

**UCHWAŁA NR XL/689/17
RADY MIASTA OLSZTYNA**

z dnia 27 września 2017 r.

**w sprawie zasad gospodarowania lokalami użytkowymi i pomieszczeniami gospodarczymi stanowiącymi
własność Gminy Olsztyn**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a i art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016r., poz. 446 ze zm.) oraz art. 37 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2016r., poz. 2147 ze zm.) uchwała się, co następuje:

§ 1. Ustala się zasady wynajmowania lokali użytkowych i pomieszczeń gospodarczych na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony oraz zawierania przez strony umów, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość, stanowiące załącznik do uchwały.

§ 2. Zasad niniejszej uchwały nie stosuje się do oddania lokali do korzystania jednostkom organizacyjnym Gminy Olsztyn nieposiadającym osobowości prawnej.

§ 3. Z zasad niniejszej uchwały wyłącza się najem pracowni twórczych.

§ 4. Traci moc uchwała Nr XVII/245/99 Rady Miejskiej w Olsztynie z dnia 13 października 1999r. w sprawie określenia zasad gospodarki lokalami użytkowymi Gminy Olsztyn i uchwały zmieniające:

- Nr LI/785/2001 Rady Miasta Olsztyn z dnia 10 października 2001r.,
- Nr LXI/914/02 Rady Miasta Olsztyn z dnia 24 kwietnia 2002r.,
- Nr LXIV/948/02 Rady Miasta Olsztyn z dnia 26 czerwca 2002r.,
- Nr XLV/597/05 Rady Miasta Olsztyn z dnia 25 maja 2005r.,
- Nr XLIX/565/09 Rady Miasta Olsztyn z dnia 26 sierpnia 2009r.

§ 5. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Olsztyna.

§ 6. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko - Mazurskiego.

PRZEWODNICZĄCA RADY MIASTA

Halina Ciunel

§ 1. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) lokalu – należy przez to rozumieć lokal użytkowy/pomieszczenie gospodarcze (z wyłączeniem garaży) położony w budynku wielolokalowym lub wolnostojącym, jak również pomieszczenie oraz część powierzchni w takim budynku lub budowli przeznaczone do innych celów niż mieszkalne;

2) administratorze – należy przez to rozumieć Zakład Lokali i Budynków Komunalnych z siedzibą w Olsztynie.

2. Powierzchnią lokalu jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim oraz pomieszczeń przynależnych tj. korytarzy, piwnic, strychów, łazienek, zamkniętych powierzchni składowych itp.

3. Powierzchnię lokali przyjmuje się wg powykonawczej dokumentacji technicznej, a w przypadku jej braku wg pomiaru z natury.

§ 2. Lokale mogą być przeznaczane na potrzeby Urzędu Miasta Olsztyna. Prezydent Olsztyna określi w drodze zarządzenia zasady udostępniania i korzystania z tych lokali.

§ 3. Ustalenia co do przeznaczenia lokali do najmu, dokonuje się zgodnie z zasadą racjonalnego gospodarowania zasobem nieruchomości miasta Olsztyna.

§ 4. 1. Lokale przeznaczane są do wynajęcia w trybie przetargu ustnego lub pisemnego (ograniczonego bądź nieograniczonego).

2. Lokale, które nie zostały wynajęte w dwóch kolejnych przetargach, mogą być wynajęte w trybie bezprzetargowym przy uwzględnieniu przepisów w tym zakresie obowiązujących:

1) na wniosek strony zainteresowanej, w granicach posiadanych możliwości, przy uwzględnieniu interesu Gminy Olsztyn lub

2) w wyniku negocjacji stawki czynszu najmu lokalu.

3. Zasady określone w ust. 1 i 2 nie dotyczą lokali, które będą przeznaczone do wynajęcia, przy uwzględnieniu przepisów w tym zakresie obowiązujących, na rzecz:

1) jednostek organizacyjnych Gminy posiadających osobowość prawną odrębną od osobowości prawnej Gminy Olsztyn,

2) posłów i senatorów,

3) partii politycznych posiadających reprezentacje w Senacie RP i Sejmie RP,

4) państwowych jednostek organizacyjnych o znaczeniu powiatowym lub wojewódzkim,

5) podmiotów, których uprawnienia wynikają z przepisów szczególnych,

6) podmiotów, o których mowa w § 5 ust. 1.

§ 5. 1. Prezydent Olsztyna może, w uzasadnionych przypadkach, za zgodą Rady Miasta, oddać lokal w najem, na warunkach określonych w ust. 2 i 3, następującym podmiotom:

1) przedsiębiorcom, osobom prawnym, spółkom osobowym powstałym z udziałem dotychczasowych najemców;

2) wstępnym, zstępnym, pełnoletniemu rodzeństwu, małżonkom najemcy,

3) podnajemcom lokali użytkowych,

4) najemcom, którym umowa wygasła bądź uległa rozwiązaniu.

2. Zawarcie umowy z podmiotami, o których mowa w ust. 1, może nastąpić jeżeli ww. podmioty spełniają łącznie niżej wymienione kryteria:

1) nie posiadają zadłużeń wobec miasta Olsztyna;

2) prowadzą działalność gospodarczą bądź statutową;

3) wyrażą zgodę na podwyższenie stawki czynszu, o co najmniej 25 % w stosunku do stawki obowiązującej w dniu rozwiązania lub wygaśnięcia dotychczasowej umowy.

3. Obowiązki, o których mowa w ust. 2, nie dotyczą przedsiębiorców powstałych wskutek:

- 1) zmiany formy organizacyjno – prawnej dotychczasowego najemcy, w szczególności: połączenia, podziału, przejęcia, przekształcenia;
- 2) zmiany nazwy przedsiębiorcy;
- 3) śmierci współnika spółki cywilnej.

§ 6. 1. Najemca, przed podpisaniem umowy najmu, jest zobowiązany do wpłacenia kaucji w wysokości trzymiesięcznego czynszu brutto. Kaucję tę administrator umieszcza w banku na lokatach terminowych i po rozwiązaniu umowy zwraca ją, wraz z oprocentowaniem, byłemu najemcy, jeżeli nie zalega on z zapłatą czynszu i innych opłat eksploatacyjnych oraz zwraca lokal opróżniony z rzeczy i w należyłym stanie.

2. Zamiast kaucji, o której mowa w ust. 1, najemca może wpłacić kaucję w wysokości miesięcznego czynszu, o ile jednocześnie podda się egzekucji zgodnie z art. 777 k.p.c. zawierając umowę w formie aktu notarialnego.

§ 7. Lokale użytkowe oddawane są w najem na podstawie pisemnych umów. Umowy te powinny zawierać w szczególności: zasady eksploatacji lokalu, warunki uiszczania opłat i ich waloryzacji bądź zmiany, zasady rozliczania nakładów wykonanych za zgodą wynajmującego, tryb i warunki rozwiązania umowy.

§ 8. Stawki czynszu najmu ustalane są na podstawie zarządzenia Prezydenta Olsztyna i uzależnione są od:

- 1) podziału miasta na strefy,
- 2) położenia lokalu w określonej strefie miasta,
- 3) przeznaczenia lokalu.

§ 9. 1. Podnajmowanie do 50% powierzchni lokalu, na okres nie dłuższy niż 3 lata, wymaga pisemnej zgody administratora.

2. Przedłużenie podnajmu, o którym mowa w ust. 1, na czas dłuższy niż 3 lata wymaga pisemnej zgody Prezydenta Olsztyna.

3. Stosunek prawny wynikający z umowy o podnajem rozwiązuje się najpóźniej z chwilą zakończenia stosunku najmu.

§ 10. 1. Zmiana przeznaczenia lokalu:

- 1) z użytkowego na mieszkalny;
- 2) wyodrębnienie i adaptacja na lokale użytkowe części korytarzy i piwnic;
- 3) podział lokalu na mniejsze;
- 4) połączenie lokali użytkowych;
- 5) z mieszkalnego na użytkowy;

wymaga zgody Prezydenta Olsztyna.

2. Uzyskanie zgody, o której mowa w ust. 1, nie zwalnia od obowiązku uzyskania zezwoleń i opinii przewidzianych w odrębnych przepisach.