

# **Uchwała nr 114/XIV/03 Rady Miejskiej w Nowej Rudzie z dnia 10 grudnia 2003r.**

## **w sprawie zasad gospodarowania komunalnymi lokalami użytkowymi w Gminie Miejskiej Nowa Ruda**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a oraz art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. z 2001 r. Dz. U. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Dz. U. Nr 23, poz. 220, Dz. U. Nr 62, poz. 558, Dz. U. Nr 113, poz. 984, Dz. U. Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Dz. U. Nr 80, poz. 717), art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. z 2000 r. Dz. U. Nr 46, poz. 543, z 2001 r. Dz. U. Nr 129, poz. 1447, Dz. U. Nr 154, poz. 1800, z 2002 r. Dz. U. Nr 25, poz. 253, Dz. U. Nr 74, poz. 676, Dz. U. Nr 126, poz. 1070, Dz. U. Nr 113, poz. 984, Dz. U. Nr 130, poz. 1112, Dz. U. Nr 200, poz. 1682, Dz. U. Nr 240, poz. 2058 z 2003 r. Dz. U. Nr 1, poz. 15, Dz. U. Nr 80, poz. 717, Dz. U. Nr 80, poz. 720, Dz. U. Nr 80, poz. 721) Rada Miejska w Nowej Rudzie uchwała, co następuje:

### **I Zawieranie umów najmu – lokali użytkowych.**

#### **§ 1**

1. Oddanie w najem wolnych lokali użytkowych następuje w drodze przetargu polegającego na licytowaniu stawek czynszu za 1m kw. pow. użytkowej.
2. Przetarg ogłasza zarządca lokalu a przeprowadza Komisja przetargowa powołana przez zarządcę pod nadzorem Burmistrza bądź uprawnionej przez niego osoby.
3. W pierwszym przetargu przyjmuje się wyjściową stawkę czynszu określoną w zarządzeniu Burmistrza. W drugim przetargu stawka wyjściowa może być obniżona o 20%. O poziomie obniżki decyduje Burmistrz.
4. Przetarg jest ważny, jeśli weźmie w nim udział co najmniej jedna osoba i zaoferuje przynajmniej jedno postąpienie ustalone przez organizatora przetargu.
5. Po dwóch bezskutecznych przetargach lokal może być wynajęty według stawki czynszu ustalonej w drodze negocjacji przeprowadzonych z zarządcą.

#### **§ 2**

1. Zmiana stawki czynszu najmu wynikająca z Zarządzenia Burmistrza nie wymaga zmiany umowy, a jedynie oświadczenia wynajmującego złożonego najemcy w formie pisemnej.
2. Stawki czynszu ustalone w drodze przetargu lub negocjacji, jeżeli są wyższe od stawek wynikających z Zarządzenia Burmistrza, pozostają niezmienione do czasu ich zrównania z tymi stawkami, jednakże nie dłużej niż przez okres trzech lat.

#### **§ 3**

1. Stawki czynszu za lokale użytkowe określać będzie zarządzenie Burmistrza Miasta Nowa Ruda.
2. Stawki czynszu różnicuje się w zależności od położenia lokalu w określonej strefie.
3. Podział miasta na strefy określa uchwała nr 102/XIII/03 Rady Miejskiej w Nowej Rudzie z dnia 26 listopada 2003r. w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na okres dłuższy niż trzy lata.

#### **§ 4**

Ustala się niezmiennosc stawki czynszu lokali najetych zgodnie z § 1 na okres jednego roku. Po uplywie jednego roku stawka czynszu waloryzowana bedzie o wskaźnik GUS wzrostu cen towarów i uslug konsumpcyjnych za rok poprzedni. Waloryzacji tej nie stosuje się w odniesieniu do stawki czynszu, jezeli stawka ta jest wyzsza od stawek podanych w Zarządzeniu Burmistrza. Powyzsza zasada obowiazuje do czasu zrownania stawek z aktualnymi stawkami podanymi w Zarządzeniu. Zmiana stawki czynszu nie wymaga formy aneksu ale nastepuje w wyniku zawiadomienia.

#### **§ 5**

Najemca nie moze wnosic prawa najmu do spolek cywilnych oraz spolek prawa handlowego.

#### **§ 6**

Poza przetargiem moze zostac wynajety lokal uzytkowy dla osob fizycznych, osob prawnych i innych jednostek nie posiadajacych osobowosci prawnej, prowadzacych dzialalnosc w rozumieniu ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o dzialalnosci pozytku publicznego i o wolontariacie ( Dz. U. Nr 96, poz. 873). Decyzje w tym zakresie, w odniesieniu do lokali, ktore nie zostaly wynajete w drodze przetargu podejmuje Burmistrz.

#### **§ 7**

Umowy najmu lokalu uzytkowego zawiera sie na czas nieokreslony. Umowy zawiera Zarzadca dzialajacy z upowaznienia Burmistrza.

#### **§ 8**

1. Podpisanie umowy najmu z najemca wyłonionym w drodze przetargu poprzedzone jest wpłata kaucji w wysokości 3-miesięcznego czynszu ustalonego w przetargu. W pozostałych przypadkach podpisanie umowy z najemca poprzedzone jest wpłata kaucji w wysokości 1-miesięcznego czynszu.
2. Kaucja winna być wniesiona w gotówce na konto ZGKiM.
3. Oprocentowanie kaucji równe jest oprocentowaniu rachunku bieżącego wg stopy procentowej w banku prowadzącym rachunek ZGKiM.
4. Kaucja podlega zwrotowi po zakończeniu stosunku najmu, po ewentualnym potrąceniu z niej wszelkich roszczeń wynikłych z umowy najmu. Zwrot kaucji następuje wraz z odsetkami określonymi w ust.3

#### **§ 9**

Za okres bezumownego korzystania z lokalu uzytkowego wynajmujacy naliczy odszkodowanie w wysokości 200% ostatnio obowiazujacej stawki czynszu najmu.

#### **§ 10**

Pod warunkiem braku zaleglosci w czynszu i innych oplatach naleznych miastu i zarzadcy, Burmistrz moze wyrazic zgode na zamiane pomiedzy najemcami lokali o porownywalnej

lokalizacji i wartości. W przypadkach szczególnych po zasięgnięciu opinii Komisji Gospodarczej Rady Miejskiej Burmistrz może nie wyrazić zgody na zmianę najemcy.

## **II Zmiana najemcy, podnajem, podział lokali.**

### **§ 11**

1. W przypadku przejścia najemcy na emeryturę lub rentę lokal użytkowy oddaje się w najem bez przetargu współmałżonkowi lub zstępnym najemcy na ich wniosek, jeśli prowadzili wspólnie działalność lub byli zatrudnieni w tym lokalu przez okres co najmniej jednego roku, poprzedzającego datę zaistnienia okoliczności uzasadniającej złożenie wniosku o przyznanie lokalu bez przetargu.
2. W razie śmierci najemcy lokalu użytkowego lokal ten może być oddany w najem bez przetargu jednemu ze wskazanych spadkobierców.

### **§12**

Wynajęty lokal, o ile pozwalają na to warunki techniczne, może być podzielony między aktualnych najemców jeżeli w wyniku podziału powstaną samodzielne lokale, mające równorzędną wartość użytkową (w szczególności wejście bezpośrednio z ulicy) i zostanie zapewniona możliwość korzystania z urządzeń sanitarnych. Koszt podziału lokali obciąża najemców jeżeli budynek nie jest wspólnotą mieszkaniową.

### **§ 13**

Pomieszczenia wspólne, piwnice i komórki związane z lokalem użytkowym a nie służące bezpośredniej działalności gospodarczej (sprzedaży, produkcji i usług) nie podlegają przetargowi, a stawki czynszu określone zgodnie z Zarządzeniem Burmistrza podlegają waloryzacji. Zmiana przeznaczenia tych pomieszczeń na służące działalności gospodarczej spowoduje naliczenie czynszu najmu, według Zarządzenia Burmistrza nie wyższego jednak jak dla lokalu użytkowego.

## **III Remonty, modernizacja i rozliczenia.**

### **§ 14**

Jeżeli przedmiotem najmu na cele użytkowe jest cały budynek, czynsz najmu obniża się o 50%, gdy najemca w drodze umowy zobowiąże się do wykonania remontów bieżących i kapitalnych.

### **§ 15**

1. W sytuacji gdy lokal wymaga koniecznego remontu, sposób postępowania jest następujący:
  - 1) Przed rozpoczęciem przetargu lub negocjacji biorącym w nich udział przedstawiany jest do wglądu kosztorys prac koniecznych do wykonania.
  - 2) Roszczenie o obniżenie czynszu z powodu wad lokalu, jak również uprawnienia do niezwłocznego wypowiedzenia umowy najmu nie przysługują najemcy, jeżeli w chwili zawarcia umowy wiedział o wadach (dotyczy to przetargów a także negocjacji, ponieważ osobom tym przed podpisaniem umowy lokale te są udostępniane do obejrzenia i oceny ich stanu technicznego). Nie dotyczy to wad ukrytych lokalu.

2. W obu, wymienionych w ust. 1 przypadkach, najemcy po podpisaniu umowy nie przysługują żadne ulgi w czynszu, może natomiast uzyskać zgodę na zawieszenie płatności czynszu na czas remontu, nie dłużej jednak niż na 3 miesiące w zależności od wysokości koniecznych do poniesienia nakładów. Płatność powyższa następuje po okresie zawieszenia z możliwością jej rozłożenia na maksymalnie 6 rat

## § 16

1. W przypadku remontu lokalu użytkowego, uzgodnionego z wynajmującym, na wniosek najemcy, wynajmujący może:
  - 1) powstałe zadłużenie z tytułu czynszu rozłożyć na maksymalnie 6 miesięcznych rat;
  - 2) spłatę powstałego zadłużenia odroczyć maksymalnie na 4 miesiące;
  - 3) jednocześnie rozłożyć zadłużenie na raty i odroczyć jego płatność – w takim przypadku ilość rat nie może być większa niż 4, a zapłata pierwszej raty nie może nastąpić później niż w przeciągu 2 miesięcy.
2. Od należności, której termin zapłaty rozłożono na raty lub odroczone, nie pobiera się odsetek za okres od wyrażenia zgody na powyższe zasady spłaty należności do upływu wymaganego terminu zapłaty.
3. Jeżeli dłużnik – najemca nie spłaci w terminie należności lub pełnej wysokości ustalonych rat, pozostała do spłaty należność staje się natychmiast wymagalna wraz z należnymi odsetkami. Powyższa zasada obowiązuje również w przypadku nie wpłacenia w terminie pierwszej i kolejnej raty.

## § 17

1. Najemca zgłasza wynajmującemu chęć wykonania modernizacji w najmowanym lokalu z określeniem dokładnego zakresu prac, szacunkowych kosztów oraz uzgadnia zakres ulepszeń podlegających rozliczeniu.
2. Wynajmujący wyznacza termin przeglądu technicznego lokalu, który nie może przekroczyć 14 dni od daty złożenia wniosku.
3. W dniu przeglądu lokalu udaje się komisja reprezentująca wynajmującego.
4. W trakcie przeglądu zostaje spisany dokładny protokół stanu technicznego, w którym szczególną uwagę należy zwrócić na określenie procentowego zużycia wszelkich elementów, a głównie na te które podczas modernizacji są wymieniane lub zanikają.
5. Protokół taki zostaje spisany w dwóch egzemplarzach, po jednym dla najemcy i wynajmującego.
6. Na czas modernizacji nie przysługuje najemcy ulga w czynszu, istnieje natomiast możliwość zawieszenia płatności czynszu na ten czas, nie dłużej jednak niż na 3 miesiące w zależności od wysokości ponoszonych nakładów. Płatność powyższa następuje po okresie zawieszenia z możliwością rozłożenia jej maksymalnie na 12 rat.
7. Rozliczenie nakładów na modernizację nastąpi w momencie zwrotu lokalu przez najemcę lub przy jego wykupie.
8. Podczas zdawania lokalu wynajmujący spisuje protokół zdawczy z określeniem procentowego zużycia elementów lokalu.
9. Zwrot nakładów poniesionych przez najemcę na modernizację lokalu może nastąpić wyłącznie w przypadku, gdy wykonane ulepszenia są przydatne do wykorzystania w innego rodzaju działalności. Wartość tego zwrotu nie może przekroczyć kwoty stanowiącej różnicę pomiędzy wartościami robót przyjętymi w protokołach przed i po modernizacji oraz z uwzględnieniem amortyzacji.

10. W przypadku zmian sposobu użytkowania lokalu lub przebudowy ścian, zmian konstrukcyjnych, jak też i elewacji zewnętrznej, zmiany sposobu ogrzewania, przed spisaniem protokołu o modernizacji, należy nakazać najemcy wykonanie dokumentacji technicznej oraz uzyskanie wszelkich uzgodnień i decyzji wymaganych przepisami prawa budowlanego i ustawy o własności lokali.
11. Każdy z protokołów musi być podpisany przez najemcę, natomiast może być do niego spisany protokół rozbieżności. W przypadku zdecydowanej odmowy podpisania protokołu przez najemcę musi się w nim znaleźć odpowiednia adnotacja.

#### **IV. Pozostałe.**

##### **§ 18**

1. W przypadku kiedy lokal wymaga remontu obciążającego wynajmującego, najemca od dnia podpisania umowy przez okres wykonywania remontu określony przez zarządcę budynku na podstawie zakresu koniecznych do wykonania prac i technologii robót nie dłuższy jednak niż 3 miesiące opłaca czynsz w wysokości obniżonej o 50% stawki obowiązującej, pod warunkiem że prace wykonuje na własny koszt.
2. Obniżenie czynszu, o którym mowa w ust. 1, nie dotyczy:
  - 1) sytuacji, kiedy najemca przeprowadza modernizację lokalu lub wykonuje remonty jego obciążające,
  - 2) gdy konieczność wykonania remontu spowodowana została z winy najemcy.

##### **§ 19**

Wynajmujący w zawieranych umowach najmu lokali zobowiązany jest do ustalenia jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia oraz do ustalenia zakazu podnajmu lokalu bez zgody wynajmującego. Wynajmujący może wyrazić zgodę na podnajem części lokalu nie większej jednak niż 50% powierzchni użytkowej. Stawka czynszu za podnajętą część będzie negocjowana i ustalana na poziomie minimum 100 % dotychczasowej stawki.

##### **§ 20**

1. Rozwiązanie umowy najmu bez wypowiedzenia może nastąpić w przypadku:
  - 1) użytkowania lokalu w sposób sprzeczny z umową najmu
  - 2) dopuszczenia z winy najemcy do dewastacji, poważnego uszkodzenia lokalu,
  - 3) dokonywania modernizacji i remontów bez uzgodnienia z zarządcą,
  - 4) zaległości w opłatach czynszu najmu lokalu ponad trzy miesiące,
  - 5) podnajmu lokalu niezgodnie z niniejszą uchwałą.
2. Rozwiązanie umowy najmu może nastąpić po 3-miesięcznym okresie wypowiedzenia w przypadku:
  - 1) braku akceptacji zmiany stawki czynszu,
  - 2) zamknięcia lokalu użytkowego bez zgłoszenia zarządcy,
  - 3) konieczności wykonania remontu kapitalnego lub rozbiórki budynku,
  - 4) zamknięcia lokalu na okres dłuższy niż 3 miesiące.
  - 5) przeznaczenia lokalu do sprzedaży, w przypadku gdy najemca nie skorzystał z pierwszeństwa nabycia.

##### **§ 21**

Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Nowej Rudy.

## **§ 22**

Traci moc Uchwała Nr XXII/152/92 Rady Miejskiej w Nowej Rudzie z dnia 6 maja 1992 r. w sprawie zasad gospodarowania lokalami użytkowymi.

## **§ 23**

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

## **§ 24**

Uchwała podlega rozplakatowaniu w miejscach publicznych na terenie miasta.

# **UZASADNIENIE**

**do uchwały Nr 114/XIV/03  
Rady Miejskiej w Nowej Rudzie  
z dnia 10 grudnia 2003r.**

**zmieniającej Uchwałę Nr XXII/152/92 Rady Miejskiej w Nowej Rudzie z dnia 6 maja 1992 roku w sprawie zasad gospodarowania lokalami użytkowymi.**

W związku ze zmianą ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity z 2001 r. Dz.U. Nr 142, poz. 1591, zm. Dz.U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz.558, Nr 113, poz. 984 i Nr 214, poz. 1806) w celu dostosowania do obowiązujących przepisów oraz uproszczenia i ujednolicenia zasad gospodarowania komunalnymi lokalami użytkowymi wchodzącymi w skład zasobów Gminy Miejskiej Nowa Ruda, zachodzi konieczność ustalenia nowych zasad gospodarowania tymi lokalami.

Nowe zasady uwzględniają w tym zakresie kompetencje Burmistrza Miasta jakie zostały przyznane mu po likwidacji Zarządu Miasta, a także w porównaniu z dotychczasowymi zasadami gospodarowania lokalami użytkowymi z 1992 roku wyczerpująco regulują zagadnienia zawierania umów najmu tych lokali, ustalania stawek czynszu, kwestie ich remontu, modernizacji i rozliczeń z tego tytułu a także szczegółowo precyzują zagadnienia następstwa prawnego po stronie najemcy oraz zagadnienia podziałów i podnajmu tych lokali. Proponowane nowe zasady gospodarowania lokalami użytkowymi ułatwią zarządcy jako wynajmującemu gospodarowanie nimi, a także będą zdecydowanie bardziej czytelne i zrozumiałe dla potencjalnych najemców.

Wobec powyższego podjęcie uchwały o ich wprowadzenie jest w pełni uzasadnione.