

**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, 583, 1005 i 1079) oraz art. 37 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 oraz z 2002 r. poz. 184) Rada Miasta Żyrardowa uchwała, co następuje:

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1.

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

§ 2.

Ilekroć 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 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 m² powierzchni lokalu;
- 7) trybie najmu lokalu użytkowego - rozumie się przez to formę wyłonienia najemcy lokalu użytkowego;
- 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.

Rozdział 2. **Zasady najmu**

§ 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 ustnego, pisemnego nieograniczonego (licytacja);
 - 2) przetargu ustnego, pisemnego ograniczonego;
 - 3) przetargu pisemnego ofertowego na zagospodarowanie lokalu użytkowego.
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. Sposób i tryb przeprowadzenia przetargów na ustalenie miesięcznej stawki czynszu najmu za najem 1 metra kwadratowego powierzchni lokalu określa zarządzeniem zarządca nieruchomości – Zarząd PGM Żyrardów.

§ 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, 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, 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 Gminie spłaci w całości, jednorazowo, zaległy czynsz wraz z odsetkami i kosztami postępowania windykacyjnego;
- 5) państwowym i samorządowym jednostkom organizacyjnym, biuram poselskim i senatorskim na 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) weksła "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.

Rozdział 3.

Stawka czynszowa

§ 7.

1. Stawki wywoławcze czynszu najmu lokali użytkowych stanowiących własność gminy Miasta Żyrardowa ustala Prezydent w drodze zarządzenia.

2. Przy ustalaniu stawki wywoławczej czynszu najmu lokalu uwzględnia się położenie lokalu oraz ewentualnie rodzaj prowadzonej działalności.

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

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

5. W sytuacjach: epidemii, stanu epidemicznego oraz innych podobnych zagrożeń lub klęsk żywiołowych Prezydent Miasta może w drodze zarządzenia ustalić inne stawki czynszu najmu lokali użytkowych niż stawki wywoławcze, o których mowa w ust. 1.

§ 8.

Wynajmujący może, na uzasadniony wniosek najemcy obniżyć maksymalnie o 25% obowiązującą stawkę czynszu, w przypadku prowadzenia na terenie bezpośrednio przylegającym do lokalu lub budynku, w którym znajduje się lokal, robót budowlanych, prowadzonych przez lub na zlecenie Gminy oraz przez Wspólnotę Mieszkaniową, której członkiem jest Gmina, utrudniających prowadzenie działalności w lokalu - na czas trwania tych robót, jeżeli roboty trwają powyżej 1 miesiąca.

§ 9.

1. W przypadku poczynionych przez najemcę ulepszeń 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 aktualnie obowiązującej uchwały Rady Miasta Żyrardowa w sprawie zasad wynajmowania lokali usługowych, 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;

Rozdział 4.

Remonty i ulepszenia lokalu

§ 10.

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 § 9 uchwały.

2. Najemca bez pisemnej zgody wynajmującego nie może przeprowadzać napraw i remontów, za wyjątkiem napraw i remontów określonych w § 11.

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.

§ 11

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 należytym 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.

Rozdział 5.

Zmiana prowadzonej w lokalu działalności i zamiana lokalu

§ 12.

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.

§ 13.

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

- 1) zamierzeniami 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, dopuszcza się możliwość zamiany lokalu na inny lokal.

§ 14.

Nie dopuszcza się zamiany lokali pomiędzy najemcami.

Rozdział 6.

Zmiana oznaczenia najemcy

§ 15.

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 pełnoletnich dzieci;
 - 3) dotychczas zatrudnionych, 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 wymienione w ust. 3, z uwzględnieniem ust. 4 z prowadzenia działalności w lokalu, lokal winien być 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 współników, 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 współnik, wynajmujący ma prawo nie wyrazić zgody na kontynuację najmu lokalu przez pozostających w spółce współników lub współnika.
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.

Rozdział 7.
Zawarcie kolejnej umowy
§ 16.

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).

§ 17.

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.

Rozdział 8.
Wypowiedzenie umowy

§ 18.

1. Umowa najmu lokalu zawarta na czas nieoznaczony może zostać:

- 1) wypowiedziana przez każdą ze stron umowy, z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, dokonanego na koniec miesiąca kalendarzowego;
- 2) wypowiedziana przez wynajmującego z przyczyn określonych w ust. 3;
- 3) rozwiązana za porozumieniem stron w każdym czasie.

2. Umowa zawarta na czas oznaczony:

- 1) wygasa z upływem okresu, na który została zawarta;
 - 2) zostaje wypowiedziana przez wynajmującego z przyczyn określonych w ust. 3;
 - 3) może zostać rozwiązana za porozumieniem stron w każdym czasie.
3. Wynajmujący bez zachowania okresu wypowiedzenia za uprzednim pisemnym upomnieniem najemcy wypowiada umowę najmu, jeżeli najemca:
- 1) nie przyjął do stosowania zwaloryzowanych stawek czynszu netto;
 - 2) dopuszcza się opóźnienia w zapłacie należności określonych umową, co powoduje zaległości równe co najmniej dwumiesięcznemu czynszowi, liczonemu wraz z odsetkami za opóźnienie;
 - 3) podnajął lub oddał do bezpłatnego użytkowania cały lokal, lub jego część – bez zgody wynajmującego;
 - 4) wykroczył w sposób rażący przeciwko postanowieniom porządku domowego lub czyni uciążliwym korzystanie z lokali przez innych użytkowników, o ile wynajmujący przynajmniej jeden raz upomniął o tym najemcę;
 - 5) dokonał bez zgody wynajmującego remontu lub ulepszenia lokalu za wyjątkiem prac remontowych, określonych w § 12 niniejszej uchwały.
4. Jeżeli przyczyną wypowiedzenia jest opóźnienie najemcy w zapłacie czynszu określonego w ust. 3 pkt 2, wynajmujący udziela dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu.
5. W przypadku wypowiedzenia umowy przez wynajmującego z którejkolwiek przyczyny wymienionej w ust. 3, najemca zobowiązany jest rozliczyć się z wynajmującym, opróżnić wynajmowany lokal z osób i rzeczy, a następnie przekazać go na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, w terminie 3 dni od rozwiązania umowy, w stanie technicznym wynikającym z treści umowy najmu, uwzględniającym poniesione nakłady związane z użytkowaniem przedmiotu najmu, a także zużycie przedmiotu najmu będące następstwem prawidłowego używania.
6. Nieprzekazanie lokalu przez dotychczasowego najemcę w terminie, o którym mowa w ust. 5, daje wynajmującemu prawo do podjęcia działań umożliwiających eksmisję z lokalu.
7. Używanie lokalu po upływie terminu obowiązywania umowy z przyczyn określonych w ust. 5 i 6, stanowi okres bezumownego korzystania z lokalu przez dotychczasowego najemcę i rodzi po stronie najemcy obowiązek zapłaty na rzecz wynajmującego odszkodowania, w wysokości 200% należnego czynszu brutto, jaki był ustalony w ostatnim miesiącu trwania umowy.

Rozdział 9.

Postanowienia końcowe

§ 19.

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

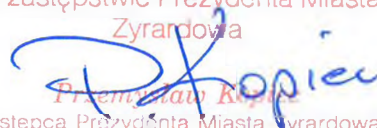
§ 20.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Żyrardowa.

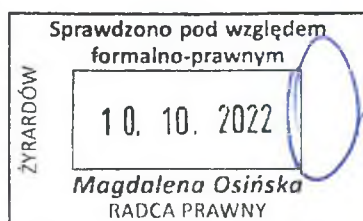
§ 21.

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

W zastępstwie Prezydenta Miasta
Żyrardowa



Zastępca Prezydenta Miasta Żyrardowa



Pierwszy Zastępca Prezydenta
Miasta Żyrardowa

Adam Lemiesz

Wzrostki (z wyjątkiem uchwał)



UZASADNIENIE

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 wskazano zasady:

- obniżki czynszu oraz refundacji kosztów za dokonanie ulepszeń w lokalu stanowiącym własność gminy Miasta Żyrardów;
- zobowiązania najemcy w czasie trwania umowy najmu;
- przepisania uprawnień najmu do lokalu – zmiana oznaczenia najemcy;
- wypowiedzenie umowy najmu.

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.

W zastępstwie Prezydenta Miasta
Żyrardowa

Przemysław Kopiec
Zastępca Prezydenta Miasta Żyrardowa

