

UCHWAŁA Nr/...../2025

RADY MIASTA ŻYRARDOWA

z dnia 2025 r.

w sprawie zasad najmu lokali użytkowych na okres powyżej 3 lat

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a, art. 40 ust. 1 i ust. 2 pkt. 3 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907, 1940) w związku z art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145, 1222, 1717, 1881) Rada Miasta Żyrardowa uchwala, co następuje:

§ 1.

Ustala się zasady gospodarowania lokalami użytkowymi stanowiącymi własność Gminy Miasta Żyrardowa, w zakresie wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony oraz zasady zawierania kolejnych umów najmu w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejną umowę, której przedmiotem jest ta sama nieruchomość.

§ 2.

Ileokroć 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 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (Dz. U. z 2024 r. poz. 1061, ze zm.), dalej jako: „Kodeks cywilny”;
- 3) wynajmującym - należy przez to rozumieć Gminę Miasto Żyrardów, reprezentowaną przez Prezydenta Miasta Żyrardowa.
- 4) najmie - należy przez to rozumieć najem w rozumieniu przepisów Kodeksu cywilnego;
- 5) stawce czynszu najmu - należy przez to rozumieć miesięczną stawkę czynszu netto za jeden metr kwadratowy powierzchni lokalu, do zapłaty której zobowiązany będzie najemca na podstawie umowy najmu;
- 6) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2024 r. poz. 1145 ze zm.);

§ 3.

1. Lokale użytkowe mogą być wynajmowane w trybie przetargowym lub w trybie bezprzetargowym, zgodnie z przepisami ustawy.
2. Prezydent Miasta Żyrardowa w drodze zarządzenia określa:
 - a) minimalną stawkę czynszu, znajdującą zastosowanie do obu trybów zawarcia umowy najmu,
 - b) przypadki, w których minimalna stawka czynszu może ulec obniżeniu, wraz ze wskazaniem wysokości obniżki.
3. Wysokość stawki czynszu dla umów najmu zawieranych w trybie przetargowym jest równa stawce uzyskanej w wyniku przeprowadzonego przetargu.

4. W przypadku, gdy umowa najmu zawierana jest w trybie bezprzetargowym albo w przypadku nie znalezienia najemcy w drodze przetargu zgodnie z ust. 3, stawka czynszu ustalana będzie w indywidualnych negocjacjach pomiędzy wynajmującym, a potencjalnym najemcą.

§ 4.

1. Wynajmujący może zawierać z dotychczasowymi najemcami kolejne umowy najmu, których przedmiotem jest ten sam lokal użytkowy, w przypadku gdy wcześniejsze umowy były zawarte na czas oznaczony do 3 lat, z zastrzeżeniem ust. 2.
2. Zawarcie umowy najmu zgodnie z ust. 1 jest dopuszczalne, gdy dotychczasowy najemca nie zalega w stosunku do wynajmującego z czynszem najmu lub z innymi świadczeniami związanymi z przedmiotem najmu na dzień zakończenia umowy dotychczasowej.

§ 5.

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

§ 6.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Żyrardowa.

§ 7.

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

Prezydent Miasta Żyrardowa

Lucjan Krzysztof Chrzanowski

Paulina Lesiańska-Koralewska
radca prawny

Pierwszy Zastępca Prezydenta

Miasta Żyrardowa

Adam Lemiesz

Dyrektor
Wydziału Gospodarki Mieszkaniowej

Natalia K...

UZASADNIENIE

Uchwała Rady Miasta Żyrardowa w sprawie zasad wynajmowania lokali użytkowych na okres powyżej 3 lat ma na celu uregulowanie trybu i warunków najmu lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Żyrardów, w szczególności w kontekście zawierania umów najmu długoterminowego dla podmiotów kontynuujących działalność.

Wprowadzenie przedmiotowej uchwały pozwoli na racjonalne i efektywne zarządzanie gminnym zasobem lokalowym, z uwzględnieniem zasad gospodarności i przejrzystości.

Podstawą prawną opracowania niniejszej uchwały są przepisy ustawy o samorządzie gminnym oraz ustawy o gospodarce nieruchomościami, które wskazują, iż zawarcie umowy najmu na okres dłuższy niż 3 lata wymaga zgody organu stanowiącego tj. Rady Miasta.

Prezydent Miasta Żyrardowa

Lucjan Krzysztof Chrzanowski

Pierwszy Zastępca Prezydenta
Miasta Żyrardowa

Adam Lemiesz