

**UCHWAŁA NR XIV/ 133 /2015
RADY MIASTA GNIEZNA**

z dnia 25 listopada 2015 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali użytkowych i powierzchni reklamowych wchodzących w skład komunalnego zasobu Miasta Gniezna

Na podstawie art. 18 ust. 1 i ust. 2 pkt. 9 lit a oraz art. 40 ust. 2 pkt. 3 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r., o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. 2015 r., poz. 1515), Rada Miasta Gniezna uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Ustala się zasady najmu lokali użytkowych i powierzchni reklamowych na czas oznaczony powyżej 3 lat, jednak nie dłużej niż lat 10 oraz na czas nieoznaczony.

2. Uchwała dotyczy najmu lokali użytkowych oraz powierzchni reklamowych:

- 1) stanowiących własność gminy Miasto Gniezno;
- 2) stanowiących współwłasność gminy Miasto Gniezno;
- 3) pozostających w posiadaniu gminy Miasto Gniezno.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o :

1. Wynajmującym – należy przez to rozumieć Miasto Gniezno, reprezentowane przez Prezydenta Miasta Gniezna lub inną osobę, działającą na podstawie i w granicach pełnomocnictwa udzielonego jej przez Prezydenta Miasta Gniezna;

2. Najemcy – należy przez to rozumieć najemcę lokalu, w rozumieniu przepisów *Ustawy z 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny* (tekst jednolity Dz.U. 2014 poz. 121);

3. lokalu użytkowym – należy przez to rozumieć lokal wykorzystywany zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne, w rozumieniu *Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali* (tekst jednolity: Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903, z późn. zm.), w tym również garaże;

4. powierzchni reklamowej – należy przez to rozumieć część zasobu komunalnego (powierzchnie ścian nieruchomości oraz ogrodzeń nieruchomości) przeznaczoną na cele reklamowe;

5. wartości odtworzeniowej – należy przez to rozumieć wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków; wskaźnik ten ustalany jest co 6 miesięcy przez Wojewodę Wielkopolskiego, odrębnie dla poszczególnych powiatów; ogłaszany jest w drodze obwieszczenia, w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

§ 3. 1. Na potrzeby niniejszej uchwały wprowadza się podział Miasta Gniezna na dwie strefy:

- 1) strefa I,
- 2) strefa II.

2. Obszary zaliczone do poszczególnych stref są określone w **Załączniku Nr 1 do uchwały**.

3. Decydujące znaczenie w zakwalifikowaniu lokali użytkowych i powierzchni reklamowych do poszczególnej strefy ma adres nieruchomości.

§ 4. Umowy najmu na czas oznaczony mogą zostać przedłużone:

- 1) na czas oznaczony, nie dłuższy niż łącznie 10 lat;
- 2) na czas nieoznaczony.

§ 5. 1. Lokale użytkowe oddawane są w najem w drodze przetargu lub w trybie bezprzetargowym.

2. Powierzchnie reklamowe oddawane są w najem w trybie bezprzetargowym.

§ 6. 1. Przedmiotem przetargów jest ustalenie wysokości stawki netto czynszu najmu, określonej miesięcznie za 1 m² powierzchni ogólnej przedmiotu najmu.

2. Minimalne stawki czynszu za najem w trybie przetargu, zostaną określone przez Prezydenta Miasta Gniezna w drodze zarządzenia.

§ 7. 1. W trybie bezprzetargowym, tj. w drodze negocjacji Wynajmującego z Najemcą stawki netto czynszu najmu, określonej miesięcznie za 1 m² powierzchni, wynajmowane mogą być:

1) lokale użytkowe usytuowane w strefie II:

- a) organizacjom pożytku publicznego na cele prowadzonej działalności pożytku publicznego;
- b) osobom fizycznym i prawnym, które prowadzą działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukową, badawczo-rozwojową, wychowawczą, sportową lub turystyczną, na cele niezwiązane z działalnością zarobkową;
- c) posłom, senatorom na: siedziby biur poselskich i senatorskich;
- d) organom i jednostkom organizacyjnym administracji państwowej i samorządowej na potrzeby własne;
- e) osobom bezrobotnym zarejestrowanym w Powiatowym Urzędzie Pracy w Gnieźnie, zainteresowanym prowadzeniem działalności gospodarczej oraz osobom tworzącym spółdzielnie socjalne;

2) lokale użytkowe usytuowane w strefie I oraz strefie II, w przypadku bezskuteczności ogłoszonego przetargu z powodu braku ofert albo dokonania podziału lub połączenia lokali na koszt Najemcy;

2. Wysokość miesięcznego czynszu ustalonego w trybie bezprzetargowym nie może być niższa, niż 1% wartości odtworzeniowej, obowiązującej w danym okresie wynajmu, dzielonej przez 12 miesięcy.

§ 8. 1. Stawka czynszu ulega corocznej waloryzacji o wskaźnik nie wyższy niż 100 % wartości wskaźnika zmiany cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni, ogłoszonego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Monitorze Polskim za rok poprzedzający waloryzację, o ile powyższy wskaźnik będzie dodatni.

2. Zwaloryzowana stawka czynszu obowiązuje każdorazowo od marca danego roku, w którym Prezes Głównego Urzędu Statystycznego ogłasza średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni.

3. Zmiana stawki czynszu o wskaźnik waloryzacji, o którym mowa w ust. 1, następować będzie w formie pisemnego powiadomienia Najemcy poprzez dostarczenie faktury VAT i nie wymaga zmiany umowy.

§ 9. Prezydent Miasta Gniezna określi w drodze zarządzenia szczegółowy tryb i zasady oddawania w najem lokali użytkowych oraz powierzchni reklamowych na czas oznaczony powyżej 3 lat, jednak nie dłużej niż lat 10 oraz na czas nieoznaczony.

§ 10. Sprawy wszczęte i – do dnia wejścia w życie niniejszej uchwały – nie zakończone zawarciem umowy najmu, będą realizowane na zasadach określonych w niniejszej uchwale.

§ 11. Umowy najmu zawarte przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały zachowują moc na czas, na jaki zostały zawarte z zastrzeżeniem, że stawki czynszu ulegać będą zmianie zgodnie z zasadami określonymi w niniejszej uchwale.

§ 12. Uchyła się *Uchwałę Nr XL/454/2009 Rady Miasta Gniezna z dnia 28 października 2009 r.*, w sprawie: zasad gospodarowania lokalami użytkowymi wchodzącymi w skład zasobu komunalnego Miasta Gniezna oraz *Uchwałę Nr XLIX/554/2010 Rady Miasta Gniezna z dnia 29 kwietnia 2010r.* w sprawie: zmiany Uchwały Nr XL/454/2009 Rady Miasta Gniezna z dnia 28 października 2009 w sprawie: zasad gospodarowania lokalami użytkowymi wchodzącymi w skład zasobu komunalnego Miasta Gniezna.

§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Gniezna.

§ 14. Uchwała wchodzi w życie w terminie 14 dni od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego, jednak nie wcześniej niż z dniem 1 stycznia 2016 r.

Przewodniczący Rady Miasta
Gniezna

Michał Glejzer

Załącznik do Uchwały Nr XIV/ 133 /2015
Rady Miasta Gniezna
z dnia 25 listopada 2015 r.

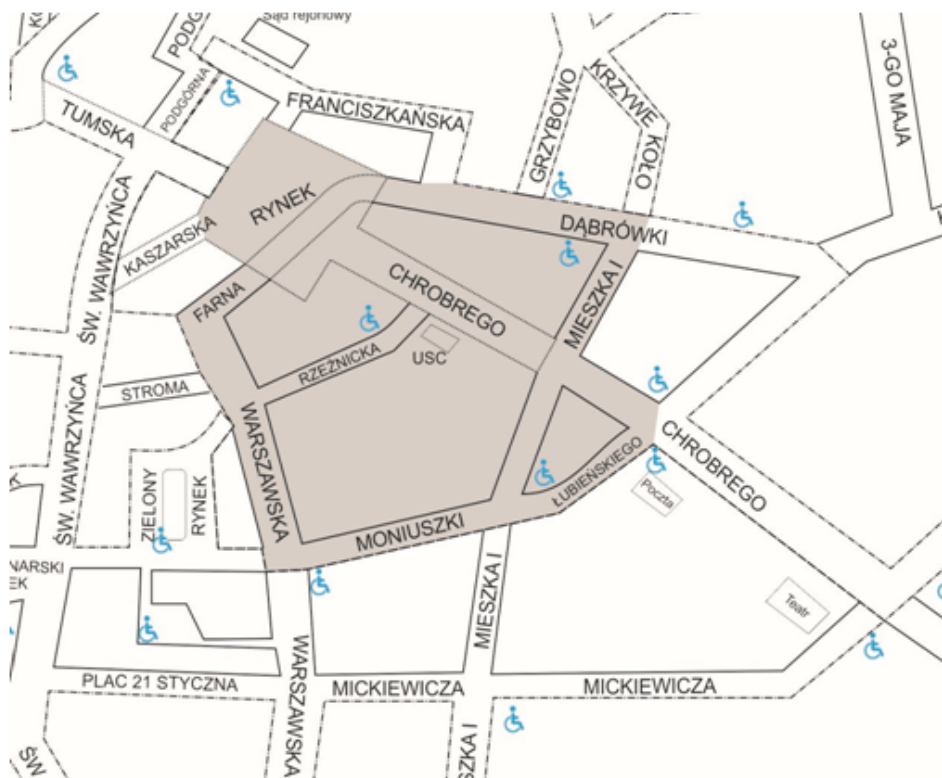
PODZIAŁ MIASTA GNIEZNA NA STREFY CZYNSZOWE STREFA I STREFA II

Do strefy I zalicza się obszar miasta, zawierający się w obszarze ulic i placów:

- ul. Bolesława Chrobrego (od ul. Rynek do ul. ks. prymasa Macieja Łubieńskiego),
- ul. Dąbrówki (od ul. Mieszka I do ul. Rynek),
- ul. Farna,
- ul. ks. prymasa Macieja Łubieńskiego (od ul. Mieszka I do ul. Bolesława Chrobrego),
- ul. Mieszka I (od ul. Dąbrówki do ul. ks. prymasa Macieja Łubieńskiego),
- ul. Stanisława Moniuszki,
- ul. Rynek,
- ul. Rzeźnicka,
- ul. Warszawska (od ul. Farnej do ul. Stanisława Moniuszki).

STREFA II

Do strefy II zalicza się część obszaru miasta na zewnątrz strefy I, zawierającego się w granicach administracyjnych miasta.



UZASADNIENIE

Podstawowym celem gospodarowania komunalnym zasobem użytkowym jest pozyskiwanie przychodów na utrzymanie w należyтым stanie technicznym budynków komunalnych, a także budynków stanowiących przedmiot współwłasności z udziałem Miasta Gniezna oraz podnoszenie standardu lokali wchodzących w jego skład.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2015r., poz. 1515), oddanie w najem nieruchomości należących do zasobu gminnego na okres dłuższy niż 3 lata oraz na czas nieoznaczony, wymaga zgody Rady Miasta, chyba że określi ona zasady wynajmowania tych nieruchomości.

Z uwagi na fakt, iż aktualnie obowiązująca *Uchwała Nr XL/454/2009 Rady Miasta Gniezna z dnia 28 października 2009 r. w sprawie: zasad gospodarowania lokalami użytkowymi wchodzącymi w skład zasobu komunalnego Miasta Gniezna*, nie przewiduje szczegółowych rozwiązań w tej kwestii, konieczne jest podejmowanie przez Radę Miasta Gniezna odrębnych uchwał w przypadku poszczególnych lokali.

Jednocześnie – ze względu na zły stan techniczny komunalnych lokali użytkowych, a w związku z tym konieczność ich wyremontowania i ponoszenia znacznych kosztów z tym związanych – potencjalni najemcy deklarują poniesienie niezbędnych nakładów jedynie w przypadku zawarcia długookresowej umowy dającej im pewność amortyzacji poniesionych nakładów. Stabilność stosunku najmu lokalu pozwoli najemcom na skoncentrowaniu się na prowadzonej działalności, zwrot poniesionych nakładów związanych z remontem przedmiotowego lokalu oraz osiągnięcie zysków.

Tym samym zasadne jest określenie przez Radę Miasta Gniezna zasad wynajmowania zasobu komunalnego na czas oznaczony powyżej 3 lat oraz na czas nieoznaczony.

Szczegółowe zasady wynajmu lokali użytkowych określone zostaną w zarządzeniu Prezydenta Miasta Gniezna. Przyjęcie niniejszej uchwały pozwoli na uproszczenie procedur najmu lokali użytkowych wchodzących w skład zasobu oraz umożliwi stosowanie polityki racjonalnego i efektywnego gospodarowania tym zasobem.