

**UCHWAŁA Nr ...../...../2022**

**RADY MIASTA ŻYRARDOWA**

z dnia ..... 2022 r.

**w sprawie zasad gospodarowania lokalami użytkowymi stanowiącymi własność Gminy  
Miasto Żyrardów**

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 (Dz. U. z 2022 r. poz. 559, z późn. zm<sup>1)</sup>) oraz art. 37 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 oraz z 2022 r. poz. 1846 i 2185) Rada Miasta Żyrardowa uchwala, co następuje:

**§ 1.**

Uchwała reguluje zasady gospodarowania lokalami użytkowymi, stanowiącymi własność Gminy Miasto Żyrardów.

**§ 2.**

Ilekcroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) lokalu użytkowym - należy prze to rozumieć samodzielny lokal o innym przeznaczeniu niż lokal mieszkalny w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2021 r. poz. 1048), zwany dalej "lokałem";
- 2) najemcy - należy przez to rozumieć najemcę w rozumieniu przepisów Kodeksu cywilnego;
- 3) wynajmującym - należy przez to rozumieć Gminę Miasto Żyrardów reprezentowaną przez Prezydenta Miasta Żyrardowa, z upoważnienia którego działa zarząd Przedsiębiorstwa Gospodarki Mieszkaniowej Żyrardów Spółka z o.o. z siedzibą w Żyrardowie;
- 4) najmie - należy przez to rozumieć najem w rozumieniu przepisów Kodeksu cywilnego;
- 5) stawce wywoławczej czynszu najmu netto - należy przez to rozumieć ustaloną zarządzeniem Prezydenta Miasta Żyrardowa wywoławczą stawkę czynszu najmu za jeden metr kwadratowy powierzchni lokalu użytkowego, nie uwzględniającą podatku VAT;
- 6) stawce czynszu netto - należy przez to rozumieć miesięczną stawkę czynszu netto za 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu;
- 7) trybie najmu lokalu użytkowego - rozumie się przez to formę wyłonienia najemcy lokalu użytkowego;

---

<sup>1</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2022 r. poz.583, 1005, 1079 i 1561.

8) zarządcy - należy przez to rozumieć Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej Żyrardów Sp. z o.o. z siedzibą w Żyrardowie (dalej jako: „PGM Żyrardów”), które gospodaruje lokalami użytkowymi stanowiącymi własność Gminy Miasto Żyrardów.

### § 3.

1. Lokale mogą być oddawane w najem w drodze przetargu lub w drodze bezprzetargowej.
2. Podstawowym trybem wynajmu lokalu jest przetarg, z zastrzeżeniem § 5 niniejszej uchwały.

### § 4.

1. Przetarg przeprowadza się w formie:
  - 1) przetargu pisemnego nieograniczonego (licytacja);
  - 2) przetargu pisemnego ograniczonego;
2. Przetarg ustny nieograniczony (licytacja) ma na celu uzyskanie najwyższej kwoty, stanowiącej miesięczną stawkę czynszu za najem 1 metra kwadratowego powierzchni całkowitej lokalu.
3. Przetarg ustny ograniczony przeprowadzany jest wtedy, gdy wymagają tego okoliczności, w tym konieczność znalezienia najemcy na lokal o ściśle określonym przeznaczeniu, albo gdy ze względu na warunki techniczne lub miejsce położenia lokalu możliwe będzie jego wykorzystanie w szczególny sposób, po uprzednim zagospodarowaniu względnie zaadaptowaniu.
4. Organizatorem przetargów jest Prezydent Miasta Żyrardowa, w którego imieniu czynności związane z przeprowadzeniem przetargu i zawarciem umowy najmu lokali użytkowych dokonuje zarządca lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Miasta Żyrardów.
5. Przedmiotem przetargów jest wysokość stawki netto czynszu miesięcznego za 1m<sup>2</sup> powierzchni lokalu użytkowego.

### § 5.

W trybie bezprzetargowym lokale użytkowe mogą być wynajmowane:

- 1) organizacjom społecznym, fundacjom, stowarzyszeniom, które prowadzą działalność o charakterze społeczno-użytecznym, a w szczególności charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, oświatową, leczniczą, wychowawczą, sportową – na cele nie związane z działalnością zarobkową;
- 2) osobie bliskiej najemcy, o których mowa w §14 ust. 2, która wstąpi w stosunek najmu w miejsce lub obok dotychczasowego najemcy. Warunkiem wstąpienia w stosunek najmu jest brak zaległości w opłatach za lokal;

- 3) osobie dotychczas zatrudnionej przez najemcę, która deklaruje kontynuację działalności na warunkach samodzielnego podmiotu gospodarczego. Warunkiem wstąpienia w stosunek najmu jest brak zaległości w opłatach za lokal;
- 4) byłemu najemcy, który po rozwiązaniu umowy najmu na skutek zaległości czynszowych, a przed wydaniem lokalu wynajmującemu spłaci w całości, jednorazowo, zaległy czynsz wraz z odsetkami i kosztami postępowania windykacyjnego;
- 5) państwowym i samorządowym jednostkom organizacyjnym, biuram poselskim i senatorskim na ich potrzeby własne;
- 6) w sytuacji kiedy lokal nie został zagospodarowany w drodze przetargu ustnego lub pisemnego ofertowego z powodu nieatrakcyjnego położenia lub złych warunków technicznych.

#### § 6.

1. Podstawą najmu lokalu jest zawarcie umowy po złożeniu przez najemcę zabezpieczenia tytułem wynikających lub przyszłych wierzytelności z tytułu umowy najmu w postaci:

- 1) weksla "in blanco" na sumę wekslową odpowiadającą czteromiesięcznej wartości czynszu, zgodnie z deklaracją wekslową, będącą załącznikiem do umowy, albo
- 2) nieoprocentowanej kaucji w wysokości czteromiesięcznego czynszu, wniesionej na rachunek bankowy zarządcy.

2. Zabezpieczenia majątkowe po potrąceniu zabezpieczonych wierzytelności podlega zwrotowi najemcy, w terminie 1 miesiąca od dnia przekazania lokalu użytkowego wynajmującemu.

#### § 7.

1. W przypadku nie znalezienia najemcy w drodze przetargu, stawka czynszu za wynajem lokalu użytkowego ustalana będzie w indywidualnych negocjacjach pomiędzy zarządcą nieruchomości a najemcą.

2. Stawka czynszu za lokale jest podwyższana (waloryzowana) raz w roku, a jej podstawą jest średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszony przez Prezesa GUS za rok poprzedni.

3. W przypadkach: epidemii, stanu epidemicznego oraz innych podobnych zagrożeń lub klęsk żywiołowych Prezydent Miasta Żyrardowa może w drodze zarządzenia ustalić inne stawki czynszu najmu lokali użytkowych niż obowiązujące stawki wywoławcze.

## § 8.

1. W przypadku poczynionych przez najemcę ulepszeń (nakłady zwiększające wartość lokalu) w lokalu, wynajmujący dokona na rzecz najemcy refundacji z tytułu tych ulepszeń (zwrot 50% wartości ulepszeń), przy czym wartość poniesionych przez najemcę nakładów wyrażona została w kwotach netto, bez uwzględnienia podatku VAT.

2. Przez ulepszenia należy rozumieć nakłady użyteczne, a w szczególności:

- 1) wymianę instalacji elektrycznej (z wyłączeniem osprzętu);
- 2) założenie lub wymianę instalacji wodno-kanalizacyjnej (z wyłączeniem urządzeń sanitarnych i armatury);
- 3) założenie lub wymianę instalacji gazowej (z wyłączeniem odbiorników);
- 4) wymianę stolarki okiennej (w istniejącym zakresie);
- 5) wymianę drzwi wejściowych do lokalu (w istniejącym zakresie);
- 6) wymianę posadzki.

3. W celu ubiegania się o refundację najemca zobowiązany jest złożyć wynajmującemu pisemny wniosek wraz z kosztorysem inwestorskim oraz kosztorysem powykonawczym do 20 dni po zakończeniu robót. Wynajmujący akceptuje bądź odrzuca wniosek o refundację ulepszeń w formie pisemnej w terminie 21 dni od dnia jego złożenia.

4. Warunkiem uzyskania refundacji jest akceptacja przez wynajmującego rachunków i faktur przedłożonych przez najemcę za wykonane ulepszenia bez zastrzeżeń.

5. Wynajmujący uprawniony jest do odbioru ulepszeń i zgłaszania uwag do ich wykonania. O dacie odbioru prac najemca informuje wynajmującego z 14-dniowym wyprzedzeniem.

6. Refundacja następuje w drodze jednorazowej zapłaty w formie przelewu bankowego lub też w inny ustalony przez strony sposób, na podstawie wystawionej przez najemcę faktury.

7. Refundacja wyłącza możliwość dochodzenia przez najemcę roszczeń z tytułu zatrzymania (nabycia na własność) ulepszeń przez wynajmującego.

8. W przypadku lokalu użytkowego wchodzącego w skład wspólnoty mieszkaniowej dopuszcza się możliwość dokonania refundacji wspólnotowej z tytułu przeprowadzonego przez najemcę remontu części wspólnych budynku, w którym usytuowany jest lokal użytkowy.

9. Refundacja wspólnotowa dokonywana jest przy spełnieniu łącznie następujących warunków:

- 1) uzyskania przez najemcę zgody wspólnoty mieszkaniowej na przeprowadzenie remontu na jego koszt i jego staraniem;
- 2) potwierdzenia przez wynajmującego zasadności poniesienia nakładów na remont części wspólnych ze względu na ich stan techniczny;

3) dopełnienia wymogów wynikających z § 8 ust. 3-5, tj.:

- a) złożenia przez najemcę, przed przystąpieniem do remontu, wniosku do zarządcy wraz z kosztorysem inwestorskim obejmującym zakres planowanych robót,
- b) weryfikacji i akceptacji złożonego wniosku przez wynajmującego,
- c) przedłożenia przez najemcę rachunków i faktur za wykonane prace remontowe,
- d) protokolarnego odbioru robót, przy fakultatywnym uczestnictwie wynajmującego.

10. Po spełnieniu warunków, o których mowa w ust. 9 pkt 1-3 powyżej, wynajmujący, na podstawie wystawionej przez najemcę faktury, uiszcza na rzecz najemcy zapłatę z tytułu refundacji wspólnotowej przelewem bankowym lub w inny ustalony sposób.

11. Wysokość kwoty refundacji wspólnotowej z tytułu zwrotu kosztów remontu nie może przekroczyć kwoty stanowiącej iloczyn wartości poniesionych nakładów i udziału Gminy Miasta Żyrardowa w częściach wspólnych nieruchomości, której remont dotyczy.

#### **§ 9.**

1. Najemca może, za pisemną zgodą wynajmującego przeprowadzić w przedmiotowym lokalu prace adaptacyjne, według swoich potrzeb i na własny koszt, bez prawa zwrotu nakładów od wynajmującego, z zastrzeżeniem § 8 uchwały.

2. Najemca bez pisemnej zgody wynajmującego nie może przeprowadzać napraw i remontów, za wyjątkiem napraw i remontów określonych w § 10.

3. Wszelkich nakładów niezgodzonych z wynajmującym, najemca dokonuje na własny koszt i ryzyko.

4. Na wezwanie wynajmującego najemca zobowiązany jest przywrócić lokal do stanu poprzedniego - najpóźniej do dnia opuszczenia lokalu.

#### **§ 10.**

1. Najemca zobowiązany jest w czasie trwania umowy najmu, na własny koszt, do:

1) dokonywania bieżących remontów i napraw lokalu, niezbędnych do utrzymania go w należyтым stanie technicznym, a w szczególności do:

- a) malowania pomieszczeń,
- b) naprawy tynków ścian i sufitów,
- c) wykonywania napraw, bieżącej konserwacji urządzeń wewnątrz lokalu oraz ich wymiany,
- d) konserwacji i naprawy podłóg, posadzek i wykładzin podłogowych,
- e) bieżącej konserwacji i remontów stolarki okiennej i drzwiowej w lokalu,

- f) wymiany osprzętu oraz zabezpieczeń instalacji elektrycznej w lokalu z wyłączeniem wymiany przewodów,
  - g) konserwacji, naprawy i wymiany grzejników wody przepływowej (gazowych, elektrycznych), podgrzewaczy wody, mis klozetowych, zlewów (zlewozmywaków, umywalek) wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które wyposażony jest lokal,
  - h) usuwania uszkodzeń, naprawy bądź wymiany zużytych elementów pieców węglowych i gazowych lub ogrzewania etażowego w lokalu,
  - i) usuwania niedrożności przewodów odpływowych od urządzeń sanitarnych do pionów zbiorczych;
- 2) dokonywania przeglądów przewodów spalinowych, dymowych, wentylacyjnych, a także instalacji gazowej i elektrycznej;
  - 3) usuwania wszelkich szkód powstałych z jego winy;
  - 4) utrzymywania lokalu i jego najbliższego otoczenia w należyтым stanie sanitarno-porządkowym, w tym zabezpieczenia w okresie zimowym przed gołoledzią terenu przed lokalem;
  - 5) utrzymywania estetycznego wyglądu wystaw okiennych;
  - 6) zapewnienia sprawnego i bezpiecznego funkcjonowania reklamy (jeżeli lokal będzie ją posiadał);
  - 7) przestrzegania zasad współżycia społecznego, w tym dobrosąsiedzkich stosunków z osobami korzystającymi z innych lokali, w tym budynku oraz obowiązującego regulaminu porządku domowego, w tym budynku;
  - 8) wyposażenia lokalu w sprzęt ochrony przeciwpożarowej oraz do utrzymywania tego sprzętu w pełnej sprawności.
2. Wynajmujący lub osoba przez niego upoważniona, jest uprawniony do dokonywania kontroli w lokalu celem sprawdzenia czy najemca w sposób należyty i prawidłowy wywiązuje się z postanowień umowy najmu.

## **§ 11.**

- 1. Za zgodą wynajmującego najemca może zmienić rodzaj działalności prowadzonej w lokalu.
- 2. Za zmianę rodzaju działalności, o której mowa w ust. 1, należy rozumieć w szczególności zmianę branży lub rozszerzenie dotychczas prowadzonej działalności.

## § 12.

Dopuszcza się możliwość zamiany lokalu na inny lokal w sytuacjach gdy jest to uzasadnione:

- 1) planami inwestycyjnymi Gminy Miasto Żyrardów;
- 2) koniecznością remontu lub realizacją decyzji organów nadzoru budowlanego;
- 3) koniecznością opróżnienia lokalu ze względu na planowane zbycie nieruchomości, w której znajduje się lokal;
- 4) zaspokajaniem potrzeb lokalowych Gminy Miasto Żyrardów, jednostek organizacyjnych lub samorządowych osób prawnych.

## § 13.

Nie dopuszcza się zamiany lokali pomiędzy najemcami.

## § 14.

1. W czasie trwania umowy najmu, w prawa i obowiązki dotychczasowego najemcy mogą wstąpić za zgodą wynajmującego: małżonek, wstępni, zstępni najemcy - bez zmiany dotychczasowych warunków najmu.
2. Postanowienia, zawarte w ust. 1, mają zastosowanie także wówczas, gdy do umowy przystąpią obok dotychczasowego najemcy: jego małżonek, wstępni, zstępni, rodzeństwo oraz osoby przystępujące do spółki cywilnej.
3. Najemca lokalu będący osobą fizyczną w przypadku przejścia na emeryturę, rentę lub innej, uzasadnionej sytuacji może wskazać następcę prawnego, w osobie:
  - 1) współmałżonka;
  - 2) jego pełnoletniego dziecka lub dzieci;
  - 3) dotychczas zatrudnionych przez najemcę pracowników, którzy deklarują kontynuację działalności na warunkach samodzielnego podmiotu gospodarczego;
  - 4) dotychczasowego współnika, prowadzącego wspólnie z najemcą w tym lokalu działalność gospodarczą w ramach spółki, której umowa została zawarta na piśmie i zarejestrowana zgodnie z obowiązującymi przepisami.
4. Przepis ust. 3 pkt 4 dotyczy współników, którzy prowadzili wspólnie działalność gospodarczą przynajmniej przez jeden rok w ramach spółki zawiązanej przed zawarciem umowy najmu oraz współników spółek zawiązanych w trakcie trwania najmu lokalu, jeżeli wspólnie prowadzili działalność gospodarczą przynajmniej przez trzy lata.
5. W razie śmierci najemcy lokalu, prawo do dalszego najmu przysługuje kolejno osobom wymienionym w ust. 3, z uwzględnieniem ust. 4. W przypadku rezygnacji z prowadzenia działalności w lokalu przez wymienione wyżej osoby, lokal winien być przez te osoby przekazany do dyspozycji zarządcy w terminie 1 miesiąca od daty śmierci najemcy.

6. W przypadku przejścia najemcy lokalu na emeryturę lub rentę oraz rezygnacji przez osoby, o których mowa w ust. 3 i 4 z prowadzenia działalności w lokalu, lokal powinien zostać przekazany do dyspozycji zarządcy przez dotychczasowego najemcę nie później niż w okresie 1 miesiąca od daty przejścia najemcy na emeryturę lub rentę.

7. W przypadku przekształcenia formy prowadzonej przez najemcę działalności gospodarczej ze spółki cywilnej w spółkę jawną, z zachowaniem składu osobowego wspólników, wynajmujący na wniosek najemcy, dokona zmiany w oznaczeniu najemcy.

8. W przypadku, gdy ze spółki cywilnej - najemcy lokalu - z przyczyn innych niż wymienione w ust. 3, 4 i 5, przed upływem 12 miesięcy od wyrażenia przez wynajmującego zgody na zmianę oznaczenia najemcy występuje wspólnik, wynajmujący ma prawo nie wyrazić zgody na kontynuację najmu lokalu przez pozostających w spółce wspólników lub wspólnika.

9. Najemcy lokalu będący osobami fizycznymi prowadzącymi działalność w formie spółki cywilnej, obowiązani są do poinformowania wynajmującego o fakcie rozwiązania umowy spółki cywilnej oraz do wskazania osób, które mają wstąpić w ich prawa i obowiązki wynikające z umowy. Przeniesienie praw i obowiązków najemcy na inny podmiot wymaga zgody wynajmującego i następuje na podstawie stosownego porozumienia.

## § 15.

1. Wynajmujący może zawierać kolejne umowy najmu lokali, których stroną wynajmującą jest Gmina Miasto Żyrardów, na kolejny 3 letni okres czasu, w sytuacji, gdy upływa poprzedni okres najmu takich lokali, a jednocześnie najem ma zostać zawarty:

- 1) z tym samym podmiotem, z którym była zawarta dotychczasowa umowa;
- 2) ze stawką czynszu netto nie niższą od dotychczasowej;
- 3) na warunkach dla wynajmującego nie gorszych niż w umowie dotychczasowej.

2. Kolejna umowa najmu nie jest dopuszczalna, gdy dotychczasowy najemca zalega w stosunku do wynajmującego z czynszem najmu lub z innymi świadczeniami, gdy zalegając, nie dokona zapłaty wraz z odsetkami lub nie spełni tych świadczeń najpóźniej w dniu rozwiązania umowy dotychczasowej.

3. Zawarcie kolejnej umowy w okolicznościach, o których mowa w ust. 2, może nastąpić w przypadku zaległości powstałych w okresie obowiązywania ogłoszonego przez właściwy organ stanu zagrożenia epidemicznego, stanu epidemii lub stanu wyjątkowego, spowodowanych epidemią COVID-19 lub epidemią innej choroby zakaźnej w rozumieniu ustawy z dnia 5 grudnia 2008 r. o zapobieganiu oraz zwalczaniu zakażeń i chorób zakaźnych u ludzi ( Dz. U. z 2022 r. poz. 1657).



**§ 16.**

1. Ponowne zawarcie umowy najmu z użytkownikiem lokalu, z którym rozwiązano umowę najmu z powodu zadłużenia może nastąpić, jeżeli zadłużenie nie przekraczające dwóch miesięcznych czynszów wraz z należnymi odsetkami zostało uregulowane, a lokal jest nadal używany.

2. Dopuszcza się możliwość odmowy przywrócenia tytułu prawnego do lokalu w przypadku, o którym mowa w ust. 1, jeżeli w wyniku przeprowadzonej w tym lokalu działalności naruszane były lub są zasady współżycia społecznego lub porządku domowego.

**§ 17.**

Zobowiązuje się Prezydenta Miasta Żyrardowa do ustalenia regulaminu przetargu oraz ustalenia składu komisji przetargowej.

**§ 18.**

Traci moc uchwała nr XL/334/01 Rady Miejskiej Żyrardowa z dnia 25 października 2001 r. w sprawie zasad wynajmu lokali użytkowych.

**§ 19.**

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Żyrardowa.

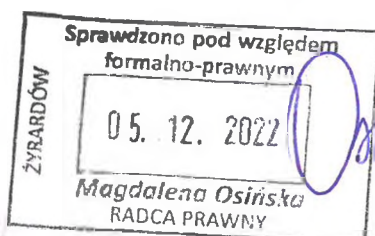
**§ 20.**

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

Z up. Prezydenta Miasta Żyrardowa

Adam Lemiesz

Przewodniczący Komisji Prezydenta Miasta Żyrardowa



## UZASADNIENIE

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

Wprowadzone niniejszą uchwałą zmiany dotyczące zasad wynajmu lokali użytkowych spowodowane są koniecznością zaktualizowania i uporządkowania zasad prawidłowego gospodarowania lokalami użytkowymi.

Podstawowym trybem najmu lokali usługowych jest przetarg, choć mając na uwadze względy Miasta istnieje możliwość najmu lokali w trybie bezprzetargowym.

Ponadto określono zasady:

- 1) refundacji kosztów za dokonanie ulepszeń w lokalu stanowiącym własność gminy Miasta Żyrardów;
- 2) zobowiązania najemcy w czasie trwania umowy najmu;
- 3) przepisania uprawnień najmu do lokalu – zmiana oznaczenia najemcy;
- 4) zawieranie kolejnych umów najmu z tym samym podmiotem, z którym była zawarta dotychczasowa umowa.

Zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym do wyłącznej właściwości rady gminy należy podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych gminy, przekraczających zakres zwykłego zarządu dotyczących zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawienia lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, o ile ustawy szczególne nie stanowią inaczej.

Na podstawie zaproponowanych zapisów istnieje możliwość zawieranie kolejnych umów najmu lokali na kolejne 3 lata z tym samym podmiotem, z którym była zawarta dotychczasowa umowa, na warunkach dla wynajmującego nie gorszych, niż w umowie dotychczasowej.

Z up. Prezydenta Miasta Żyrardowa

*Adam Lemiesz*

Pierwszy Zastępca Prezydenta Miasta Żyrardowa

*12/2014*