

**UCHWAŁA NR VII/92/2015
RADY MIEJSKIEJ MIKOŁOWA**

z dnia 31 marca 2015 r.

**w sprawie zasad gospodarowania lokalami użytkowymi
stanowiącymi własność lub będącymi w posiadaniu Gminy Mikołów**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a i art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 594 z późn. zm.) oraz art. 37 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2014 r., poz. 518 z późn. zm.), na wniosek Burmistrza Mikołowa

**Rada Miejska Mikołowa
uchwała:**

§ 1. 1. Ustala się, że lokalem użytkowym, zwanym dalej „lokałem”, jest każdy lokal o przeznaczeniu innym niż mieszkaniowe.

2. Lokalem stanowiącym własność Gminy Mikołów, zwanej dalej „Gminą”, lub będącym w posiadaniu Gminy administruje jednostka organizacyjna Gminy, której lokal ten został przekazany w administrowanie, zwana dalej „jednostką organizacyjną”.

§ 2. 1. Lokal może zostać oddany w najem bądź w użyczenie.

2. Najem lub użyczenie lokalu następuje na podstawie umowy cywilnoprawnej, zawartej między najemcą lokalu bądź biorącym lokal do używania a Gminą.

3. Wybór najemcy następuje w trybie:

1) przetargu ustnego (aukcji) nieograniczonego lub ograniczonego, polegającego na licytacji stawki czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu, zwanego dalej „przetargiem”;

2) bezprzetargowym, w tym w trybie negocjacyjnym;

4. Stawkę wywoławczą czynszu najmu w zasobach Gminy, do przetargu, ustala zarządzeniem Burmistrz Mikołowa, zwany dalej „Burmistrzem”.

5. Jeżeli pierwszy przetarg nie wyłoni najemcy lokalu, Burmistrz ogłasza drugi przetarg z możliwością obniżenia stawki wywoławczej czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu maksymalnie o 50%.

6. Jeżeli drugi przetarg nie wyłoni najemcy, Burmistrz może zawrzeć umowę najmu lokalu w trybie bezprzetargowym.

7. Burmistrz może zawrzeć umowę najmu lokalu w trybie bezprzetargowym z byłym najemcą lokalu, któremu została wypowiedziana umowa najmu ze względu na realizowane przez Gminę inwestycje, przeznaczenie nieruchomości zabudowanej budynkiem, w którym znajduje się lokal do zbycia, przeznaczenie budynku do rozbioru bądź remontu, przeznaczenie lokalu na potrzeby Gminy lub wyłączenie tegoż lokalu z użytkowania ze względu na jego nieodpowiedni stan techniczny.

8. Burmistrz może zawrzeć w trybie bezprzetargowym umowę najmu lokalu znajdującego się w budynku, w którym został zakończony remont, z jego byłym najemcą, któremu umowa najmu została wypowiedziana ze względu na przeznaczenie budynku do remontu kapitalnego, a który:

1) nie skorzystał z prawa najmu lokalu pozyskanego w sposób określony w ust. 7;

2) skorzystał z prawa najmu lokalu pozyskanego w sposób określony w ust. 7 po rezygnacji z tego prawa.

9. Burmistrz może zawrzeć umowę najmu lokalu w trybie bezprzetargowym z byłym najemcą, który po ustaniu umowy najmu, a przed zwrotnym wydaniem lokalu Gminie, zapłaci w całości zaległy czynsz najmu oraz wszelkie inne należności związane z używaniem lokalu (w tym odsetki, koszty postępowania przedsądowego, sądowego i egzekucyjnego).

10. Burmistrz może zawrzeć umowę najmu lokalu w trybie bezprzetargowym, w każdym wypadku, na okres trwający nie dłużej niż 3 miesiące.

11. Burmistrz może oddać lokal w najem w trybie bezprzetargowym lub go użyczyć jednostce pomocniczej Gminy, jednostce administracji rządowej, stowarzyszeniu, organizacji pożytku publicznego, fundacji albo innej jednostce służącej dobru publicznemu na jej cele statutowe. Burmistrz może również oddać lokal w najem w trybie bezprzetargowym posłowi bądź senatorowi na siedzibę biura poselskiego lub senatorskiego.

12. Burmistrz może oddać lokal w najem w trybie bezprzetargowym lub go użyczyć osobie fizycznej, osobie prawnej bądź jednostce organizacyjnej niemającej osobowości prawnej, innej niż wymieniona w ust. 11 (na przykład jednostce policji, państwowej straży pożarnej), w celu wypełniania przez nią zadań publicznie użytecznych, w tym z zakresu kultury, sztuki, sportu oraz bezpieczeństwa publicznego, która z używania lokalu nie czerpie korzyści materialnych.

13. W przypadku wyrażenia zgody na podnajem lokalu lub jego części, za powierzchnię przeznaczoną do podnajmu stawka czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu, którą płaci najemca, wzrasta o 50% w stosunku do stawki dotychczasowej.

14. W odniesieniu do lokalu użytkowego oddanego w najem stawka czynszu najmu obowiązuje przez 12 miesięcy od dnia zawarcia umowy najmu lokalu. Po tym terminie stawka czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu może podlegać corocznej waloryzacji o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłoszony przez Główny Urząd Statystyczny.

§ 3. 1. Dopuszcza się możliwość zawarcia umowy najmu lokalu w trybie bezprzetargowym ze współmałżonkiem, zstępnym, wstępnym najemcy, w przypadku:

- 1) śmierci najemcy;
- 2) przejścia najemcy na rentę lub emeryturę;
- 3) innych zdarzeń losowych, uniemożliwiających najemcy prowadzenie działalności gospodarczej.

2. Dopuszcza się możliwość zawarcia umowy najmu lokalu, na wniosek najemcy, w charakterze współnajemcy lokalu, z osobą bliską dla najemcy (tj. współmałżonkiem, zstępnym, wstępnym), pod warunkiem niezalegania z opłatami za najmowany lokal.

3. Dopuszcza się możliwość kontynuowania najmu przez osobę niewymienioną w ust. 2, która weszła w spółkę osobową z najemcą lokalu w trakcie trwania najmu, w przypadku wystąpienia dotychczasowego najemcy z tejże spółki, jeżeli okres pozostawania w spółce osoby do niej wchodzącej był nie krótszy niż 3 lata, pod warunkiem niezalegania z opłatami za najmowany lokal.

4. Dopuszcza się możliwość wejścia w miejsce dotychczasowego najemcy jednego z dotychczasowych wspólników w przypadku rozwiązania spółki.

5. Dopuszcza się możliwość zawarcia umowy najmu garażu w trybie bezprzetargowym ze współmałżonkiem lub dzieckiem najemcy w przypadku śmierci najemcy, pod warunkiem wspólnego zamieszkiwania z najemcą do chwili jego śmierci.

§ 4. 1. Umowę najmu lokalu zawiera się na czas nieoznaczony.

2. Dopuszcza się możliwość zawierania terminowych umów najmu w sytuacji przewidzianej w §2 ust. 10 lub w przypadku, gdy możliwość taka została przewidziana w ogłoszeniu o przetargu.

§ 5. W ogłoszeniu o przetargu Burmistrz może zastrzec przeznaczenie lub sposób użytkowania oddawanego w najem lokalu, biorąc pod uwagę zapotrzebowanie społeczne na określony rodzaj działalności gospodarczej w Gminie bądź uwzględniając inne preferowane w Gminie cele, przewidziane między innymi w realizowanych na jej terenie programach społecznych i gospodarczych, w tym w strategii rozwoju Gminy.

§ 6. Burmistrz może czasowo obniżyć stawkę czynszu najmu za najem lokalu, gdy z przyczyn leżących po stronie Gminy korzystanie z lokalu jest utrudnione (na przykład ze względu na remont budynku, w którym znajduje się lokal, remont ulicy, przy której budynek jest usytuowany, czasowe zamknięcie ulicy).

§ 7. 1. Najemca lokalu, przed wydaniem mu lokalu, jest zobowiązany wpłacić na rachunek bankowy jednostki organizacyjnej kaucję w wysokości stanowiącej równowartość czynszu najmu za 3 pełne okresy płatności.

2. Jednostka organizacyjna tworzy lokatę terminową z otrzymanej kaucji, którą jest zobowiązana zwrócić najemcy wraz z uzyskanymi odsetkami i po potrąceniu nieuregulowanych zobowiązań z tytułu najmu lokalu w ciągu 30 dni od daty rozwiązania lub wygaśnięcia umowy najmu.

§ 8. Najemca lokalu ma obowiązek wnoszenia należności za najem lokalu od dnia wydania lokalu, potwierdzonego protokołem zdawczo-odbiorczym, bez względu na wykonywanie prac remontowych lokalu i przystosowywanie go do działalności, jaką zamierza w nim prowadzić.

§ 9. 1. Najemca lokalu lub biorący lokal do używania jest zobowiązany dbać o jego stan techniczny i estetykę.

2. Nakłady na dostosowanie lokalu do rodzaju prowadzonej przez najemcę działalności obciążają najemcę.

3. Dopuszcza się możliwość partycypacji Gminy w kosztach prac budowlanych, w tym w remoncie, które podnoszą sprawność techniczną lokalu lub wpływają na jego estetykę zgodnie z regulaminem remontów i refundacji kosztów remontów lokali administrowanych przez jednostkę organizacyjną.

§ 10. Przetarg na najem lokalu organizuje jednostka organizacyjna Gminy, której lokal został przekazany w administrowanie, bądź komórka organizacyjna Urzędu Miasta Mikołów wskazana w Regulaminie Organizacyjnym Urzędu Miasta Mikołów.

§ 11. Burmistrz ustala w drodze zarządzenia:

- 1) regulamin przeprowadzania przetargów na najem lokali użytkowych;
- 2) regulamin przeprowadzania negocjacji wysokości stawki czynszu najmu w trybie bezprzetargowym;
- 3) regulamin remontów i refundacji kosztów remontów lokali użytkowych administrowanych przez jednostki organizacyjne;
- 4) skład komisji przetargowej.

§ 12. Do spraw wszczętych, a nie zakończonych do dnia wejścia w życie Uchwały stosuje się przepisy niniejszej Uchwały.

§ 13. Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Mikołowa.

§ 14. Traci moc Uchwała Rady Miejskiej Mikołowa Nr XVII/263/2007 z dnia 18 grudnia 2007 r. w sprawie zasad gospodarowania lokalami użytkowymi stanowiącymi własność gminy Mikołów (Dz. Urz. Woj. Śląskiego z 2008 r. Nr 22, poz. 512; z 2008 r. Nr 164, poz. 3094).

§ 15. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej opublikowania w „Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego”.

Przewodniczący Rady
Miejskiej Mikołowa

mgr Michał Rupik