

UCHWAŁA NR LXII/662/2024
RADY MIEJSKIEJ W CHRZANOWIE

z dnia 30 stycznia 2024 r.

**w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali użytkowych administrowanych przez Miejski Zarząd
Zasobów Komunalnych w Chrzanowie.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a), art. 40 ust. 2 pkt 3, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 40 ze zm.), na wniosek Burmistrza Miasta Chrzanowa:

Rada Miejska w Chrzanowie
Uchwała:

§ 1. 1. Ustala się zasady wynajmowania lokali użytkowych administrowanych przez Miejski Zarząd Zasobów Komunalnych w Chrzanowie, stanowiące załącznik nr 1 do uchwały,

§ 2. W celu realizacji zasad najmu określonych w §1 ust. 1 Burmistrz Miasta Chrzanowa zarządzeniem:

- 1) Ustala Regulamin przeprowadzania przetargów i licytacji czynszowych,
- 2) Ustala wysokość minimalnych stawek czynszu za najem lokali użytkowych, stanowiących podstawę ustalenia stawki wyjściowej do przetargu,
- 3) Ustala stawki czynszu najmu lokali wynajętych w trybie bezprzetargowym, w zależności od rodzaju prowadzonej działalności lub sposobu wykorzystania lokali.
- 4) Powołuje komisję przetargową i licytacji czynszowych.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Chrzanowa.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od opublikowania w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.

§ 5. Traci moc Uchwała nr XLVIII/606/2014 Rady Miejskiej w Chrzanowie z dnia 28 października 2014 r. o zasadach wynajmowania lokali użytkowych administrowanych przez Miejski Zarząd Zasobów Komunalnych w Chrzanowie oraz ustalenia minimalnych miesięcznych stawek czynszu za ich najem, z późniejszymi zmianami.

Przewodniczący Rady

Krzysztof Kasperek

**Zasady wynajmowania lokali użytkowych administrowanych przez Miejski Zarząd Komunalnych
w Chrzanowie
Postanowienia ogólne
§ 1**

Użyte w uchwale określenia oznaczają:

1. Rada – Rada Miejska w Chrzanowie,
2. Burmistrz – Burmistrz Miasta Chrzanowa,
3. administrator – Miejski Zarząd Zasobów Komunalnych w Chrzanowie,
4. lokal użytkowy – lokal o przeznaczeniu innym niż mieszkalne w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali,
5. najemca – najemca w rozumieniu przepisów Kodeksu cywilnego,
6. wynajmujący – wynajmujący w rozumieniu przepisów Kodeksu cywilnego,
7. najem – stosunek najmu nawiązany na podstawie umowy najmu w rozumieniu przepisów Kodeksu cywilnego,
8. stawka czynszu – miesięczna stawkę czynszu netto za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu,
9. czynsz – miesięczny czynsz wynikający z przemnożenia stawki czynszu netto przez powierzchnię użytkową lokalu, z uwzględnieniem podatku VAT, bez innych opłat związanych z korzystaniem z lokalu,
10. opłata – opłata związana z korzystaniem z lokalu niezależną od administratora jak np. za energię, wodę kanalizacyjną, c.o., gaz, gospodarowanie odpadami komunalnymi,
11. komisja – komisja powołana do przeprowadzania przetargów i negocjacji czynszowych,
12. nakłady – nakłady na remont, który jest niezbędny w celu przystosowania lokalu do prowadzenia działalności,
13. regulamin przeprowadzania przetargów – regulamin przeprowadzania przetargów i licytacji czynszowych ustalony przez Burmistrza.

Zasady i tryb najmu

§ 2. 1. Lokale użytkowe wynajmowane są po przeprowadzeniu przetargu, licytacji czynszowych albo w trybie bezprzetargowym.

2. Organizatorem przetargów i licytacji czynszowych jest Burmistrz.
3. Przetarg przeprowadza się w formie przetargu ustnego nieograniczonego lub ograniczonego (przetarg celowy) na podstawie Regulaminu przeprowadzania przetargów.
4. Czynności związane z przeprowadzeniem przetargów i licytacji czynszowych przeprowadza komisja powołana przez Burmistrza.
5. Przetarg ma na celu uzyskanie najwyższej stawki czynszu.
6. Licytacje czynszowe mogą być przeprowadzane w przypadku bezskuteczności 3-krotnie przeprowadzonego przetargu.
7. Burmistrz może podjąć decyzję o wynajęciu lokalu użytkowego w trybie przetargu ograniczonego pod względem przedmiotowym (przetarg celowy) na konkretny rodzaj działalności, kierując się zbiorowymi potrzebami mieszkańców Gminy Chrzanów.

8. Burmistrz może bez podania przyczyny unieważnić przetarg lub licytację albo zakończyć przetarg lub licytację bez wyboru oferty.

9. Lokale użytkowe mogą być wynajmowane w trybie bezprzetargowym, jeżeli najem następuje na rzecz:

- 1) Państwowych, samorządowych jednostek sektora finansów publicznych, związków zawodowych, sportowych, samorządów gospodarczych,
- 2) Biur poselskich, senatorskich,
- 3) Osób fizycznych lub prawnych, które prowadzą działalność społecznie użyteczną, a w szczególności charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, oświatową, wychowawczą, sportową – na cele nie związane z działalnością gospodarczą,
- 4) Organizacji kombatanckich, emerytów, rencistów i inwalidów,
- 5) Wymiennikowni, stacji transformatorowych i innych pomieszczeń technicznych
- 6) Wynajmu pomieszczeń (sal) na jednorazowe imprezy okolicznościowe, szkolenia, zebrania i narady.

10. Decyzję o wynajęciu lokalu w trybie bezprzetargowym podejmuje Burmistrz w drodze zarządzenia, za wyjątkiem wynajmu pomieszczeń (sal) opisanych w ust.9, pkt.6. Decyzję w tej sprawie podejmuje administrator obiektu.

11. Lokal może być przydzielony w trybie bezprzetargowym na wniosek zainteresowanego, jeżeli po dwukrotnie odbytym przetargu nie został wynajęty lub jeżeli nie został przeznaczony do wynajęcia w drodze przetargu.

12. Dopuszcza się również zawarcie umowy najmu zajmowanego lokalu użytkowego w drodze bezprzetargowej w przypadku:

- 1) zgonu najemcy, z osobą której współnikiem w spółce cywilnej był zmarły najemca,
- 2) zmiany współników w spółce cywilnej.

13. Wynajęcie lokalu w trybie bezprzetargowym może nastąpić również na rzecz małżonka, dzieci, synowej lub zięcia zmarłego najemcy, jeżeli zamierzają:

- 1) kontynuować działalność gospodarczą w najmowanym przez zmarłego najemcy lokalu lub garażu,
- 2) korzystać z garażu będącego przedmiotem najmu, w którym nie jest prowadzona działalność gospodarcza.

Podstawą zawarcia umowy najmu jest zarządzenie Burmistrza.

14. Warunkiem zawarcia umów określonych w ust. 12 i 13 jest brak zaległości czynszowych i opłat za przedmiotowy lokal, a jeżeli zaległości wystąpiły – ich spłata. Dotyczy to również zaległości z tytułu bezumownego korzystania z lokalu naliczonych po śmierci najemcy.

Umowa najmu

§ 3. 1. Najem lokali użytkowych następuje na podstawie umowy najmu zawartej pomiędzy wybranym najemcą lokalu a wynajmującym, w imieniu którego działa administrator, na podstawie udzielonego przez Burmistrza pełnomocnictwa.

2. Umowę najmu lokalu użytkowego zawiera się :

- 1) na czas nieoznaczony
- 2) na czas oznaczony

3. W przypadku wynajęcia pomieszczeń (sal), na podstawie § 2 ust. 9 pkt 6 nie zwiera się umowy najmu. Korzystanie odbywa się w oparciu o pisemny wniosek zainteresowanej strony, protokół z ogólnymi warunkami korzystania z przekazanego pomieszczenia i wystawioną fakturę VAT przez administratora budynku.

4. Dopuszcza się możliwość zawarcia umowy najmu lokalu zamiennego w sytuacjach związanych z planowanymi, ważnymi dla Gminy przedsięwzięciami oraz realizacją potrzeb lokalowych Gminy, a w szczególności, gdy jest to uzasadnione:

- 1) zamierzeniami inwestycyjnymi i remontowymi Gminy,

- 2) zaspokojeniem potrzeb lokalowych Urzędu Miejskiego i jednostek organizacyjnych Gminy,
- 3) koniecznością realizacji decyzji organów nadzoru budowlanego,
- 4) koniecznością opróżnienia lokalu ze względu na planowane zbycie całej nieruchomości lub wyodrębnionego lokalu.

5. Lokale użytkowe mogą być podnajmowane tylko po uzyskaniu pisemnej zgody i na warunkach określonych przez administratora.

6. Dopuszcza się możliwość zmiany rodzaju prowadzonej działalności w wynajętym lokalu za uprzednią, pisemną zgodą administratora.

Kaucja zabezpieczająca

§ 4. 1. Najemcy lokali użytkowych, za wyjątkiem § 3 ust.3 wpłacają kaucję zabezpieczającą pokrycie należności z tytułu najmu lokali w wysokości 2 -krotnego miesięcznego czynszu brutto za dany lokal wraz z opłatami niezależnymi od administratora.

2. Najemca powinien wpłacić kaucję przed wydaniem lokalu, nie później niż w dniu zawarcia umowy najmu.

3. Kaucja umieszczana jest na podlegającym oprocentowaniu rachunku bankowym.

4. Po opróżnieniu lokalu, kaucja zabezpieczająca wraz z należnym oprocentowaniem zwracana jest najemcy w terminie jednego miesiąca od odbioru lokalu przez administratora, po potrąceniu wszelkich należności z czynszu najmu, opłat i innych rozliczeń z tytułu najmu i bezumownego korzystania z lokalu.

5. Burmistrz może odstąpić od pobrania kaucji od najemcy lokali wynajętych w trybie § 2 ust.9.

6. Wynajęcie pomieszczeń (sal), na podstawie § 2 ust. 9 pkt 6 może zostać uzależnione od wpłacenia kaucji na zabezpieczenie ewentualnych roszczeń z tytułu uszkodzenia lub zniszczenia pomieszczeń (sal), w tym również kradzieży, uszkodzenia oraz zniszczenia wyposażenia i sprzętu. Wysokość kaucji w tym przypadku indywidualnie ustala administrator.

Stawki czynszu najmu

§ 5. 1. Podstawą do ustalenia stawek czynszu za najem lokali użytkowych jest wysokość minimalnych stawek określonych w zarządzeniu Burmistrza oraz rodzaj prowadzonej działalności lub sposób wykorzystania lokali.

2. Wywoławczą stawkę do przetargu ustala administrator, biorąc pod uwagę położenie, powierzchnię i wyposażenie lokalu. Stawka wywoławcza do przetargu nie może być niższa niż minimalna stawka czynszu ustalona zarządzeniem Burmistrza.

3. Jeżeli drugi przetarg nie zakończył się wyłonieniem najemcy, wywoławcza stawka czynszu do kolejnego przetargu może być obniżona, nie więcej niż 30% stawki wywoławczej ustalonej do pierwszego przetargu.

4. Lokale nie wynajęte po przeprowadzeniu przetargów mogą być oddane w najem w drodze licytacji czynszowych. Stawka czynszu ustalona w drodze licytacji może być obniżona, nie więcej jednak niż do 50% wywoławczej stawki czynszu ustalonej do pierwszego przetargu.

5. Do stawek wyjściowych, o których mowa w ust.2 mają zastosowanie obniżki określone w ust.7.

6. Czynsz za lokale wynajęte podmiotom określonym w § 2 ust. 9 ustala się w wysokości stawki określonej w zarządzeniu Burmistrza.

7. Stawki netto będące podstawą do ustalenia stawek wywoławczych do przetargów obniża się:

- 1) do 50% dla lokali lub ich części znajdujących się w oficynach, podwórzach, piwnicach lub strychach, z wyłączeniem piwnic stanowiących integralną część lokalu użytkowego,
- 2) do 80% dla piwnic stanowiących integralną część lokalu użytkowego,
- 3) do 50% dla lokali i ich części, których wysokość wynosi do 2 m,
- 4) do 50% dla lokali usytuowanych na I piętrze i powyżej, z wyłączeniem budynków z windami.
- 5) do 50 % dla lokali, do których wejście nie znajduje się od frontu budynku.

8. W przypadku zbiegu podstaw do zastosowania obniżek określonych w ust.7 stosuje się tylko jedną, korzystniejszą dla najemcy.

9. Dopuszcza się możliwość czasowego obniżenia stawki czynszu netto, za najem lokalu położonego w budynku usytuowanym przy pasie drogowym, na którym prowadzone są roboty remontowe i inwestycyjne ograniczające prowadzenie działalności gospodarczej.

10. Dopuszcza się zwolnienie z opłat czynszowych lub obniżenie ich wysokości na czas wykonywania remontu, modernizacji w budynku przez administratora, uniemożliwiającego prowadzenie działalności.

11. Dopuszcza się możliwość jednorazowego obniżenia opłat czynszu najmu o 50%, z tytułu wykonywanego przez najemcę remontu lokalu, w celu przystosowania go do prowadzenia działalności. Okres obniżenia opłat czynszowych wynosi do 2-ch miesięcy.

12. Zasady, zakres i sposób realizacji spraw wskazanych w ust. 9, 10 i 11 na pisemny wniosek najemcy, ustali Burmistrz w drodze zarządzenia.

13. Odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego nalicza się w wysokości 150% czynszu naliczonego wg. stawki obowiązującej w ostatnim miesiącu trwania umowy najmu, niezależnie od pozostałych opłat wynikających z umowy najmu. Postanowienie zdania pierwszego nie pozbawia wynajmującego prawa dochodzenia odszkodowania w wyższej wysokości na zasadach ogólnych.

Waloryzacja stawek czynszu

§ 6. 1. Stawki czynszu w wynajętych lokalach użytkowych będą waloryzowane corocznie, począwszy od 2025 roku

o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszony przez prezesa Głównego Urzędu Statystycznego za ostatni rok, przy czym stawki zwaloryzowane podlegają zaokrągleniu do dziesiątek groszy wzwyż.

2. Zmiana stawki czynszu po waloryzacji następuje od następnego miesiąca po miesiącu, w którym opublikowano wysokość w/w wskaźnika.

Remont lokali. Gwarancja trwałości umowy.

§ 7. 1. Najemca może wykonać w lokalu konieczne prace remontowe. W tym celu powinien zwrócić się na piśmie do administratora o wyrażenie zgody na przeprowadzenie tych prac określając jednocześnie ich zakres i przedmiot.

2. Po wykonaniu remontu najemca zgłasza administratorowi wykonane prace do odbioru.

3. Na wniosek najemcy, z którym zawarto umowę na czas nieokreślony, Burmistrz może udzielić gwarancji trwałości najmu w przypadku wykonania przez najemcę i na jego koszt uzgodnionych wcześniej z wynajmującym robót remontowo-modernizacyjnych w lokalu, w sposób trwały podnoszący jego walory techniczne, nie wchodzących w zakres obowiązków najemcy.

4. Ustala się okresy gwarancyjne w wymiarze 4,8,10 lat przy czym:

- 1) za nakłady wynoszące 10%-20% wartości odtworzeniowej lokalu liczonej wg. powierzchni i wskaźnika wartości odtworzeniowej publikowanej przez Wojewodę Małopolskiego – okres gwarancyjny może wynosić 4 lata,
- 2) za nakłady przekraczające 20% ale nieprzekraczające 30% wartości odtworzeniowej lokalu liczonej wg. powierzchni i wskaźnika wartości odtworzeniowej publikowanej przez Wojewodę Małopolskiego – okres gwarancyjny może wynosić 8 lat,
- 3) za nakłady powyżej 30% wartości odtworzeniowej lokalu liczonej wg. powierzchni i wskaźnika wartości odtworzeniowej publikowanej przez Wojewodę Małopolskiego – okres gwarancyjny może wynosić 10 lat.

5. W przypadku utraty tytułu prawnego do lokalu w wyniku zalegania z opłatami czynszu i innych opłat związanych z korzystaniem z lokalu lub innych przypadków niewywiązywania się przez najemcę z zobowiązań umownych, udzielona przez Burmistrza gwarancja trwałości umowy nie obowiązuje.

6. Najemca obowiązany jest do utrzymywania lokalu w stanie sprawnym technicznie i estetycznym.

7. Nakłady na dostosowanie lokalu do potrzeb prowadzonej działalności (adaptacje i przebudowy) oraz podniesienie estetyki wnętrza lokalu (modernizacje i remonty), wykonane po uzgodnieniu z administratorem, obciążają w całości najemcę bez prawa żądania ich zwrotu.

Postanowienia końcowe.

§ 8. Uchwała dotyczy wszystkich umów najmu lokali użytkowych administrowanych przez Miejski Zarząd Zasobów Komunalnych w Chrzanowie.

Przewodniczący Rady

Krzysztof Kasperek