

Projekt

z dnia 18 czerwca 2026 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W PRUDNIKU**

z dnia 25 czerwca 2026 r.

zmieniająca uchwałę w sprawie zasad wynajmowania lokali użytkowych wchodzących w skład lokalowego zasobu Gminy Prudnik

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662), Rada Miejska w Prudniku uchwala, co następuje:

§ 1. W uchwale nr XIV/207/2019 Rady Miejskiej w Prudniku z dnia 29 sierpnia 2019 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali użytkowych wchodzących w skład lokalowego zasobu Gminy Prudnik zmienionej uchwałą nr XXIV/415/2020 z dnia 30 kwietnia 2020 r., nr LXXXVIII/1355/2024 z dnia 30 stycznia 2024 r., nr XIX/213/2025 z 28 kwietnia 2025 r. i nr XXIX/398/2026 z dnia 26 marca 2026 r. wprowadza się następujące zmiany:

1) w §3 po ust. 3 dodaje się ust. 4 w brzmieniu:

„4. Uzyskana w przetargu miesięczna stawka czynszu o której mowa w ust. 2 obowiązuje przez okres 12 miesięcy od dnia zawarcia umowy. Po tym okresie ma zastosowanie stawka o której mowa w §4 ust. 3.”;

2) w §4 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„Jeżeli pierwszy przetarg nie zakończy się wyłonieniem najemcy, wynajmujący ogłasza drugi przetarg.”;

3) w §5:

a) ust. 1 pkt 3 otrzymuje brzmienie:

„3) w przypadku, gdy drugi przetarg, o którym mowa w §4 ust. 1 nie zakończył się wyłonieniem najemcy”;

b) ust. 1 pkt 9 otrzymuje brzmienie:

„9) przedsiębiorcom, o których mowa w §8a”;

c) ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. W przypadkach określonych w ust. 1 pkt 1, 2, 5, 7, 8 i 9 przed podjęciem przez wynajmującego decyzji o bezprzetargowym zawarciu umowy najmu, wymagana jest opinia właściwej komisji Rady Miejskiej.”;

4) §6 otrzymuje brzmienie:

„§ 6. Umowy najmu na lokale użytkowe zawierane są na czas nieokreślony lub w szczególnych wypadkach na czas określony dłuższy niż trzy lata.”;

5) §8a otrzymuje brzmienie:

„§ 8a. 1. O zawarciu umowy najmu lokali użytkowych i budynków użytkowych mogą ubiegać się Przesiębiorcy, którzy wyrażą zgodę na poczynienie nakładów koniecznych na przedmiot umowy.

2. Zasady rozliczenia nakładów z najemcami, o których mowa w ust. 1 ustala zarządzenie Burmistrza Prudnika.

3. Zakres nakładów koniecznych i okres bezczynszowy określany będzie w odrębnej umowie, zawartej przed przystąpieniem do prac.

4. Wyraża się zgodę na poczynienie przez Przedsiębiorcę nakładów koniecznych na przedmiot umowy podlegających rozliczeniu, w lokalu do kwoty 30.000, 00 zł netto.”;

6) §8b. otrzymuje brzmienie:

„§ 8b. Wysokość stawki czynszu za 1 m²wynajmowanych lokali, w których Przedsiębiorca zobowiązuje się ponieść nakłady konieczne na dostosowanie ich do prowadzenia działalności gospodarczej, wynosi 80% podstawy, stanowiącej minimalną stawkę czynszu najmu lub dzierżawy za lokale użytkowe stanowiące własność Gminy Prudnik, ustaloną w odrębnym zarządzeniu Burmistrza Prudnika, obowiązującą w dniu zawarcia umowy najmu”.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Prudnika.

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

UZASADNIENIE

Uchwała Nr XIV/207/2019 Rady Miejskiej w Prudniku z dnia 29 sierpnia 2019 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali użytkowych wchodzących w skład lokalowego zasobu Gminy Prudnik zmieniona została uchwałami nr XXIV/415/2020 z dnia 30 kwietnia 2020 r., nr LXXXVIII/1355/2024 z dnia 30 stycznia 2024 r., nr XIX/213/2025 z 28 kwietnia 2025 r. i nr XXIX/398/2026 z dnia 26 marca 2026 r.

Dotychczasowa uchwała w sprawie zasad wynajmowania lokali użytkowych wchodzących w skład lokalowego zasobu Gminy Prudnik zawierała postanowienia będące odpowiedzią na sytuację przedsiębiorców w związku z pandemią, a także po powodzi we wrześniu 2024 roku.

Proponowana zmiana uchwały likwiduje rozwiązania związane z pandemią i powodzią, wprowadzając w to miejsce uproszczenie procedur, przyspieszenie rozpatrywania wniosków o przydział lokali użytkowych oraz możliwości partycypacji najemcy w nakładach koniecznych (należących do właściciela) z możliwością ich rozliczenia w czynszu.

Na obecną chwilę Gmina Prudnik posiada 59 wolnych lokali użytkowych – w różnym stanie technicznym, najczęściej jest to stan niezadawalający. Po przejęciu gospodarowania lokalami przez Urząd Miejski zinwentaryzowano posiadany zasób, w części lokali przeprowadzono wizje lokalne sporządzając dokumentację zdjęciową. Na stronie internetowej zamieszczony został wykaz wolnych lokali użytkowych. Od dnia udostępnienia wykazu tj. od dnia 13 maja do 18 czerwca odnotowanych jest 240 odsłon, ale też telefonicznie składane są pojedyncze zapytania o konkretne lokale.

Co do zasady nadal podstawowym sposobem pozyskania lokalu użytkowego od Gminy Prudnik jest przetarg. Bezprzetargowy najem dotyczy:

- 1) organizacji pozarządowych prowadzących działalność pożytku publicznego z przeznaczeniem na prowadzenie działalności statutowej w danym lokalu;
- 2) partii politycznych;
- 3) sytuacji, gdy drugi przetarg nie zakończył się wyłonieniem najemcy;
- 4) w przypadkach określonych w § 9 uchwały (dot. najemcy lokalu w razie zaprzestania przez niego prowadzenia działalności związanej z najmowanym lokalem użytkowym w związku z przejściem na rentę lub emeryturę);
- 5) osobom rozpoczynającym działalność gospodarczą;
- 6) bezrobotnym zarejestrowanym w powiatowym urzędzie pracy korzystającym z dotacji na rozpoczęcie działalności gospodarczej;
- 7) osobom, które po utracie tytułu prawnego do najmu lokalu użytkowego nadal go zajmują i spłacą zaległości w terminie 3 miesięcy od daty ustania stosunku najmu;
- 8) osobom fizycznym, osobom prawnym, prowadzącym działalność gospodarczą lub statutową, której profil służy interesowi społecznemu lub gospodarczemu lokalnej społeczności;

Do katalogu w zmianie uchwały dodano przedsiębiorców, o których mowa w §8a, którzy wystąpią o zawarcie umowy najmu lokali użytkowych i budynków użytkowych i wyrażą zgodę na poczynienie

nakładów koniecznych na przedmiot umowy. We wskazanych powyżej przypadkach, o których mowa w punktach: 1, 2, 5, 7, 8 oraz w dodanym punkcie 9 dot. przedsiębiorców, bezprzetargowy najem wymaga opinii właściwej komisji Rady Miejskiej.

Wysokość stawki czynszu za 1 m² wynajmowanych lokali, w których Przedsiębiorca zobowiąże się ponieść nakłady konieczne na dostosowanie ich do prowadzenia działalności gospodarczej, wynosić będzie 80% podstawy, stanowiącej minimalną stawkę czynszu najmu lub dzierżawy za lokale użytkowe stanowiące własność Gminy Prudnik, ustaloną w odrębnym zarządzeniu Burmistrza Prudnika, obowiązującą w dniu zawarcia umowy najmu”. Nakłady podlegają rozliczeniu w czynszu do kwoty 30.000, 00 zł netto.”