

**Uchwała Nr 599 / XLIV / 2009  
Rady Miasta Rybnika**

**z dnia 21 października 2009 r.**

**w sprawie: zasad najmu lokali użytkowych stanowiących własność Miasta Rybnika**

Działając na podstawie: art.18 ust.2 pkt 9 lit a i art.40 ust.2 pkt3, art.41 ust.1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001r., Nr 142, poz. 1591 ze zmianami)

na wniosek Prezydenta Miasta po zaopiniowaniu przez Komisję Gospodarki Komunalnej

**Rada Miasta Rybnika  
uchwała:**

**§1.**

1. Uchwała określa zasady najmu lokali stanowiących własność Miasta Rybnika na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony oraz w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomości.
2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
  - 1) lokalu - należy przez to rozumieć lokale użytkowe i garaże stanowiące własność Miasta Rybnika lub będące w jego posiadaniu; za lokal uznaje się również budynek w całości przeznaczony do wynajmu,
  - 2) przetargu - należy przez to rozumieć przetarg na najem lokalu użytkowego, który jest publiczny, jawny, ustny i ma na celu ustalenie jak najwyższej stawki czynszowej za 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu.

**§2.**

1. Do wynajęcia może zostać przeznaczony lokal wolny prawnie i fizycznie.
2. D wynajęcia może zostać przeznaczony także lokal, który nie jest wolny prawnie i fizycznie o ile termin zakończenia dotychczasowej umowy najmu jest krótszy niż 5 miesięcy lub lokal zajmowany jest bez tytułu prawnego.
3. W przypadku, o którym mowa w ust. 2 ryzyko nie zwolnienia lokalu przez jego dotychczasowego posiadacza ujawnia się w ogłoszeniu o przetargu.
4. Prezydent Miasta Rybnika określi w drodze zarządzenia:
  - 1) regulamin przetargu na najem lokalu,
  - 1) wysokość stawek czynszu za najem lokalu, stanowiących podstawę ustalenia stawki wyjściowej w przetargu, w podziale na strefy odpowiadające lokalizacji lokali na terenie Miasta Rybnika.

**§3.**

1. Na wniosek dotychczasowego najemcy, po umowie najmu lokalu zawartej na okres do lat trzech, Prezydent Miasta Rybnika może zawierać kolejne umowy najmu na czas oznaczony, nie dłuższy niż trzy lata, których przedmiotem jest ten sam lokal, z tą samą stroną (stronami), biorąc pod uwagę rodzaj i charakter prowadzonej w lokalu działalności oraz uzasadniony interes Miasta Rybnika.
2. Prezydent Miasta Rybnika może zawierać umowy najmu lokalu na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony biorąc pod uwagę uzasadniony interes Miasta Rybnika.

1. Przepisu ust.1 nie stosuje się do wnioskodawcy, który:
  - 1) pozostaje w zwłoce z zapłatą należności cywilnoprawnych na rzecz Miasta Rybnika,
  - 2) pozostaje w zwłoce z zapłatą należności z tytułu podatków lub opłat lokalnych na rzecz Miasta Rybnika lub Skarbu Państwa - Prezydenta Miasta Rybnika.
2. Prezydent Miasta podejmując decyzję o zawarciu kolejnej umowy, o której mowa w ust.1 ustala jednocześnie stawkę czynszu za najem lokalu.

#### §4.

1. Zainteresowany przystępując do przetargu obowiązany jest do złożenia oświadczeń o:
  - 1) braku tytułów egzekucyjnych wystawionych przeciwko niemu,
  - 2) braku zaległości z tytułu zobowiązań publicznoprawnych,
  - 3) braku zaległości wobec Miasta Rybnika z tytułu zobowiązań cywilnoprawnych.
2. Dotychczasowemu najemcy lokalu będącego przedmiotem przetargu przysługuje pierwszeństwo w zawarciu umowy najmu przed podmiotem wyłonionym w trybie przetargu o ile przyjmie wylicytowaną stawkę czynszu oraz nie posiada zaległości w opłatach związanych z dotychczasowym korzystaniem z lokalu.
3. Realizacja uprawnienia o którym mowa w ust.2 wymaga od dotychczasowego najemcy wpłacenia wadium w wymaganej w przetargu wysokości, złożenia oświadczeń o których mowa w ust.1 oraz zawarcia umowy najmu w terminie czternastu dni od dnia powiadomienia dotychczasowego najemcy o wynikach przetargu. W wypadku niewpłacenia wadium w przewidzianym terminie lub niezłożenia oświadczeń o których mowa w ust.1 lub niezawarcia umowy, uprawnienie pierwszeństwa w zawarciu umowy przestaje wiązać wynajmującego.
4. Zasady, o których mowa w ust.1 -3 zamieszcza się w ogłoszeniu o przetargu lub w regulaminie przetargu z tym zastrzeżeniem, że postanowienia regulujące pierwszeństwo w zawarciu umowy najmu zamieszcza się w przypadku, gdy przedmiotem przetargu jest zajęty lokal.

#### §5.

1. Stawki czynszu najmu ustala się biorąc pod uwagę uwarunkowania rynkowe.
1. Ustalony czynsz powinien uwzględniać również coroczną waloryzację w oparciu o wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszony przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.

#### §6.

1. Dopuszcza się możliwość zmiany umowy po stronie najemcy na wniosek najemcy (najemców) za zgodą zainteresowanych w następujący sposób:
  - 1) poprzez dodanie współmałżonka, pełnoletnich dzieci lub rodziców, a także współnika lub współników spółki cywilnej,
  - 1) poprzez wykreślenie jednego lub kilku współnajemców.
2. Warunkiem zastosowania ust.1 jest brak zadłużenia czynszowego, natomiast w przypadku o którym mowa w ust.1 pkt1 dodatkowo wymagana jest zgoda stron na przekształcenie dotychczasowej umowy najmu zawartej na czas nieoznaczony - w umowę na czas oznaczony nie dłuższy niż trzy lata.

#### §7

1. Traci moc uchwała Nr 140/VIII/2003 Rady Miasta Rybnika z dnia 30 kwietnia 2003r. w sprawie zasad gospodarowania lokalami użytkowymi i garażami będącymi własnością Miasta lub w jego posiadaniu.
2. Prezydent Miasta podejmie działania zmierzające do dostosowania stawek czynszu obowiązujących w dotychczasowych umowach najmu lokalu do wymagań określonych w §5.

#### §9.

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