

**UCHWAŁA NR .....**

**RADY MIASTA MYŚLOWICE**

z dnia ..... 2020 r.

**w sprawie zasady gospodarowania komunalnymi lokalami użytkowymi stanowiącymi własność  
Gminy Miasta Myślowice lub będącymi w jej zarządzie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit.a, art. 40 ust. 2 pkt. 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.), art. 13 ust. 1, art. 37 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami ( t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1990)

**Rada Miasta Myślowice  
uchwala :**

**§ 1.** Uchwała określa zasady wynajmowania, na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Miasta Myślowice lub będącymi w jej zarządzie, które określa załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały.

**§ 2.** Sprawy wszczęte i niezakończone ostatecznie do dnia wejście w życie niniejszej Uchwały podlegają załatwieniu na podstawie przepisów Uchwały Rady Miasta Myślowice nr XIX/279/16 z dnia 25 lutego 2016 r. w sprawie zasad gospodarowania komunalnymi lokalami użytkowymi na terenie Miasta Myślowice z późniejszymi zmianami.

**§ 3.** Z dniem 31 grudnia 2020r. traci moc Uchwała Rady Miasta Myślowice nr XIX/279/16 z dnia 25 lutego 2016r. w sprawie zasad gospodarowania komunalnymi lokalami użytkowymi na terenie Miasta Myślowice.

**§ 4.** Wykonanie Uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Myślowice.

§ 5. 1. Uchwała wchodzi w życie w terminie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Prezydent Miasta Mysłowice

(-) **Dariusz Wójtowicz**

**Zasady gospodarowania komunalnymi lokalami użytkowymi stanowiącymi własność Gminy Miasta Mysłowice lub będącymi w jej zarządzie**

**Rozdział 1**

**Postanowienia ogólne**

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

- a) Mieście - należy przez to rozumieć Gminę Miasto Mysłowice,
- b) Prezydencie - należy przez to rozumieć Prezydenta Miasta Mysłowice,
- c) Uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę,
- d) MZGK - należy przez to rozumieć Miejski Zarząd Gospodarki Komunalnej,
- e) lokalu - należy przez to rozumieć lokal użytkowy, tj. lokal wykorzystywany zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne stanowiący własność Gminy Miasta Mysłowice lub będący w jej zarządzie,
- f) najmie - należy przez to rozumieć najem w rozumieniu ustawy z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks Cywilny (t. j. Dz. U.2020r. poz. 1740)
- g) użyczeniu - należy przez to rozumieć użyczenie w rozumieniu ustawy z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks Cywilny (t. j. Dz.U. 2020r. poz. 1740).

**Rozdział 2**

**Tryb wynajmowania lokali użytkowych.**

**§ 2.** 1. Wybór najemcy odbywa się w drodze przetargu nieograniczonego, przetargu ograniczonego oraz negocjacji z wyjątkiem przypadków określonych w § 2 ust. 4, 5, 6 niniejszej Uchwały.

2. Wykaz lokali przeznaczonych do wynajęcia w trybie przetargu podaje się do publicznej wiadomości:

- a) na stronie internetowej MZGK oraz Urzędu Miasta Mysłowice,
- b) na tablicach ogłoszeń w siedzibie MZGK oraz Urzędu Miasta,
- c) w lokalnej prasie.

3. Prezydent Miasta Myślowice określa w drodze zarządzenia:

a) regulamin organizowania i przeprowadzania przetargu na najem lokali użytkowych, przeprowadzania negocjacji na najem lokali użytkowych w trybie bezprzetargowym oraz ustalenia minimalnych stawek wysokości czynszu w przypadku wynajęcia lokali użytkowych w trybie przetargu ograniczonego,

b) minimalne stawki wysokości czynszu najmu będące jednocześnie minimalnymi stawkami wyjściowymi w przypadku wynajęcia lokali użytkowych w trybie przetargu ograniczonego,

c) Prezydent może ustalić stawki dla lokali, które będą stawką mniejszą od stawki minimalnej, w sytuacji, kiedy lokal został bezskutecznie wystawiony do przetargu nieograniczonego co najmniej dwukrotnie i stawka wyjściowa w ostatnim przetargu została ustalona w wysokości stawki podstawowej.

4. W trybie bezprzetargowym mogą być wynajmowane:

a) lokale użytkowe nie oddane w najem w dwóch kolejnych przetargach z powodu braku ofert,

b) Lokale użytkowe z przeznaczeniem dla osób fizycznych lub prawnych, które prowadzą działalność społecznie użyteczną, a w szczególności charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, oświatową, wychowawczą, sportową – na cele nie związane z działalnością zarobkową, z zastrzeżeniem, że podmiotu prowadzi jedną z tych działalności od 2 lat licząc od dnia wpisania takiej działalności do właściwego rejestru.

5. Lokale mogą być wynajmowane w trybie bezprzetargowym, również:

a) na prowadzenie działalności mającej charakter zadań własnych lub zleconych gminie, w szczególności: działalności mającej charakter pomocy społecznej ( w tym prowadzenie ośrodków i zakładów opiekuńczych) oraz dotyczącej edukacji, kultury ( instytucje kultury, ochrony zabytków itp.), ochrony zdrowia, ochrony zwierząt bezdomnych, pomimo komercyjnego (zarobkowego) celu prowadzenia takiej działalności,

b) na prowadzenie biur poselskich i senatorskich,

c) dla partii politycznych,

d) dla administracji rządowej.

6. Prezydent Miasta może wynająć w trybie bezprzetargowym lub użyczyć lokal na rzecz jednostek organizacyjnych gminy lub jednostek Skarbu Państwa, bez względu na ich formę organizacyjną

7. Decyzje o wynajęciu lokalu w trybie bezprzetargowym, w sytuacjach opisanych w ust. 5 b, c, d podejmuje Prezydent Miasta.

8. Decyzję o wynajęciu lokalu w trybie bezprzetargowym, w sytuacjach opisanych w ust. 4 b oraz 5a oraz § 5 ust. 1e podejmuje Dyrektor Miejskiego Zarządu Gospodarki Komunalnej.

9. Prezydent Miasta określi w formie zarządzenia regulamin przeprowadzania negocjacji wysokości stawki czynszowej za najem w trybie bezprzetargowym.

10. Przeznaczenie lokalu do wynajęcia w trybie bezprzetargowym następuje w drodze Zarządzenia Prezydenta Miasta Mysłowice. Wykaz lokali przeznaczonych do wynajęcia w trybie bezprzetargowym podaje się do publicznej wiadomości.

### **Rozdział 3**

#### **Zwolnienie z czynszu**

**§ 3.** 1. Dopuszcza się możliwość okresowego, jednakże nie dłuższego niż 2- letniego zwolnienia z opłat czynszu za lokal użytkowy, w przypadku poniesienia przez najemcę za wcześniejszą pisemną zgodą Miejskiego Zarządu Gospodarki Komunalnej w Mysłowicach, udokumentowanych nakładów zwiększających wartość lokalu.

2. Najemca może skorzystać ze zwolnienia, o którym mowa w ust. 1, nie częściej niż raz na 15 lat.

3. Zwolnienie z czynszu następuje do kwoty zwrotu poniesionych przez najemcę, udokumentowanych nakładów, podwyższających trwale wartość lokalu, jednakże kwota zwolnienia nie może przekraczać łącznej kwoty czynszu należnego za okres 2 lat.

4. Zakres rzeczowo – finansowy poniesionych nakładów winien zostać zatwierdzony przez Miejski Zarząd Gospodarki Komunalnej w Mysłowicach w formie pisemnego protokołu.

### **Rozdział 4**

#### **Postanowienia końcowe**

**§ 4.** 1. Umowę najmu zawiera się :

a) na czas nieoznaczony z możliwością wypowiedzenia jej przez każdą ze stron za trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia,

b) na czas oznaczony, dłuższy niż 3 lata.

2. Oddanie lokalu w najem na okres dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony w drodze bezprzetargowej, poza przypadkami określonymi w § 2, oraz § 6 wymaga zgody Rady Miasta Mysłowice wyrażonej w formie uchwały.

**§ 5.** 1. Dopuszcza się:

a) zmianę rodzaju działalności prowadzonej w wynajętym lokalu,

b) podnajem lokalu,

c) przyznanie statusu współnajemcy osobom bliskim dla najemcy, dotyczy: współmałżoka, zstępnego, wstępnego, po udokumentowaniu pokrewieństwa (powinowactwa),

d) ponownego zawarcia umowy najmu w terminie trzech miesięcy od daty jej rozwiązania, jeżeli przyczyną było zadłużenie najemcy i zostało ono w całości uregulowane.

e) wynajęcie lokalu bezprzetargowo małżonkowi lub dzieciom w przypadku śmierci lub rezygnacji najemcy, jeżeli zamierzają nadal prowadzić działalność gospodarczą, do której przedmiotowy lokal jest im niezbędny, pod warunkiem braku zaległości w opłatach,

f) możliwość zamiany lokalu na inny w sytuacjach związanych z planowanymi, ważnymi dla Miasta przedsięwzięciami oraz na wniosek najemcy lokalu pod warunkiem, że nie występują zaległości w opłatach czynszowych.

2. W przypadku spółek cywilnych lub spółek prawa handlowego, które nie zalegają w opłatach za lokal użytkowy, dopuszcza się możliwość:

a) zmiany grona najemców w przypadku zmian osobowych w spółce

b) cesji umowy na dotychczasowego współnika w spółce cywilnej.

3. Osobom wymienionym w § 5 ust. 1 c, które weszły w spółkę cywilną lub spółki prawa handlowego z najemcą lokalu w trakcie trwania umowy najmu, przysługuje prawo do kontynuowania tej umowy w przypadku wycofania się dotychczasowego najemcy z tej spółki, jeżeli okres udziału nie był krótszy niż rok.

4. Zasady, zakres i sposób realizacji spraw wskazanych w ust. 1, 2 i 3 ustali Dyrektor Miejskiego Zarządu Gospodarki Komunalnej.

**§ 6.** Wyraża się zgodę na ponowne zawarcie umowy najmu, bez konieczności uchwały Rady Miasta, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do lat 3, strony zawierają kolejną umowę, której przedmiotem jest ten sam lokal użytkowy.

Prezydent Miasta Mysłowice

(-) **Dariusz Wójtowicz**

### **Uzasadnienie**

Uchwały Nr XIX/279/16 Rady Miasta Mysłowice z dnia 25 lutego 2016r. w sprawie zasad gospodarowania komunalnymi lokalami użytkowymi na terenie Miasta Mysłowice, oraz Uchwała w sprawie zmiany Uchwały Nr XXIII/311/20 Rady Miasta Mysłowice z dnia 29 kwietnia 2020r. w sprawie zmiany Uchwały Nr XIX/279/16 Rady Miasta Mysłowice z dnia 25 lutego 2016r. w sprawie zasad gospodarowania komunalnymi lokalami użytkowymi na terenie Miasta Mysłowice z dniem 31 grudnia 2020r. traci moc. W związku z powyższym wprowadza się nowe zasady gospodarowania komunalnymi lokalami użytkowymi na terenie Gminy Miasta Mysłowice.

II Zastępca Prezydenta

Miasta Mysłowice

(-) Marta Jabłczyńska