

Projekt

z dnia 21 maja 2024 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR II/ /2024
RADA GMINY W OBRAZOWIE**

z dnia 2024 r.

**Rada Gminy w Obrazowie
w sprawie zasad wynajmowania lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Obrazów na okres
dłuższy niż 3 lata**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a i art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 609) w związku z art. 13 ust. 1, 25 ust. 1, art. 37 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2023 r. poz. 344 z późn. zm.) Rada Gminy w Obrazowie uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się zasady wynajmowania lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Obrazów na okres dłuższy niż 3 lata w brzmieniu załącznika do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Obrazów.

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

Załącznik do uchwały
Rady Gminy w Obrazowie
Nr/...../2024
z dnia2024r

ZASADY WYNAJMIOWANIA LOKALI UŻYTKOWYCH STANOWIĄCYCH WŁASNOŚĆ GMINY OBRZÓW NA OKRES DŁUŻSZY NIŻ 3 LATA

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1. Uchwała określa zasady wynajmowania lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Obrazów na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1. Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Obrazów.
2. Radzie – należy przez to rozumieć Radę Gminy w Obrazowie.
3. Wójcie – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Obrazów.
4. ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.
5. uchwale – należy przez to rozumieć postanowienia niniejszej uchwały.
6. lokalu użytkowym – należy przez to rozumieć lokal wykorzystywany zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkaniowe, w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali .
7. Najemcy - należy przez to rozumieć Najemcę lokalu, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny .
8. Wynajmującym – należy przez to rozumieć Gminę Obrazów będącą Wynajmującym w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny .
9. najmie – należy przez to rozumieć najem w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny .

Rozdział 2

Zasady oddawania w najem, czynsz i opłaty

§ 3.

1. Lokale użytkowe będą oddawane w najem w drodze przetargu lub w drodze bezprzetargowej z zastrzeżeniem zasad wynikających z aktualnie obowiązujących przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz niniejszej uchwały.
2. Przetarg przeprowadza się w formie przetargu nieograniczonego lub w drodze przetargu ograniczonego.
3. Wzór regulaminu przeprowadzania przetargów na wynajem lokali użytkowych, stanowiących własność Gminy Obrazów ustali Wójt w drodze zarządzenia.
4. Lokale użytkowe, które w trakcie dwóch kolejnych przetargów nie znalazły najemcy mogą być oddane w najem w drodze negocjacji warunków najmu.

5. Wójt przy oddawaniu lokalu użytkowego w najem może odstąpić od trybu przetargowego, z zastrzeżeniem obowiązku, o którym mowa w ust. 6, w następujących przypadkach:

- 1) gdy przedmiotem najmu jest lokal użytkowy, o który ubiega się jeden podmiot;
- 2) przy zawieraniu kolejnej umowy najmu z dotychczasowym Najemcą, jeżeli przedmiotem umowy jest ten sam lokal, a Najemca nie zalega z czynszem i innymi płatnościami na rzecz gminy lub w przypadku braku zainteresowania najmem tej samej nieruchomości przez inne podmioty;
- 3) gdy zawarcie umowy najmu ma społeczne i ekonomiczne uzasadnienie, chyba, że tryb bezprzetargowy przewiduje ustawa;
- 4) gdy umowa najmu jest zawierana na potrzeby własne organów lub jednostek organizacyjnych administracji państwowej albo samorządowej.

6. Każdorazowo należy uzyskać zgodę Rady na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umowy najmu na lokal użytkowy, w przypadku umów zawieranych na okres powyżej 3 lat lub na czas nieoznaczony.

7. Czas trwania umowy najmu, w przypadku umów na czas określony nie może być dłuższy niż 10 lat. Zawarcie umowy na czas określony dłuższy niż 10 lat lub kolejnej umowy lub kolejnych umów, których łączny czas trwania przekracza 10 lat wymaga uzyskania zgody Rady, która rozpoczyna bieg kolejnego 10 letniego okresu.

§ 4.

1. Osoba zainteresowana najmem lokalu użytkowego lub zawarciem kolejnej umowy najmu lokalu użytkowego zobowiązana jest do złożenia w siedzibie Wynajmującego wniosku o najem lokalu użytkowego, o którym mowa w § 3 ust. 2 .
2. Wzór wniosku o najem lokalu użytkowego stanowi załącznik do uchwały.

§ 5.

1. Minimalne stawki czynszu najmu lokalu użytkowego ustala Wójt w drodze Zarządzenia w sprawie minimalnych stawek czynszu najmu za 1m² powierzchni użytkowej lokali.
2. W przypadku wynajmowania lokali użytkowych w trybie przetargowym stawki czynszu ustalone w Zarządzeniu Wójta, stanowią minimalne stawki wywoławcze w przetargu.

§ 6.

1. Z tytułu najmu Najemca zobowiązany jest płacić czynsz. Najemca oprócz czynszu zobowiązany jest do uiszczania opłat za energię elektryczną, ciepłą, gaz, wodę, odbiór nieczystości stałych i płynnych oraz inne opłaty określone odrębnymi przepisami.
2. Najemca lokalu zobowiązany jest do zawarcia umów za dostawę mediów (energia elektryczna, gaz, woda) bezpośrednio z dostawcami, jeżeli lokal będzie posiadał instalacje z oddzielnymi licznikami.
3. Do czasu dostosowania przez wynajmującego instalacji do indywidualnego opomiarowania mediów w lokalu, Najemca będzie zobowiązany do wnoszenia opłat za media wg rozliczeń ustalonych z Wynajmującym w umowie najmu.
4. Wynajmujący może podwyższyć czynsz najmu wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu najpóźniej na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.

5. Ustalony czynsz będzie corocznie waloryzowany o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszony przez Prezesa GUS za rok poprzedni, w terminie do końca następnego miesiąca po ukazaniu się ogłoszenia.

6. Waloryzacją nie obejmuje się czynszu lokalu użytkowego, którego najem trwa krócej niż 6 miesięcy.

§ 7.

1. Umowy najmu zawiera Wójt.

2. Umowę najmu zawiera się na czas określony lub nieokreślony .

3. Umowa winna określać termin, na jaki zostaje zawarta, wysokość czynszu, zasady opłat za media i inne należności, sposób korzystania z lokalu, tryb i warunki rozwiązania umowy, zasady rozliczania nakładów wykonanych za zgodą wynajmującego, o ile nakłady te podwyższają trwale wartość lokalu i jeżeli ich wykonanie zostało potwierdzone podpisanym przez obie strony protokołem odbioru robót, zasady waloryzacji czynszu.

Rozdział 3

Ulgi

§ 8. Wynajmujący może zastosować ulgę lub całkowicie zwolnić Najemcę z czynszu na czas określony, w przypadku:

1) gdy Najemca, za zgodą Wynajmującego, na własny koszt wykona remont lokalu w zakresie obciążającym Wynajmującego, przy określeniu w porozumieniu między stronami zakresu remontu i warunków rozliczenia;

2) gdy zaistnieje klęska żywiołowa wpływająca na ograniczenie dostępności do lokalu użytkowego.

Rozdział 4

Zmiana rodzaju działalności gospodarczej, zmiana Najemców, podnajem lokalu

§ 9. Zmiana rodzaju działalności w trakcie obowiązywania umowy najmu wymaga zmiany umowy w postaci aneksu do umowy najmu lokalu użytkowego.

§ 10.

1. Dopuszcza się możliwość wstąpienia w stosunek najmu lokalu użytkowego w miejsce dotychczasowego Najemcy lub uzyskanie statusu Wspólnajemcy przez małżonka, dzieci, wnuków, rodziców i dziadków.

2. Wstąpienie w stosunek najmu na mocy niniejszego paragrafu może nastąpić na wniosek osoby uprawnionej, wskazanej w § 9. ust. 1, pkt 1 i 2, za uprzednią zgodą Wynajmującego i wymaga formy pisemnej.

§ 11.

1. Najemca lokalu nie może bez pisemnej zgody Wynajmującego oddawać do używania lub podnajmować lokalu osobom trzecim.

2. Nie dopuszcza się możliwości podnajmu całego lokalu.

3. Podnajem części lokalu wymaga zgody wynajmującego wyrażonej na piśmie.

Rozdział 5

Wypowiadanie i rozwiązywanie umów najmu

§ 12.

1. Umowa zawarta na czas nieokreślony może być rozwiązana przez każdą ze stron z zachowaniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia lub za porozumieniem stron.

2. Wynajmujący może dokonać rozwiązania umowy najmu lokalu użytkowego bez wypowiedzenia w następujących przypadkach:

1) jeżeli najemca lokalu dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu za co najmniej dwa okresy płatności,

2) stwierdzenia dewastacji lokalu,

3) użytkowania lokalu, niezgodnie z jego umownym przeznaczeniem.

4) oddania do bezpłatnego używania lub podnajmowania lokalu lub jego części bez zgody wynajmującego,

5) jeżeli najemca lokalu wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi, albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z lokalu uciążliwym dla otoczenia.

3. Jeżeli lokal będzie nieczynny ponad miesiąc bez uzgodnienia z wynajmującym, to wynajmujący jest uprawniony do wypowiedzenia umowy najmu.

UZASADNIENIE

do uchwały Nr II/ /2024 Rady Gminy w Obrazowie z dnia w sprawie zasad wynajmowania lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Obrazów na okres dłuższy niż 3 lata

Podjęcie uchwały wynika z potrzeby uszczegółowienia trybów przekazywania lokali użytkowych w najem, ponadto ureguje zasady:

- 1) zmiany najemców lokali użytkowych,
- 2) zawieranie oraz wypowiedzanie umów najmu na wynajem lokali,
- 3) zasady postępowania przy remontach, które obciążają wynajmującego w trakcie eksploatacji lokali użytkowych.

Uchwała zawiera postanowienia zabezpieczające interesy gminy pod względem przychodów.

Podjęcie uchwały ujednolici działania samorządu w gospodarowaniu zasobem komunalnym.