 pkt 5, przedmiotem najmu winien być lokal użytkowy o zbliżonej powierzchni i podobnych warunkach technicznych.

4. Decyzję w sprawie najmu lokali w trybie bezprzetargowym podejmuje zarządzający zasobem, po uzyskaniu - pozytywnej opinii merytorycznie właściwej Komisji Rady Miasta Piotrkowa Trybunalskiego.

5. O najem lokali użytkowych w trybie bezprzetargowym nie mogą ubiegać się podmioty, które:

- 1) zajmują lokal bez tytułu prawnego;
- 2) pozostają w zwłoce z zapłatą należności czynszowych z tytułu najmu lub innych opłat wynikających z umowy;
- 3) pozostają w zwłoce z zapłatą należności z tytułu podatków i opłat lokalnych, czynszów dzierżawnych na rzecz gminy właściwej dla miejsca prowadzenia działalności gospodarczej.

6. Podmiot ubiegający się o najem lokalu użytkowego w trybie bezprzetargowym zobowiązany jest do udokumentowania, iż nie zalega z zapłatą należności, o których mowa w ust. 5 pkt 2 i 3.

§ 11. 1. Stawki czynszu za najem lokali zostaną określone oddzielnym zarządzeniem Prezydenta Miasta Piotrkowa Trybunalskiego.

2. Dopuszcza się obniżenie stawek czynszu:

- 1) w indywidualnych, szczególnie uzasadnionych przypadkach spowodowanych np. sytuacją zdrowotną, materialną najemcy, a także interesem gminy;
- 2) w przypadku prowadzenia na terenie bezpośrednio przyległym do nieruchomości lub w nieruchomości na której zlokalizowany jest lokal użytkowy, robót prowadzonych przez gminę utrudniających prowadzenie działalności w tych lokalach – na czas prowadzenia tych robót;
- 3) za korzystanie z lokalu przez podmioty prowadzące działalność określoną w § 10 ust. 1 pkt 1 i 2.

3. Decyzję o obniżeniu stawki czynszu najmu podejmuje zarządzający na wniosek najemcy, po uzyskaniu opinii prezydenta.

4. Obniżenie stawek czynszu następuje z uwzględnieniem przepisów z zakresu pomocy publicznej.

§ 12. Granice dopuszczalnych obniżek stawek czynszu, o których mowa w § 11 wyznacza suma miesięcznych wydatków obciążających zarządzającego z tytułu utrzymania lokalu i wpłat zaliczki remontowej, jeżeli taka występuje.

§ 13. 1. Stawki czynszu najmu będą podlegać corocznie waloryzacji o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni, ogłaszanych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Monitorze Polskim.

2. Zwaloryzowana stawka czynszu obowiązuje każdorazowo od marca danego roku, w którym Prezes Głównego Urzędu Statystycznego ogłasza średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni.

3. Zmiana stawki czynszu o wskaźnik waloryzacji, o którym mowa w ust.1, następować będzie w formie pisemnego powiadomienia najemcy i nie stanowi zmiany umowy.

§ 14. Prezydent Miasta Piotrkowa Trybunalskiego określi w drodze zarządzenia szczegółowy tryb oddawania w najem lokali użytkowych oraz garaży na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub czas nieoznaczony oraz w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ten sam lokal.

§ 15. Sprawy wszczęte i do dnia wejścia w życie niniejszej uchwały nie zakończone zawarciem umowy najmu będą realizowane na zasadach określonych w niniejszej uchwale.

§ 16. Umowy najmu lokali użytkowych zawarte przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały zachowują moc na czas na jaki zostały zawarte z zastrzeżeniem, że stawki czynszu ulegać będą zmianie zgodnie z zasadami określonymi w niniejszej uchwale.

§ 17. Uchyla się uchwałę Nr XX/304/04 Rady Miasta w Piotrkowie Trybunalskim z dnia 26 maja 2004r. w sprawie zasad gospodarowania lokalami użytkowymi zmienioną uchwałami: Nr XXXIII/559/09 Rady Miasta Piotrkowa Trybunalskiego z dnia 21 stycznia 2009 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XX/304/04 Rady Miasta w Piotrkowie Trybunalskim z dnia 26 maja 2004 r. w sprawie zasad gospodarowania lokalami użytkowymi oraz Nr XXXV/600/09 Rady Miasta Piotrkowa Trybunalskiego z dnia 25 marca 2009 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XX/304/04 Rady Miasta w Piotrkowie Trybunalskim z dnia 26 maja 2004 r. w sprawie zasad gospodarowania lokalami użytkowymi.

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Piotrkowa Trybunalskiego.

§ 19. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.