

UCHWAŁA NR 342.XXXV.2013
RADY MIEJSKIEJ JELENIEJ GÓRY

z dnia 24 stycznia 2013 r.

w sprawie zasad gospodarowania komunalnymi lokalami użytkowymi na terenie Miasta Jelenia Góra.

Na podstawie art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami) oraz art. 13 ust. 1, art. 18, art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r., o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2010r. Nr 102, poz. 651 ze zmianami) uchwala się co następuje:

Rozdział 1.
Postanowienia ogólne

§ 1. Uchwała ma zastosowanie do lokali i stoisk stanowiących własność Miasta.

§ 2. Ilekroć w treści uchwały jest mowa o:

- a) lokalu – należy przez to rozumieć lokal użytkowy,
- b) stoisku – należy przez to rozumieć wyodrębnioną część lokalu,
- c) najemcy – rozumie się przez to osobę fizyczną, osobę prawną albo jednostkę organizacyjną nieposiadającą osobowości prawnej mającą zawartą umowę najmu lokalu lub stoiska,
- d) stawce czynszu – należy przez to rozumieć miesięczną stawkę czynszu netto za najem 1m² powierzchni użytkowej lokalu lub stoiska,
- e) ofercie – należy przez to rozumieć osobę fizyczną, osobę prawną albo jednostkę organizacyjną nieposiadającą osobowości prawnej, która ubiega się o lokal lub stoisko i przystąpiła do przetargu lub złożyła ofertę,
- f) Mieście – należy przez to rozumieć Miasto Jelenia Góra.

§ 3. 1. Ustala się strefy miejskie uwzględniające atrakcyjność handlową i oddalenie lokalu lub stoiska od głównych ciągów handlowych Miasta zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Prezydent Miasta w drodze zarządzenia ustala minimalne stawki czynszu za najem lokali i stoisk.

Rozdział 2.
Zasady najmu lokali i stoisk

§ 4. 1. Oddanie w najem wolnych lokali lub stoisk następuje po uprzednim przeprowadzeniu przetargu na stawkę czynszu.

2. Przetargi organizuje Prezydent Miasta.

3. W przetargach mają zastosowanie, jako wywoławcze, minimalne stawki czynszu o których mowa w § 3 ust. 2.

4. Miesięczna stawka czynszu ustalona w drodze przetargu nie może ulec obniżeniu, z wyjątkiem sytuacji określonych w § 7 niniejszej uchwały.

5. Upoważnia się Prezydenta Miasta do odstąpienia od zasady, o której mowa w ust. 1, pod warunkiem ustalenia stawki czynszu w wysokości średniej stawki wynikającej z przetargów na lokal lub stoisko w danej strefie miejskiej i dla takiej samej funkcji, z ostatnich dwunastu miesięcy, po uzyskaniu opinii właściwej Komisji Rady Miejskiej. W przypadku braku możliwości ustalenia stawki czynszu według tej zasady, zostanie zastosowana średnia stawka czynszu, którą płać najemcy lokali położonych w danej strefie miejskiej, o zbliżonej powierzchni i takiej samej funkcji.

6. Lokale i stoiska, które w co najmniej dwóch kolejnych przetargach nie znalazły najemcy, mogą być oddane w najem na podstawie złożonej oferty. Decyzje w tej sprawie podejmuje Prezydent Miasta, po zasięgnięciu opinii właściwej Komisji Rady Miejskiej.

7. Dla lokali i stoisk, o których mowa w ust. 6, stawki czynszu ustala Prezydent Miasta w oparciu o złożone oferty. Stawki czynszu nie mogą być niższe niż 60% stawek czynszu o których mowa w § 3 ust. 2 oraz nie mniejsze niż koszty utrzymania ponoszone przez Miasto.

§ 5. 1. Oddanie w najem wolnych lokali lub stoisk na cele statutowe, z wyłączeniem działalności gospodarczej, dla stowarzyszeń, biur poselskich i senatorskich, partii politycznych oraz na cele: kultury, oświaty i wychowania, kultury fizycznej i sportu, zakwaterowania młodzieży, pomocy społecznej, działalności charytatywnej, PCK i placówek podstawowej opieki zdrowotnej, nie podlega zasadom określonym w § 4.

2. Upoważnia się Prezydenta Miasta do podejmowania decyzji o przeznaczeniu lokali lub stoisk na cele określone w ust. 1, po zasięgnięciu opinii właściwej Komisji Rady Miejskiej.

3. Dla lokali lub stoisk, o których mowa w ust. 1, stawki czynszu ustala Prezydent Miasta w oparciu o złożone oferty. Stawki czynszu nie mogą być niższe niż stawki o których mowa w § 3 ust. 2.

§ 6. Zmiana funkcji ustalonej w postępowaniu przetargowym nie powoduje obniżenia stawki czynszu wylicytowanej w przetargu, z tym że stawka czynszu dla nowej funkcji nie może być niższa niż stawki o których mowa w § 3 ust. 2.

§ 7. 1. Upoważnia się Prezydenta Miasta, w szczególnie uzasadnionych przypadkach, do podejmowania decyzji o czasowym zastosowaniu obniżki stawki czynszu na wniosek najemcy, do całkowitego zwolnienia włącznie, po uzyskaniu opinii właściwej Komisji Rady Miejskiej.

2. Wprowadza się 60% ulgę w obowiązującej stawce czynszu za piwnice nie wykorzystane do prowadzenia działalności gospodarczej oraz za pomieszczenia kotłowni, grzewcze i wykorzystywane na magazyny opału.

3. Ulga, o której mowa w ust. 2, liczona jest od obowiązującej dla danego lokalu stawki czynszu. Ustalona w ten sposób stawka nie może być mniejsza niż koszty utrzymania ponoszone przez Miasto.

4. Wprowadza się ulgę w wysokości do 20% w obowiązującej stawce czynszu, dla lokalu lub stoiska przystosowanego przez najemcę dla potrzeb osób niepełnosprawnych, na okres do 12 miesięcy, jednak nie więcej niż do wysokości poniesionych kosztów na przystosowanie.

5. Wysokość i okres obowiązywania ulgi, o której mowa w ust. 4, określona zostanie każdorazowo po uzyskaniu opinii właściwej Komisji Rady Miejskiej.

§ 8. 1. Umowy najmu lokali lub stoisk mogą być zawierane na czas oznaczony do lat trzech, z możliwością przedłużenia na czas nieokreślony lub inny termin, na wniosek najemcy, o ile najemca regularnie wywiązuje się z opłacania czynszu i innych opłat związanych z kosztami dostawy do lokalu lub stoiska mediów oraz kosztami związanymi z bieżącym utrzymaniem lokalu lub stoiska, jak również ponosi wydatki obejmujące podatek od nieruchomości oraz prowadzona działalność nie jest uciążliwa dla otoczenia. Wniosek najemcy o przedłużenie umowy najmu winien wpłynąć na trzy miesiące przed upływem terminu wygaśnięcia umowy.

2. Umowa najmu lokalu lub stoiska może być zawarta na okres dłuższy niż trzy lata po uzyskaniu pozytywnej opinii właściwej Komisji Rady Miejskiej.

Rozdział 3.

Organizacja przetargu na najem lokali i stoisk

§ 9. 1. Ogłoszenie o przetargu Prezydent Miasta podaje do publicznej wiadomości na co najmniej 14 dni przed wyznaczonym terminem przetargu. Informacje o przetargu zamieszcza się na tablicy ogłoszeń i na stronie internetowej Urzędu Miasta Jelenia Góra oraz w prasie o zasięgu lokalnym lub regionalnym.

2. Ogłoszenie o przetargu zawiera co najmniej:

- a) adres lokalu lub stoiska będącego przedmiotem przetargu,
- b) powierzchnię, funkcję i okres najmu lokalu lub stoiska,
- c) informacje o miejscu i czasie przeprowadzenia przetargu,
- d) informacje na temat wadium,
- e) adres strony internetowej, na której zamieszczona będzie szczegółowa informacja o lokalu lub stoisku.

3. Prezydent Miasta może odwołać przetarg, jednak nie później niż przed rozpoczęciem przetargu.

§ 10. 1. Do przetargu kierowane są lokale lub stoiska w aktualnym stanie technicznym na dzień ogłoszenia przetargu.

2. Oferentom zainteresowanym najmem lokalu lub stoiska przysługuje prawo do uzyskania informacji dotyczących lokalu lub stoiska, a także do dokonania wizji w lokalu lub stoiska przed przetargiem.

§ 11. 1. Warunkiem przystąpienia do przetargu jest wniesienie wadium w pieniądzu przelewem na rachunek bankowy, w terminie i na numer rachunku bankowego wskazane w ogłoszeniu o przetargu.

2. Kwotę wadium ustala się w oparciu o stawki czynszu o których mowa w § 3 ust. 2 pomnożone przez powierzchnię użytkową lokalu lub stoiska.

3. W przypadku, gdy dla lokalu lub stoiska określono alternatywnie więcej niż jedną funkcję, w ogłoszeniu o przetargu zamieszcza się informację o stawce wywoławczej czynszu oraz kwotę wadium dla każdej funkcji.

4. Wadium zwraca się wszystkim oferentom w terminie 7 dni roboczych od daty przetargu, z wyjątkiem oferenta, który wylicytował najwyższą stawkę czynszu na lokal lub stoisko.

5. Wadium zwraca się wraz z odsetkami wynikającymi z umowy rachunku bankowego, na którym było ono przechowywane, pomniejszone o koszty prowadzenia rachunku bankowego oraz prowizji bankowej za przelew pieniędzy na rachunek bankowy wskazany przez oferenta.

6. Wadium wniesione przez oferenta, który wylicytował najwyższą stawkę czynszu na lokal lub stoisko, nie podlega zwrotowi i zaliczane jest na poczet czynszu.

7. Wadium ulega przepadkowi, gdy oferent, który wylicytował najwyższą stawkę czynszu na lokal lub stoisko odstąpił od podpisania umowy lub zawarcie umowy stało się niemożliwe z przyczyn leżących po stronie oferenta.

§ 12. Wylicytowanie stawki czynszu na funkcję z wyższą stawką czynszu, jest jednoznaczne z zakończeniem przetargu.

§ 13. Ustala się 14-sto dniowy termin od dnia przetargu, w którym winna być zawarta umowa najmu na wylicytowany lokal lub stoisko.

§ 14. Oferent, który wylicytował najwyższą stawkę czynszu na lokal lub stoisko i nie zawarł umowy w terminie określonym w § 13, może przystąpić do kolejnych przetargów organizowanych na ten sam lokal w okresie dwóch lat od daty przetargu, pod warunkiem wpłacenia wadium w wysokości 200% kwoty określonej w ogłoszeniu.

§ 15. 1. Jeżeli oferent, który wylicytował najwyższą stawkę czynszu na lokal lub stoisko nie zawarł umowy, lokal lub stoisko może być oddane w najem oferentowi, który w przetargu zaproponował stawkę czynszu na lokal lub stoisko najkorzystniejszą spośród pozostałych. Stawka ta stanowić będzie podstawę do naliczenia czynszu za najem lokalu lub stoiska.

2. Warunkiem zawarcia umowy najmu w trybie określonym w ust.1, jest wpłacenie przez oferenta przed zawarciem umowy kwoty odpowiadającej jednomiesięcznemu czynszowi. Kwota ta zaliczona zostanie na poczet czynszu.

§ 16. W przypadku, gdy oferent lub wspólnik oferenta, jak również małżonek oferenta pozostający we wspólnym gospodarstwie domowym, zalegają z opłatami lub podatkami wobec Miasta lub miejskich jednostek organizacyjnych, a do dnia podpisania umowy nie uregulowali zobowiązań, nie zostanie z oferentem zawarta umowa najmu. W takim przypadku wniesione wadium ulega przepadkowi.

Rozdział 4.

Zasady wynajmu lokali przeznaczonych na aktywizację zawodową osób bezrobotnych

§ 17. 1. Prezydent Miasta określa wolne lokale przeznaczone na aktywizację zawodową osób bezrobotnych.

2. Wykazy lokali, o których mowa w ust. 1 z określeniem funkcji, zamieszcza się na tablicy ogłoszeń i na stronie internetowej Urzędu Miasta Jelenia Góra oraz na tablicy ogłoszeń w Powiatowym Urzędzie Pracy.

3. Osoba bezrobotna może zawnioskować o przydział lokalu z listy lokali przeznaczonych do najmu w trybie ofertowym, o których mowa w § 4 ust. 6.

§ 18. Oddanie w najem lokali, o których mowa w § 17 następować będzie na rzecz osób bezrobotnych zarejestrowanych w Powiatowym Urzędzie Pracy w Jeleniej Górze, które:

a) mieszkają w Jeleniej Górze co najmniej przez okres jednego roku,

- b) deklarują wolę podjęcia działalności gospodarczej na własny rachunek,
- c) wskażą źródło sfinansowania wydatków związanych z uruchomieniem działalności,
- d) nie posiadają własnego lokalu, nie dysponują lokalem komunalnym lub lokalem z innych zasobów.

§ 19. 1. Decyzje o wynajęciu lokali, o których mowa w § 17 podejmuje Prezydent Miasta po uzyskaniu pozytywnej opinii właściwej Komisji Rady Miejskiej.

2. Osobom, o których mowa w § 18 przysługuje jednorazowe prawo do uzyskania najmu lokalu w trybie określonym w niniejszym rozdziale uchwały.

§ 20. Funkcję dla wynajmowanego lokalu ustala każdorazowo Prezydent Miasta na wniosek zainteresowanego.

§ 21. 1. Stawkę czynszu za najem lokalu, o których mowa w § 17, ustala się w oparciu o złożoną ofertę, z tym że stawka czynszu nie może być mniejsza niż stawki czynszu o których mowa w § 3 ust. 2.

2. Stawka czynszu o której mowa w ust. 1:

- a) w pierwszym roku obowiązywania najmu wynosić będzie 20% ustalonej stawki,
- b) w drugim roku obowiązywania najmu wynosić będzie 50% ustalonej stawki,
- c) w trzecim roku obowiązywania najmu wynosić będzie 80% ustalonej stawki.

3. Z osobami, które obejmują lokal w trybie określonym w niniejszym rozdziale, zawierane będą umowy najmu na czas oznaczony do trzech lat, z możliwością przedłużenia na zasadach określonych w niniejszej uchwale.

§ 22. W przypadku ubiegania się o ten sam lokal przez dwie lub więcej uprawnione osoby, o wyborze przyszłego najemcy lokalu decydować będzie wyższa stawka czynszu zaproponowana w ofercie, a w przypadku ofert z taką samą stawką dłuższy okres, przez który osoby te posiadają status bezrobotnego.

§ 23. Wolne lokale, niewynajęte przez 3 miesiące od daty zamieszczenia wykazu, o którym mowa w § 17 ust. 2 na rzecz osób określonych w § 18, ulegają wykreśleniu z tego wykazu.

Rozdział 5. Przepisy końcowe

§ 24. Wykonanie Uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.

§ 25. Tracą moc Uchwały Rady Miejskiej Jeleniej Góry Nr 370/XXIX/2000 z dnia 14 listopada 2000r. w sprawie zasad gospodarowania komunalnymi lokalami użytkowymi na terenie miasta Jelenia Góra, Nr 523/XLIII/2006 z dnia 7 marca 2006r. zmieniająca uchwałę w sprawie zasad gospodarowania komunalnymi lokalami użytkowymi na terenie miasta Jelenia Góra oraz Nr 394/XXXIII/2005 z dnia 22 marca 2005r. w sprawie ustalenia preferencji w najmie komunalnych lokali użytkowych, przeznaczonych na aktywizację zawodową osób bezrobotnych.

§ 26. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Janusz Grodziński

STREFY MIEJSKIE

STREFA I

ulice:

Bankowa	1 Maja (do skrzyżowania z Al. Wojska Polskiego)
Długa	Piłsudskiego Józefa (od ul. 1 Maja do ul. Armii Krajowej)
Druciana	Pionierów Jeleniej Góry
Grodzka	Plac Niepodległości
Jasna	Plac Piastowski
Jelenia	Plac Ratuszowy
Konopnickiej Marii	Pocztowa
Kopernika Mikołaja	Różyckiego Ludomira
Krótką	Solna
Mrocza	Szkolna

STREFA II

1. ZABOBRZE I, II i III z wyłączeniem ulicy Różyckiego Ludomira oraz śródmieście Jeleniej Góry

ulice:

Armii Krajowej	Okrzei Stefana
Bohaterów Getta	1 Maja (od skrzyżowania z Al. Wojska Polskiego do dworca PKP)
Chrobrego Bolesława	Pijarska
Drzymały Michała	Piłsudskiego Józefa (od ul. Armii Krajowej do ul. Wolności)
Forteczna	Plac Ks. Kardynała Stefana Wyszyńskiego
Głowackiego Bartosza Wojciecha	Podwale
Górna	Poznańska
Groszowa	Ptasia
Klonowica Sebastiana	Skłodowskiej – Curie Marii
Korczaka Janusza	Słowackiego Juliusza (od ul. Wolności do Al. Wojska Polskiego)
Kubsza Wilhelma	Sobieskiego Jana
Matejki Jana	Sudecka
Mickiewicza Adama (od ul. Wolności do Al. Wojska Polskiego)	Teatralna
Morcinka Gustawa	Aleja Wojska Polskiego
Mostowa	Wolności (do ul. Morcinka Gustawa)
Obrońców Pokoju	Zamenhofa Ludwika

2. JELENIA GÓRA – CIEPLICE

ulice:

Cervi
Cieplicka (od Placu Piastowskiego do ul. Pułaskiego Kazimierza)
Jagiellońska
Osiedle XX Lecia
Osiedle „ORLE”
Wolności (od ul. Łabskiej do ul. Cervi)

STREFA III

1. JELENIA GÓRA

ulice:

Bartka Zwycięzcy
Chełmońskiego Józefa
Flisaków
Grunwaldzka
Kasprowicza Jana
Kilińskiego Jana
Kochanowskiego Jana
Malczewskiego Jacka
Mickiewicza Adama (od Al. Wojska Polskiego
do końca)

Na Skałkach

Norwida Cypriana
Nowowiejska
Osiedle Robotnicze
Powstania Styczniowego
Powstańców Wielkopolskich
Prusa Bolesława
Skargi Piotra

Słowackiego Juliusza (od Al. Wojska Polskiego do końca)
Studencka
Szewska
Świętojańska
Transportowa
Traugutta Romualda
Wańkowicza Melchiora
Wiejska 1 - 13
Wincentego Pola

Wolności (od ul. Morcinka Gustawa
do ulicy Łabskiej w Cieplicach)
Wyczółkowskiego Leona
Wyspiańskiego Stanisława
Wzgórze Grota - Roweckiego
Zana Tomasza
Złotnicza
Żeromskiego Stefana

2. JELENIA GÓRA - CIEPLICE

ulice:

Cieplicka (od ul. Pułaskiego Kazimierza do ul. Kolejowej w Sobieszowie)
Juszczaka Franciszka
Plac Kombatantów
Pułaskiego Kazimierza
Sobieszowska

Staszica Stanisława
Tabaki Wojciecha
Zjednoczenia Narodowego

3. JELENIA GÓRA - SOBIESZÓW

ulice:

Cieplicka (od ul. Kolejowej do końca)
Dembowskiego Edwarda
Sądowa

STREFA IV – Pozostała część Miasta