

**UCHWAŁA**

**RADY MIEJSKIEJ W ŚWIDNICY**

**z dnia .....**

**w sprawie zasad najmu lokali użytkowych oraz garaży, stanowiących własność Gminy Miasto Świdnica, na czas nieoznaczony, na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata 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 oraz art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.), art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344), Rada Miejska w Świdnicy uchwala, co następuje:

**Rozdział 1**

**Postanowienia ogólne**

**§ 1.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) lokalu użytkowym – należy przez to rozumieć lokal o przeznaczeniu innym niż mieszkalne w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, w tym również garaże;
- 2) najmie – należy przez to rozumieć najem w rozumieniu przepisów Kodeksu cywilnego;
- 3) najemcy – należy przez to rozumieć najemcę w rozumieniu przepisów Kodeksu cywilnego;
- 4) wynajmującym - należy przez to rozumieć wynajmującego w rozumieniu przepisów Kodeksu cywilnego;
- 5) czynszu – należy przez to rozumieć miesięczny czynsz wynikający z przemnożenia stawki czynszu netto przez powierzchnię użytkową lokalu, z uwzględnieniem podatku VAT, bez innych opłat związanych z korzystaniem z lokalu;
- 6) stawce czynszu – należy przez to rozumieć miesięczną stawkę czynszu netto za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu,
- 7) Mieście - należy przez to rozumieć Gminę Miasto Świdnica;

- 8) Wydziale - należy przez to rozumieć właściwy do spraw najmu lokali użytkowych wydział Urzędu Miejskiego w Świdnicy;
- 9) Prezydencie – należy przez to rozumieć Prezydenta Miasta Świdnica;
- 10) skierowaniu – dokument uprawniający do zawarcia umowy najmu lokalu wydany przez Prezydenta;
- 11) zarządcy – należy przez to rozumieć Miejski Zarząd Nieruchomości zarządzający lokalami użytkowymi stanowiącymi własność Gminy Miasto Świdnica.

## **Rozdział 2**

### **Zasady i tryb najmu**

**§ 2.** Lokale użytkowe wynajmowane są po przeprowadzeniu przetargu, których organizatorem jest Prezydent Miasta lub w drodze rokowań na podstawie pisemnych ofert osób zainteresowanych.

**§ 3.** Przetarg przeprowadza się w formie ustnego przetargu nieograniczonego lub w uzasadnionych przypadkach przetargu ograniczonego.

**§ 4.** Bezprzetargowy tryb najmu lokali dopuszczalny jest, gdy najemcą ma zostać:

- 1) państwowa lub komunalna jednostka organizacyjna (bez względu na formę prawną);
- 2) dotychczasowy najemca, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat zawarta ma zostać umowa, której przedmiotem jest ten sam lokal pod warunkiem braku zaległości w zapłacie czynszu i innych opłat związanych z korzystaniem z lokalu w dniu złożenia wniosku – na jego wniosek;
- 3) współmałżonek lub zstępny najemcy, jeżeli prowadzili wspólnie działalność lub byli zatrudnieni w tym lokalu przez okres co najmniej jednego roku poprzedzającego datę złożenia wniosku o przyznanie lokalu bez przetargu. Warunkiem zawarcia umowy jest brak zaległości w zapłacie czynszu i innych opłat związanych z korzystaniem z lokalu;
- 4) organizacja społeczna działająca na rzecz dobra publicznego.

**§ 5.** Wywoławczą stawkę czynszu ustala Prezydent biorąc pod uwagę położenie, powierzchnię i przeznaczenie lokalu.

**§ 6.** Czynności związane z przeprowadzaniem przetargów oraz rokowań przeprowadza komisja.

**§ 7.** Jeżeli przetarg nie zakończył się wyłonieniem najemcy Prezydent ogłasza drugi przetarg. Nieustalenie najemcy lokalu użytkowego w drodze dwóch kolejnych przetargów

daje prawo Prezydentowi do wynajęcia lokalu w drodze rokowań po umownej stawce czynszu.

### **Rozdział 3**

#### **Umowa najmu, ponowne zawarcie umowy najmu, kaucja, rozwiązanie umowy najmu**

§ 8. Umowy najmu na wolne lokale użytkowe zawiera się z najemcami w oparciu o warunki przetargu każdorazowo ustalone przez Prezydenta lub w drodze rokowań.

§ 9. 1. Pomieszczenia wspólne, piwnice i komórki związane z lokalem użytkowym a niesłużące bezpośredniej działalności gospodarczej (sprzedaży, produkcji i usług) nie podlegają przetargowi.

2. Zmiana przeznaczenia tych pomieszczeń na służące działalności gospodarczej spowoduje naliczenie czynszu najmu wedle takiej samej stawki czynszu, jak za lokal użytkowy.

§ 10. Przed ogłoszeniem przetargu sporządza się i podaje do publicznej wiadomości wykaz lokali przeznaczonych do najmu, zgodnie z regulacją zawartą w art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

§ 11. Umowę najmu lokalu zawiera się:

- a) na czas nieoznaczony;
- b) na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata;
- c) na wniosek dotychczasowego najemcy, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat zawierane są umowy, których przedmiotem jest ten sam lokal pod warunkiem braku zaległości w zapłacie czynszu i innych opłat związanych z korzystaniem z lokalu w dniu złożenia wniosku.

§ 12. Umowy najmu lokali użytkowych zawiera zarządca budynków komunalnych na podstawie skierowania wydanego przez Wydział. Zmiany w umowach na podstawie niniejszej uchwały dokonuje zarządca bez odrębnego skierowania.

§ 13. 1. Najemca winien zawrzeć umowę w ciągu 14 dni od daty rozstrzygnięcia przetargu lub zakończenia rokowań.

2. Podpisanie umowy najmu z najemcą wyłonionym w drodze przetargu poprzedzone jest wpłatą kaucji w wysokości 3-miesięcznego czynszu ustalonego w przetargu.

3. W pozostałych przypadkach podpisanie umowy z najemcą poprzedzone jest wpłatą kaucji w wysokości 1-miesięcznego czynszu.

4. W szczególnych przypadkach Prezydent Miasta może zwolnić najemcę z wpłaty kaucji lub ją obniżyć.

5. Zabezpieczenie gwarancyjne złożone w formie kaucji zwracane jest najemcy na jego pisemny wniosek w terminie do 30 dni od daty zdania lokalu, ale nie wcześniej niż po rozliczeniu ewentualnych zobowiązań najemcy wobec wynajmującego, na wskazane przez niego konto.

**§ 14.** Warunkiem zawarcia umowy najmu lokalu użytkowego jest złożenie zabezpieczenia gwarancyjnego w formie podpisanego przez najemcę weksla *in blanco* z deklaracją wekslową.

**§ 15.** Lokale użytkowe oddawane są w najem z zastrzeżeniem, że remont i przystosowanie lokalu lub jego części do prowadzenia działalności najemca wykona na własny koszt w porozumieniu i za zgodą zarządcy.

**§ 16. 1.** Rozwiązanie umowy najmu bez wypowiedzenia może nastąpić w przypadku:

- a) użytkowania lokalu w sposób sprzeczny z umową najmu i skierowaniem Wydziału;
- b) dopuszczenia z winy najemcy do dewastacji, poważnego uszkodzenia lokalu;
- c) dokonywania modernizacji i remontów bez uzgodnienia z zarządcą;
- d) zmiany branży w lokalu uzyskanym w przetargu ograniczonym co do branży bez zgody Prezydenta Miasta;
- e) zaległości w opłatach czynszu najmu lokalu ponad trzy miesiące;
- f) podnajmu lokalu niezgodnie z niniejszą uchwałą.

2. Rozwiązanie umowy najmu może nastąpić po 3-miesięcznym okresie wypowiedzenia w przypadku braku akceptacji zmiany stawki czynszu w formie aneksu do umowy.

3. Rozwiązanie umowy najmu może nastąpić po 6-miesięcznym okresie wypowiedzenia w przypadku przeznaczenia lokalu do sprzedaży, w przypadku gdy najemca nie skorzystał z pierwszeństwa nabycia.

4. Rozwiązanie umowy najmu może nastąpić po 6-miesięcznym okresie wypowiedzenia w razie konieczności wykonania remontu kapitalnego lub w innym terminie wynikającym z prawomocnej decyzji nakazującej rozbiórkę budynku.

## **Rozdział 4**

### **Stawki czynszu najmu, waloryzacja i ulgi**

§ 17. 1. Stawkę wywoławczą do pierwszego przetargu ustala Prezydent według stawek rynkowych z uwzględnieniem lokalizacji i pożądaney branży na podstawie stawek podstawowych określonych w drodze zarządzenia.

2. W drugim przetargu przyjmuje się stawkę nie niższą niż stawka podstawowa. W przypadku gdy stawka podstawowa określona była w pierwszym przetargu, dopuszcza się ustalenie stawki w drugim przetargu poniżej stawki podstawowej.

§ 19. Prezydent ustali w drodze zarządzenia obowiązujące stawki czynszu za lokale użytkowe z uwzględnieniem lokalizacji oraz przeznaczenia lokalu.

§ 20. 1. Waloryzacja stawki czynszu następuje corocznie o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłaszany przez Prezesa Urzędu Statystycznego.

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

3. Waloryzacją nie należy obejmować czynszu najmu lokalu zajmowanego na podstawie umowy trwającej krócej niż 12 miesięcy.

4. Zmiana stawki czynszu o wskaźnik waloryzacyjny o którym mowa w ust. 1 następować będzie w formie pisemnego powiadomienia najemcy przez wynajmującego i nie stanowi zmiany umowy najmu.

§ 21. Ustala się podział miasta Świdnicy na cztery strefy:

1. Centrum - do którego zalicza się Rynek.

2. Strefa centralna - do której zalicza się ulice: Długa, Kotlarską, K. Pułaskiego, Trybunalską, Grodzką, Łukową, Franciszkańską, Pl. Grunwaldzki, Bohaterów Getta, Daleką, Środkową, Wałbrzyską do przejazdu kolejowego.

3. Strefa śródmiejska - do której zalicza się obszar ograniczony ulicami: Westerplatte do mostu, Śląską, Lipową, Pl. Ludowym, S. Wyspiańskiego, Sprzymierzeńców do zbiegu z ulicą R. Traugutta, Kolejową, Spacerową, Ofiar Oświęcimskich do zbiegu z ulicą L. Zamenhofs, E. Plater, K. Marcinkowskiego, K. Słobódzkiego, M. Kunic, L. Zamenhofs do zbiegu z ulicą Ofiar Oświęcimskich, Wałową, Boczna, Jagiellońską, Ks. Bolka Świdnickiego, Saperów, Rzeźniczą, Mieszka I, Równą, Zygmuntowską - z wyłączeniem ulic zaliczonych do strefy 1 i 2 z zaliczeniem posesji z obu stron ulic granicznych.

4. Strefa peryferyjna - ulice położone poza terenem stref 1-3.

§ 22. Stawka czynszu najmu lokalu użytkowego obowiązuje najemcę od dnia podpisania umowy najmu.

§ 23. Zmiana stawki czynszu najmu lokalu użytkowego nie wymaga wypowiedzenia. Nowa stawka czynszu najmu obowiązuje w terminie wynikającym z zarządzenia Prezydenta w sprawie ustalenia wysokości stawek czynszu najmu lokali użytkowych wydane na podstawie § 19.

§ 24. Przerwa lub zawieszenie działalności nie uprawnia najemcy do ubiegania się o obniżenie opłat czynszowych.

§ 25. 1. Prezydent jest uprawniony do obniżania stawki do 50% (ulga) nie niżej jednak, niż do poziomu kosztów utrzymania lokalu ponoszonych przez zarządcę:

- 1) w przypadkach losowych;
- 2) w przypadku poczynienia przez najemcę istotnych nakładów na najmowany lokal;
- 3) jeżeli przedmiotem najmu na cele użytkowe jest cały budynek, a najemca w drodze umowy zobowiąże się do wykonania remontów bieżących i kapitalnych.

2. Ulgi można udzielić na pisemny wniosek najemcy, na czas określony z tym, że okres ulgi może maksymalnie wynosić do 6 miesięcy. Udzielenie ulgi dla przedsiębiorców następuje z zachowaniem zasad udzielania pomocy publicznej.

3. Najemcy lokali użytkowych, w których prowadzona ma być działalność o szczególnym znaczeniu społecznym tj. charytatywna, opiekuńcza, kulturalna, oświatowa, wychowawcza i sportowa – na cele niezwiązane z działalnością zarobkową, mogą być przez Prezydenta Miasta zwolnieni z opłat czynszu za najem lokalu, jeżeli w tym lokalu wypełniane są jedynie zadania statutowe. Zwolnienie nie dotyczy opłat za dostawę mediów, odbiór ścieków i wywóz odpadów.

4. Najemców lokali użytkowych będących państwową lub komunalną jednostką organizacyjną Prezydent Miasta może zwolnić z opłat czynszu. Zwolnienie nie dotyczy opłat za dostawę mediów, odbiór ścieków i wywóz odpadów.

5. Zasady stosowania ulg w zakresie należności z tytułu zaległego czynszu reguluje odrębna uchwała.

## **Rozdział 5**

### **Podnajem i zamiana lokali użytkowych**

§ 26. 1. Pod warunkiem braku zaległości w czynszu i innych opłatach należnych miastu i zarządcy dopuszcza się podnajem części nie większej niż 60% powierzchni lokalu użytkowego na następujących zasadach:

a) dla lokali posiadających wejście lub witrynę bezpośrednio od ulicy, położonych na parterze w centrum i strefie centralnej ustala się czynsz za cały lokal według stawki wyższej podwyższając go dodatkowo o 30% lub w stosunku do powierzchni podnajętej ustala się czynsz według stawki wyższej podwyższając go dodatkowo o 100%;

b) dla pozostałych lokali w przypadku wprowadzenia branży o wyższej stawce czynsz nalicza się według stawki wyższej proporcjonalnie do powierzchni użytkowanej przez podnajemcę;

c) w przypadkach gdy najemca został wyłoniony w przetargu nieograniczonym, czynsz nie ulega zmianie;

d) podnajemcy nie przysługuje prawo pierwszeństwa nabycia podnajmowanej części lokalu.

2. W przypadkach szczególnych Prezydent może zabronić podnajmu.

§ 27. 1. Pod warunkiem braku zaległości w czynszu i innych opłatach należnych miastu i zarządcy, Prezydent Miasta może wyrazić zgodę na zamianę pomiędzy najemcami lokali o porównywalnej lokalizacji i wartości.

2. W przypadku zmiany branży czynsz nalicza się według stawki wyższej, określonej zgodnie z zarządzeniem Prezydenta.

§ 28. 1. Zmiana rodzaju działalności w lokalu użytkowym uzyskanym w przetargu ograniczonym do branży wymaga zgody Prezydenta Miasta.

2. Zmiana rodzaju działalności lub podnajem części lokalu użytkowego musi być zgłoszona przez najemcę u zarządcy budynku w terminie 14 dni przed dniem dokonania tej czynności w celu dokładnego określenia powierzchni podnajmu.

## **Rozdział 6**

### **Postanowienia końcowe**

§ 29. Sprawy wszczęte i – do dnia wejścia w życie niniejszej uchwały – niezakończone zawarciem umowy najmu, będą realizowane na zasadach określonych w niniejszej uchwale.

**§ 30.** Umowy najmu 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.

**§ 31.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Świdnicy.

**§ 32.** Uchyła się uchwałę nr VIII/105/03 Rady Miejskiej w Świdnicy z dnia 29 maja 2003 r. roku w sprawie ustalenia zasad zarządu mieniem Miasta w zakresie wynajmu lokali użytkowych i czynszów najmu

**§ 33.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

RADCA PRAWNY

Mariusz Starke

PREZYDENT MIASTA

Beata Moskal-Słaniewska

ZASTĘPCA PREZYDENTA

Krystian Werecki

UZASADNIENIE

DO UCHWAŁY NR .....

RADY MIEJSKIEJ W ŚWIDNICY

z dnia .....

w sprawie zasad wynajmu lokali użytkowych oraz garaży, stanowiących własność Gminy  
Miasto Świdnica, na czas nieoznaczony, na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata oraz  
w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne  
umowy, których przedmiotem jest ten sam lokal

Obowiązująca obecnie Uchwała Nr VIII/105/03 Rady Miejskiej w Świdnicy z dnia  
29 maja 2003 r. w sprawie ustalenia zasad zarządu mieniem Gminy Miasto Świdnica  
w zakresie najmu lokali użytkowych była w ciągu 20 lat obowiązywania kilkakrotnie  
zmieniana. Spowodowało to trudność w jej używaniu oraz dezaktualizację niektórych  
zapisów. Zasadne stało się przygotowanie projektu regulującego wszystkie ważne kwestie  
dotyczące najmu lokali użytkowych i garaży, w oparciu o aktualne akty prawne.

RADCA PRAWNY

Mariusz Starke

DYREKTOR WYDZIAŁU

Alicja Masny