

druk nr

projekt Prezydenta Miasta Krakowa

UCHWAŁA NR

Rady Miasta Krakowa

z dnia

w sprawie zasad najmu lokali użytkowych, stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków, na czas nieoznaczony, na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata oraz w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ten sam lokal.

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 (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 13 ust. 1, art. 25, art. 35 ust 1 i 2 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.) i art. 70¹ – 70⁴ ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 1964 r. Nr 16, poz. 93 z późn. zm.) Rada Miasta Krakowa uchwala, co następuje:

§ 1.

Ilekróć w uchwale jest mowa o:

1. ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.),
2. lokalu – należy przez to rozumieć lokal użytkowy, stanowiący własność Gminy Miejskiej Kraków, z wyłączeniem lokali użytkowych przeznaczanych na galerie sztuki w oparciu o odrębne przepisy.
3. stawce czynszowej netto – należy przez to rozumieć stawkę czynszową nie uwzględniającą podatku od towarów i usług VAT,
4. aukcji – należy przez to rozumieć aukcję na najem lokalu użytkowego, która jest publiczna, jawna, ustna i ma na celu ustalenie jak najwyższej stawki czynszowej netto za 1 m² powierzchni lokalu,
5. aukcji celowej – należy przez to rozumieć aukcję na najem lokalu użytkowego, która jest ograniczona pod względem przedmiotowym,
6. przetargu – należy przez to rozumieć przetarg na najem lokalu użytkowego, który jest pisemny i ma na celu wybór najkorzystniejszej oferty,
7. działalności non profit – należy rozumieć prowadzenie przez najemcę działalności innej niż gospodarcza lub działalności gospodarczej, o ile wszystkie dochody z niej osiągnięte przez najemcę przeznacza na swoją działalność statutową.

§ 2.

1. Lokale przeznaczone są do wynajęcia w trybie aukcji, przetargu lub bezprzetargowym.
2. Lokal nie wynajęty dwukrotnie w trybie aukcji może zostać przeznaczony do wynajęcia w trybie przetargu.
3. Prezydent Miasta Krakowa może podjąć decyzję w drodze zarządzenia o wynajęciu lokalu w trybie aukcji celowej na konkretny rodzaj działalności, kierując się zbiorowymi potrzebami mieszkańców Gminy Miejskiej Kraków.
4. Wykaz lokali przeznaczonych do wynajęcia w trybie aukcji, aukcji celowej lub przetargu podaje się do publicznej wiadomości na zasadach określonych w ustawie.
5. Prezydent Miasta Krakowa określi w drodze zarządzenia:

- a) regulamin aukcji i przetargu na najem lokalu,
- b) wysokość stawek czynszowych netto za najem lokalu, stanowiących podstawę ustalenia stawki wyjściowej do aukcji lub przetargu w podziale na strefy odpowiadające lokalizacji lokali na terenie Gminy Miejskiej Kraków, przy uwzględnieniu rodzajów działalności prowadzonych w lokalach.
- c) zakres stref, o których mowa w ust. 5 lit b).
- d) zasób lokali przeznaczonych na realizację świadczeń zdrowotnych oraz zasady wynajmowania tych lokali.

§ 3.

1. W trybie bezprzetargowym może być wynajęty lokal, który był dwukrotnie przeznaczony do wynajęcia w trybie aukcji oraz nie znajdujący się w strefach charakteryzujących się szczególnie korzystnymi warunkami do prowadzenia działalności gospodarczej, o których mowa w § 2 ust. 5 lit. b).
2. Decyzję o wynajęciu lokalu w trybie bezprzetargowym podejmuje Prezydent Miasta Krakowa w drodze zarządzenia po uzyskaniu opinii właściwej komisji Rady Miasta Krakowa.
3. Wykaz lokali przeznaczonych do wynajęcia w trybie bezprzetargowym podaje się do publicznej wiadomości na zasadach określonych w ustawie.
4. Lokal może być wynajęty w trybie bezprzetargowym na jedną z niżej wymienionych działalności non profit:
 - a) charytatywna,
 - b) opiekuńcza,
 - c) kulturalna,
 - d) lecznicza,
 - e) oświatowa,
 - f) wychowawcza,
 - g) sportowa,
 - h) szczególnie pożyteczna dla Gminy Miejskiej Kraków i służy promocji Gminy Miejskiej Kraków.
5. Lokale mogą być wynajmowane w trybie bezprzetargowym, również w celu:
 - a) prowadzenia biura poselskiego lub senatorskiego dla parlamentarzystów wybranych przez wyborców zarejestrowanych na terenie Miasta Krakowa. Niniejszy przepis stosuje się odpowiednio do posłów wybranych do Parlamentu Europejskiego.
 - b) prowadzenia w nich działalności mającej charakter zadań własnych lub zleconych gminy w szczególności: działalności mającej charakter pomocy społecznej (w tym prowadzenie ośrodków i zakładów opiekuńczych) oraz dotyczącej edukacji, kultury (instytucje kultury, ochrona zabytków itp.), ochrony zdrowia, pomimo komercyjnego (zarobkowego) celu prowadzenia takiej działalności.
6. Wynajęcie lokalu w trybie bezprzetargowym na działalność wymienioną w ust. 4 lit a-g, może nastąpić tylko na rzecz podmiotu, który prowadzi co najmniej jedną z tych działalności od 2 lat licząc od dnia wpisania takiej działalności do Krajowego Rejestru Sądowego.
7. Bezprzetargowy tryb najmu lokalu nie ma zastosowania dla wnioskodawcy, który:
 - a) zajmuje lokal bez tytułu prawnego,
 - b) pozostaje w zwłóce z zapłatą należności czynszowych za najem lub opłat za bezumowne korzystanie lokalu użytkowego,
 - c) pozostaje w zwłóce z zapłatą należności z tytułu podatków i opłat lokalnych, czynszów dzierżawnych na rzecz Gminy właściwej dla miejsca prowadzenia działalności, w tym gospodarczej oraz siedzibę/miejsce zamieszkania,

- d) pozostaje w zwłoce z zapłatą należności z tytułu podatków i należności w stosunku do organu skarbowego właściwego dla miejsca prowadzenia działalności oraz siedziby/miejsca zamieszkania,
 - e) prowadzi działalność polityczną, z wyjątkiem posłów lub senatorów,
 - f) prowadzi działalność związaną ze związkami zawodowymi w rozumieniu ustawy z dnia 23 maja 1991 r. o związkach zawodowych (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r. Nr 79, poz. 854 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 23 maja 1991 r. o organizacjach pracodawców (Dz. U. z 1991 r. Nr 55, poz. 235 z późn. zm.).
8. Prezydent Miasta Krakowa określi w formie zarządzenia regulamin postępowania w przypadku zastosowania trybu bezprzetargowego wynajmu lokali oraz wysokość stawki czynszowej netto za najem lokalu w trybie bezprzetargowym.

§ 4.

1. Umowę najmu lokalu zawiera się:
 - a) na czas nieoznaczony z możliwością wypowiedzenia jej przez każdą z stron za trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia,
 - b) na wniosek przyszłego najemcy na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata,
 - c) na wniosek dotychczasowego najemcy, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat zawierane są umowy, których przedmiotem jest ten sam lokal.
2. Decyzję o zawarciu umów, o których mowa w ust. 1 lit. b) i c) podejmuje Prezydent Miasta Krakowa w drodze zarządzenia przy uwzględnieniu:
 - a) postanowień planu zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku jego braku, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,
 - b) wielkości nakładów, które wnioskodawca wydatkował lub deklaruje ponieść na sfinansowanie robót w lokalu, polepszających jego stan techniczny i podnoszących standard,
 - c) interesu Gminy Miejskiej Kraków.
3. Szczegółowe warunki umowy najmu określi Prezydent Miasta Krakowa w drodze zarządzenia.
4. Stawka czynszu netto będzie podlegać waloryzacji o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszony przez Główny Urząd Statystyczny.
5. Decyzję o odstąpieniu od waloryzacji stawki czynszu netto, o której mowa w ust. 4 w danym roku kalendarzowym może podjąć Prezydent Miasta Krakowa w drodze zarządzenia, określając w nim wyłączenia przedmiotowe i podmiotowe.

§ 5.

1. Dopuszcza się możliwość:
 - a) zmiany rodzaju działalności prowadzonej w wynajętym lokalu,
 - b) podnajmu lokalu,
 - c) dopisania do umowy najmu lokalu, w charakterze współnajemcy osób bliskich dla najemcy,
 - d) ponownego zawarcia umowy najmu w terminie 3 miesięcy od daty jej rozwiązania, jeżeli przyczyną rozwiązania było zadłużenie najemcy i zostało ono w całości uregulowane,
 - e) czasowego obniżenia stawki czynszowej netto za najmem lokalu do wysokości kosztów eksploatacyjnych,
 - f) czasowego obniżenia stawki czynszowej netto za najem lokalu położonego w budynku usytuowanym przy pasie drogowym, na którym prowadzone są roboty remontowe i inwestycyjne.

2. Zasady, zakres i sposób realizacji spraw wskazanych w ust. 1 ustali Prezydent Miasta Krakowa w drodze zarządzenia.
3. W szczególnie uzasadnionych przypadkach, Prezydent Miasta Krakowa może w drodze zarządzenia, odstąpić od zasad najmu zawartych w niniejszej uchwale po zasięgnięciu opinii właściwej komisji Rady Miasta Krakowa.

§ 6.

Do spraw wszczętych, a nie zakończonych do dnia wejścia w życie niniejszej uchwały, stosuje się przepisy tej uchwały.

§ 7.

Uchyła się Uchwałę Nr XIV/150/95 Rady Miasta Krakowa z dnia 15 marca 1995 r. w sprawie określania zasad zawierania umów najmu lokali użytkowych na czas określony, nie dłuższy niż 10 lat.

§ 8.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

§ 9.

Uchwała wchodzi w życie w terminie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.

UZASADNIENIE:

W związku z wejściem w życie w dniu 22 października 2007 r. ustawy z dnia 24 sierpnia 2007 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 173 poz. 1218), zaistniała potrzeba dostosowania zmian z niej wynikających do obecnych regulacji gminnych.

Wspomniana ustawa wprowadziła istotną zmianę do art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późniejszymi zmianami). Od dnia wejście w życie ustawy, do wyłącznej właściwości rady gminy należy podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych gminy, przekraczających zakres zwykłego zarządu, dotyczących również zasad wynajmowania nieruchomości 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 nieruchomość.

Z uwagi na fakt, iż dotychczas zasady najmu lokali użytkowych w przypadku zawierania umów na czas nieoznaczony były określone Zarządzeniem Nr 570/2005 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 7 kwietnia 2005 r. w sprawie zasad najmu lokali użytkowych (tekst jednolity: Zarządzenie Nr 2099/2006 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 9 października 2006 r.), należało przygotować stosowny projekt uchwały Rady Miasta Krakowa określający zasady najmu lokali użytkowych.