

UCHWAŁA NR LIX/1253/2022
RADY MIASTA RZESZOWA
z dnia 22 lutego 2022 r.

w sprawie zasad najmu gminnych lokali użytkowych.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r., poz. 1372 z późn. zm.) oraz art. 37 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021, poz. 1899 z późn. zm.),

Rada Miasta Rzeszowa uchwala, co następuje

§ 1

1. Uchwała określa zasady wynajmowania lokali użytkowych będących w zasobie Gminy Miasto Rzeszów na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony.
2. Za lokal użytkowy uważa się lokal wynajmowany na cele inne niż mieszkaniowe.

§ 2

1. Wybór najemcy lokalu następuje, poza wyjątkami określonymi w §6, w drodze przetargu ustnego nieograniczonego lub pisemnego nieograniczonego.
2. Czynności związane z przeprowadzeniem przetargu wykonuje Komisja Przetargowa, w składzie od 3 do 7 osób, powołana przez Prezydenta Miasta Rzeszowa, zwana dalej Komisją.
3. Przeprowadzenie przetargu polega na licytacji stawki czynszu netto za 1m² powierzchni lokalu, bez powierzchni przynależnych piwnic.
4. Stawka czynszu za powierzchnie przynależnych do lokalu piwnic nie podlega licytacji i ustalana jest w wysokości 60% średniego kosztu utrzymania lokali użytkowych w zasobie Gminy Miasto Rzeszów w okresie ostatniego roku kalendarzowego.
5. Stawka wywoławcza do przetargu wynosi nie mniej niż 50% kwoty czynszu odnoszącej się do danego lokalu i ostatnio prowadzonej działalności w tym lokalu, obowiązującej przed jego opróżnieniem.
6. Zapisu ust. 5 nie stosuje się gdy ostatnio obowiązująca umowa najmu lokalu, zawarta była w trybie §6 ust. 1 pkt 1 - 5 Uchwały. W takim przypadku Prezydent Miasta Rzeszowa ustala stawkę wywoławczą poprzez porównanie stawek czynszu w lokalach o podobnych cechach będących w zasobie Gminy Miasto Rzeszów.
7. Jeżeli pierwszy przetarg nie zakończył się wyłonieniem najemcy, Prezydent Miasta Rzeszowa ogłasza drugi przetarg przy czym pierwotna stawka wywoławcza czynszu może zostać obniżona maksymalnie do 50%. Jeżeli drugi przetarg nie zakończył się wyłonieniem najemcy lokal może być oddany w najem na warunkach ustalonych w negocjacjach, jednak miesięczna stawka czynszu nie może być niższa niż średni koszty utrzymania lokali użytkowych w zasobie Gminy Miasto Rzeszów w okresie ostatniego roku kalendarzowego.

8. Organizator przetargu może nie dopuścić do czynności przetargowych osobę która:
 - 1) pomimo wylicytowania danego lokalu użytkowego, w uprzednio zorganizowanym przetargu, nie przystąpiła do zawarcia umowy najmu dla tego lokalu, z przyczyn nie leżących po stronie Właściciela,
 - 2) zajmuje lokal użytkowy będący w zasobie Gminy Miasto Rzeszów bez tytułu prawnego,
 - 3) pozostaje w zwłoce z zapłatą należności czynszowych za najem lokalu użytkowego będącego w zasobie Gminy Miasto Rzeszów, w wysokości odpowiadającej 2 miesięcznym opłatom,
9. Organizator przetargu ma prawo odstąpienia od przetargu na dany lokal lub unieważnienia przetargu bez podania przyczyny.

§3

1. W przetargu ustnym nieograniczonym mogą wziąć udział osoby fizyczne, osoby prawne lub jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej, którym przepisy prawne przyznają zdolność prawną, jeżeli w terminie nie później niż 2 dni przed dniem otwarcia przetargu wpłacą wadium zgodnie z warunkami określonymi w ogłoszeniu o przetargu.
2. Przetarg otwierany jest przez Przewodniczącego Komisji lub innego członka Komisji, który odczytuje informacje podane w ogłoszeniu, oraz podaje do wiadomości imiona i nazwiska osób (firmy), które wpłaciły wadium i zostały dopuszczone do przetargu oraz minimalną wymaganą wysokość postąpienia.
3. Przewodniczący Komisji lub inny członek komisji informuje uczestników przetargu ustnego, że po trzecim wywołaniu najwyższej zaoferowanej kwoty dalsze postąpienia nie zostaną przyjęte.
4. Postąpienie wynosi 1,00 zł. lub wielokrotność tej kwoty. Informacja o minimalnym wymaganym postąpieniu powinna być zamieszczona w ogłoszeniu o przetargu.
5. Przetarg jest ważny, jeżeli choć jeden uczestnik zaoferował co najmniej jedno postąpienie powyżej stawki wywoławczej.
6. Po ustaniu zgłoszenia postąpień przewodniczący komisji przetargowej lub inny członek Komisji wywołuje trzykrotnie ostatnią, najwyższą ofertę i zamyka przetarg, a następnie ogłasza imię i nazwisko osoby lub firmę, która przetarg wygrała.
7. Przetarg uznaje się za zakończony z wynikiem negatywnym, jeżeli żaden uczestnik nie zaoferował postąpienia ponad cenę wywoławczą.
8. Z przeprowadzonego przetargu Komisja sporządza protokół.
9. Wygrywający przetarg zobowiązany jest do zawarcia umowy najmu w terminie do 7 dni od daty rozstrzygnięcia przetargu lub innym terminie określonym przez organizatora przetargu.
10. Przed zawarciem umowy najmu podmiot który wygrał przetarg zobowiązany jest do wpłaty kwoty miesięcznego czynszu najmu, według stawki ustalonej w przetargu oraz kaucji zabezpieczającej należności wynajmującego, w wysokości czynszu netto za dwa pełne okresy płatności.

§ 4

1. Oferty uczestnictwa w przetargu pisemnym należy składać w miejscu i terminie wskazanym w ogłoszeniu o przetargu, nie później jednak niż do godziny 15:00 na dwa dni robocze przed dniem przetargu.
2. Oferta powinna zawierać co najmniej:
 - 1) imię i nazwisko/nazwę oraz miejsce zamieszkania/siedzibę Oferenta,
 - 2) adres lokalu użytkowego,
 - 3) deklarowaną wysokość stawki czynszowej netto za m² za najem lokalu użytkowego,
 - 4) dowód wpłaty wadium,
 - 5) wypis z właściwego rejestru lub ewidencji działalności gospodarczej (w przypadku przedsiębiorców),
 - 6) pisemne pełnomocnictwo osób reprezentujących podmioty gospodarcze bądź osoby fizyczne.
3. Warunkiem dopuszczenia Oferenta do przetargu jest złożenie kompletnej oferty we wskazanym terminie.
4. Komisja odrzuci oferty zawierające propozycje miesięcznej stawki czynszu netto za m² powierzchni lokalu w wysokości mniejszej lub równej stawce wywoławczej określonej w ogłoszeniu.
5. Komisja dokonuje oceny i wyboru ofert kierując się deklarowaną wysokością stawki czynszowej netto za m² powierzchni lokalu użytkowego.
6. Przy równych stawkach zaoferowanego czynszu Komisja przeprowadza dodatkowe negocjacje z Oferentami, którzy złożyli najwyższe, równe oferty.

§ 5

1. Wadium określane jest jako dwukrotność stawki wywoławczej czynszu netto i powierzchni lokalu, zaokrąglone do pełnych złotych w górę.
2. Wadium może być wnoszone w gotówce lub przelewem zgodnie ze stosownym ogłoszeniem.
3. Wadium wpłacone przez podmiot który wygrał przetarg zostaje zaliczone na poczet należności o których mowa w §3 ust.10.
4. W przypadku gdy wygrywający przetarg nie zawrze umowy lub nie wpłaci należności o których mowa w §3 ust.10 i nie zawrze umowy w wyznaczonym terminie, wadium ulega przepadkowi na rzecz organizatora przetargu.
5. Pozostałym uczestnikom postępowania przetargowego wadium zwraca się niezwłocznie po jego zakończeniu.

§ 6

1. Zawarcie umowy najmu bez przetargu, może nastąpić w przypadkach:
 - 1) prowadzenia przez najemcę działalności charytatywnej, kulturalnej, opiekuńczej, oświatowej, wychowawczej lub sportowej niezwiązanej z działalnością zarobkową,
 - 2) prowadzenia przez organizacje pożytku publicznego ich działalności statutowej,
 - 3) prowadzenia działalności szczególnie pożytecznej dla Gminy Miasto Rzeszów i służącej jej promocji,
 - 4) na siedziby partiom politycznym, na biura poselskie na czas trwania kadencji,
 - 5) przejęcia działalności gospodarczej najemcy lub chęć dalszego korzystania z garażu, przez osoby bliskie w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami,
 - 6) nabycia przez osoby trzecie najmu lokalu jako części zorganizowanego przedsiębiorstwa,

- 7) na wniosek najemcy który jest współnikiem w spółce cywilnej w związku ze zmianą składu osobowego spółki.
2. Miesięczna stawka czynszu za lokale wynajmowane zgodnie z §6 ust. 1 pkt 1 - 5 Uchwały ustalana jest w drodze negocjacji w wysokości nie niższej niż średni koszty utrzymania lokali użytkowych w zasobie Gminy Miasto Rzeszów w okresie ostatniego roku kalendarzowego.

§ 7

1. Podmioty określone w § 6 pkt. 1 - 5 składają wniosek o wynajęcie danego lokalu w trybie bezprzetargowym, do którego powinny dołączyć statut Stowarzyszenia, akt powołujący Fundację, statut partii politycznej lub inny dokument potwierdzający rodzaj i charakter prowadzonej działalności.
2. Wnioskodawca powinien zawrzeć umowę najmu lokalu użytkowego w terminie 14 dni, licząc od dnia otrzymania pisemnego zawiadomienia o możliwości zawarcia takiej umowy.

§8

Umowa najmu lokalu użytkowego powinna co najmniej zawierać: postanowienia dotyczące należytej dbałości o substancję lokalu, a także określać sposób korzystania z lokalu, tryb i warunki rozwiązywania umowy oraz zasady waloryzacji czynszu.

§ 9

1. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Prezydent Miasta Rzeszowa może na wniosek najemcy obniżyć stawkę czynszu w wysokości nie niższej niż 50% stawki obowiązującej w umowie w przypadku:
 - 1) lokali wynajmowanych na podstawie § 6 ust. 1, z zastrzeżeniem §6 ust.2 niniejszej Uchwały,
 - 2) udokumentowania przez najemcę poniesienia nakładów finansowych w zakresie uzgodnionym z wynajmującym skutkujących trwałym ulepszeniem lokalu lub przystosowaniem lokalu do potrzeb osób niepełnosprawnych, do czasu rozliczenia tych nakładów pod warunkiem zrzeczenia się roszczenia o zwrot nakładów po zakończeniu umowy,
 - 3) prowadzenia przez zarządcę lub podmioty zewnętrzne działające na zlecenie jednostek miejskich prac remontowych lub budowlanych niezależnych od najemcy w wynajmowanym przez niego lokalu, na budynku w którym znajduje się wynajmowany lokal lub w jego otoczeniu, utrudniających temu najemcy prowadzenie działalności gospodarczej w lokalu, maksymalnie na czas odpowiadający okresowi trwania tych robót, z wnioskiem można wystąpić nie później jednak niż 1 miesiąc od zakończenia tych robót,
 - 4) prowadzenia przez najemcę działalności sezonowej w okresie przypadającym poza sezonem,
 - 5) wyraźnego spadku obrotów, tj. co najmniej o 30% w stosunku do średniej z 2 poprzednich lat w lokalu (potwierdzonego stosownymi dokumentami) jeżeli działania te miałyby się przyczynić ochronie miejsc pracy, przy czym obniżenie czynszu nie może przekroczyć 6 miesięcy w okresie 5 lat,
 - 6) niewykorzystywania powierzchni piwnic na prowadzoną działalność, za te powierzchnie.

2. Przyznanie obniżki następuje z uwzględnieniem przepisów rozporządzenia Komisji (UE) NR 1407/2013 z dnia 18 grudnia 2013 r. w sprawie stosowania art. 107 i 108 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej do pomocy de minimis.

§10

1. Za zgodą stron umowy dopuszcza się możliwość zamiany lokalu użytkowego na inny lokal, w sytuacjach związanych z ważnymi dla miasta Rzeszowa planowanymi przedsięwzięciami inwestycyjnymi oraz realizacją potrzeb lokalowych miasta Rzeszowa.
2. Dopuszcza się możliwość podnajmu części lokalu, nie więcej jednak niż 50% powierzchni, z jednoczesnym podwyższeniem stawki czynszu najmu za powierzchnię podnajmowaną nie mniej niż o 30 %.
3. W przypadku gdy umowa najmu z najemcą została zawarta na podstawie §6 ust. 1 pkt. 1- 4 Uchwały, zgoda na podnajem może być wyrażona wyłącznie na rzecz podmiotów o których mowa w wymienionym przepisie. Dopuszcza się w tym przypadku możliwość odstąpienia od podwyższania stawki czynszu najmu.
4. Dopuszcza się możliwość ponownego zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony z dotychczasowym najemcą, na jego wniosek, w przypadku uregulowania wszystkich należności wobec wynajmującego.
5. Umowa najmu lokalu powinna zawierać zapis, iż w przypadku, gdy najemca zajmuje lokal bezumownie, po zakończeniu umowy opłata za bezumowne korzystanie z lokalu naliczana jest w wysokości 200% czynszu.

§11

1. Stawki czynszu podlegają corocznej waloryzacji zgodnie ze wskaźnikiem wzrostu cen, towarów i usług ogłaszanych przez Prezesa GUS.
2. Wyliczoną miesięczną stawkę czynszu zaokrągla się w górę do pełnych dziesiątek groszy.

§12

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Rzeszowa.

§13

Traci moc Uchwała Nr LV/1017/2013 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 18 czerwca 2013 r. w sprawie zasad najmu gminnych lokali użytkowych.

§ 14

Uchwała wchodzi w życie po 14 dniach od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowy Województwa Podkarpackiego.

Przewodniczący
Rady Miasta Rzeszowa

Andrzej Dec

U z a s a d n i e n i e

Zgodnie z ustawą o samorządzie gminnym określenie zasad najmu nieruchomości komunalnych należy do kompetencji rady gminy.

Dla ujednolicenia zasad wynajmowania lokali użytkowych niezbędne jest określenie warunków jakie muszą być stosowane przy wyłanianiu najemców lokali oraz zawieraniu stosownych umów najmu.

W trakcie pracy w oparciu o aktualnie obowiązującą Uchwałę nr LV/1017/2013 Rady Miasta Rzeszowa dnia 18 czerwca 2013 r. wynikły kwestie wymagające uszczegółowienia (jak zasady podnajmu lokali użytkowych, zawierania umów najmu bez przetargu czy udzielania obniżek stawek czynszu). Ponadto w projekcie Uchwały wprowadzono jako dodatkowy tryb przetargu pisemnego nieograniczonego (co jest podyktowane stanem epidemii w Polsce i prawdopodobnym brakiem możliwości zorganizowania przetargu ustnego nieograniczonego), co spowodowało zmianę szeregu przepisów w obowiązującej Uchwale. Ponieważ zakres proponowanych zmian jest znaczny, zasadnym jest uchylene obowiązującej Uchwały i na jej miejsce podjęcie nowej Uchwały o treści przedłożonej Radzie Miasta.

Niniejsza Uchwała określa zasady gospodarowania zasobem lokali użytkowych Gminy Miasto Rzeszów oraz tryb wynajmowania tych lokali na czas nieoznaczony lub oznaczony dłuższy niż 3 lata.