

**Uchwała Nr IX/157/2003  
Rady Miejskiej w Kielcach  
z dnia 6 maja 2003 r.**

**w sprawie zasad gospodarowania lokalami użytkowymi i budynkami  
stanowiącymi mienie komunalne**

Na podstawie art. 40 ust. 2 pkt 3 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym ( Dz. U. z 2001 r., Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 214, poz. 1806 ) oraz art.13 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami ( Dz. U. z 2000r. Nr 46 poz. 543 z późn. zm. ) **Rada Miejska w Kielcach, uchwala co następuje:**

**ROZDZIAŁ I**

**Postanowienia ogólne**

**§ 1**

Uchwała określa :

- 1) formy przetargów na najem lokali użytkowych, budynków i garaży zwanych dalej „lokalami użytkowymi” stanowiących własność Gminy Kielce,
- 2) kategorie lokali użytkowych wyłączonych z postępowania przetargowego,
- 3) zasady wynajmowania budynków, garaży i lokali użytkowych ;

**§ 2**

1. Lokale użytkowe wymienione w § 1 wynajmowane są na czas nieokreślony.
2. Zawarcie umowy najmu lokali na czas określony może nastąpić w przypadku potrzeby zabezpieczenia interesu gminy.

### § 3

Lokale użytkowe wynajmowane są na zasadzie równości wszystkim podmiotom gospodarczym w drodze przetargów publicznych.

### § 4

Ustala się w postępowaniu przetargowym na najem lokali użytkowych preferencje dla :

1. osób niepełnosprawnych wyrażających - gotowość prowadzenia działalności gospodarczej we własnym imieniu,
2. podmiotów gospodarczych deklarujących zaangażowanie własnych środków finansowych na remont lokalu, o którego najem się ubiegają.

## **ROZDZIAŁ II**

### **Przetargi na lokale użytkowe**

### § 5

1. Podstawową formą przetargu jest przetarg nieograniczony.
2. Przetarg nieograniczony może mieć formę przetargu ustnego ( licytacja ) lub przetargu pisemnego ( przetarg ofertowy ).
3. Przetarg ustny ma na celu uzyskanie najwyższej stawki czynszu, natomiast przetarg pisemny – wybór najkorzystniejszej oferty.

### § 6

1. W uzasadnionych przypadkach, ze względu na konieczność zaspokojenia podstawowych potrzeb mieszkańców lub konieczność zachowania struktury branżowej sieci handlowej, gastronomicznej lub usługowej, wybór najemcy może nastąpić w drodze przetargu ograniczonego.
2. W przypadku zastrzeżenia charakteru działalności w lokalu, jej zmiana w trakcie trwania umowy dopuszczalna jest wyłącznie po uzyskaniu zgody Prezydenta Miasta.

## § 7

1. Decyzje o wyborze formy przetargu podejmuje Prezydent Miasta
2. Organizację przetargów o których mowa w ust.1 określi Prezydent Miasta w drodze zarządzenia.

## § 8

Wyłącza się z postępowania przetargowego lokale użytkowe;

1. przeznaczone na :
  - a) cele oświaty, kultury, służby zdrowia, opieki społecznej, ochrony środowiska,
  - b) działalność miejskich jednostek organizacyjnych,
  - c) działalność organizacji społecznych takich jak : związki zawodowe, organizacje społeczno-zawodowe, stowarzyszenia, fundacje,
  - d) kontynuację działalności przez najemców, z którymi zawarte zostały umowy na lokale położone w budynkach przeznaczonych do wyburzenia lub remontu,
  - e) kontynuację działalności niezbędnej dla obsługi mieszkańców w przypadku zmiany podmiotu prowadzącego tą działalność
2. adaptowane z piwnic, zsyków i innych, o metrażu do 30 m<sup>2</sup> przeznaczone do wynajęcia na świadczenie usług dla ludności takich jak szewstwo, magiel, drobne naprawy, itp.

## § 9

1. Decyzje o wynajmie lokali wyłączonych z postępowania przetargowego, o których mowa w § 8 podejmuje Prezydent Miasta na wniosek Dyrektora Miejskiego Zarządu Budynków w Kielcach.
2. Wysokość stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokali użytkowych, o których mowa w ust. 1, ustala Prezydent Miasta na wniosek Dyrektora Miejskiego Zarządu Budynków, uwzględniając faktyczne koszty utrzymania lokali, ich standard i lokalizację.

## § 10

Po dwóch bezskutecznych przetargach, Prezydent Miasta może wyrazić zgodę na wynajęcie lokalu według stawki czynszu ustalonej w drodze negocjacji.

## § 11

1. Stawka czynszu za 1 m<sup>2</sup> lokalu ustalona w przetargu stanowi podstawę naliczenia wysokości czynszu za dany lokal w umowie najmu.
2. Stawki czynszu podlegają corocznej waloryzacji od początku każdego roku kalendarzowego o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług ustalony w ustawie budżetowej na rok poprzedzający ich wprowadzenie.

## ROZDZIAŁ III

### Zasady najmu lokali użytkowych

## § 12

Umowę najmu lokalu użytkowego zawiera Miejski Zarząd Budynków działający w imieniu Gminy Kielce.

## § 13

Warunkiem zawarcia umowy najmu lokalu użytkowego jest złożenie w Miejskim Zarządzie Budynków zabezpieczenia gwarancyjnego, zabezpieczającego wykonanie przez najemcę zobowiązań finansowych wynikających z umowy najmu do wysokości 6-miesięcznego należnego czynszu i opłat za dostarczane media w postaci weksla gwarancyjnego „in blanco”.

## § 14

1. W przypadku, gdy lokal wymaga remontu obciążającego wynajmującego, najemca od dnia podpisania umowy przez okres wykonywania remontu (określony przez zarządcę budynku na podstawie zakresu koniecznych do wykonania prac i technologii robót ) opłaca czynsz w wysokości obniżonej o 50 % stawki obowiązującej pod warunkiem, że prace wykonuje na własny koszt oraz roboty remontowe trwają nie dłużej niż 3 miesiące.
2. W przypadku określonym w ust.1, najemca lokalu może być zwolniony przez wynajmującego z płacenia czynszu w kwocie nie przekraczającej 50 % wartości wykonanych robót.

## § 15

1. W przypadku przejścia najemcy na emeryturę, rentę lub jego zgonu, lokal użytkowy oddaje się w najem bez przetargu współmałżonkowi lub zstępnym najemcy na ich wniosek, jeżeli prowadzili wspólnie działalność lub byli zatrudnieni w tym lokalu przez okres co najmniej jednego roku poprzedzającego datę zaistnienia wskazanych wyżej okoliczności.
2. Osobom nie wymienionym w ust.1, które weszły w spółkę z najemcą lokalu użytkowego w trakcie trwania umowy najmu przysługuje prawo do kontynuowania tej umowy w przypadku wycofania się dotychczasowego najemcy z tej spółki, jeżeli czas wspólnego prowadzenia działalności wynosił co najmniej 18 miesięcy.

## § 16

1. Zgoda wynajmującego na podnajem części lokalu może być wyrażona pod warunkiem, że najemca nadal będzie prowadził w nim działalność. Najemca za podnajmowaną część płaci czynsz podwyższony o 20%.
2. Podnajmem może być objęte do 30 % powierzchni lokalu.
3. Nie wyraża się zgody na trwały fizyczny podział podnajmowanego lokalu ani na podnajem w lokalu, który można trwale podzielić.

## **ROZDZIAŁ IV**

### **Postanowienia końcowe**

## § 17

Wykonanie Uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Kielc.

## § 18

Traci moc Uchwała Rady Miejskiej w Kielcach Nr 681/97 z dnia 25 września 1997r. w sprawie ustalenia zasad najmu lokali użytkowych i budynków stanowiących mienie komunalne.

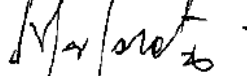
§ 19

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.

§ 20

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

**Przewodniczący**  
**Rady Miejskiej w Kielcach**



**Marek Piotrowicz**