

**Uchwała Nr XIV/101/2008
Rady Gminy Zarszyn
z dnia 28 marca 2008 r.**

**w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali użytkowych, stanowiących własność
Gminy Zarszyn.**

Na podstawie art.18 ust.1 i art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z póź. zm.)

**Rada Gminy w Zarszynie
uchwala, co następuje:**

§ 1. 1.Określa się zasady i tryb gospodarowania lokalami użytkowymi stanowiącymi własność Gminy Zarszyn.

§ 2. Oddanie w najem lokali użytkowych następuje w trybie:

- a) przetargowym (przetargu ustnego nieograniczonego lub ograniczonego),
- b) bezprzetargowym.

§ 3. 1. Zasadą jest przetarg ustny nieograniczony.

2. Wójt Gminy Zarszyn może wyłączyć lokal spod przetargu ustnego nieograniczonego i skierować go na przetarg ustny ograniczony.

3. Wójt Gminy Zarszyn może wyłączyć lokal spod przetargu i wynająć go w trybie bezprzetargowym:

- a) osobom fizycznym lub podmiotom prowadzącym działalność społecznie użyteczną, a w szczególności charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, oświatową, leczniczą, wychowawczą - na cele nie związane z działalnością zarobkową,
- b) na potrzeby własne, tj. zaspokojenia potrzeb lokalowych jednostek organizacyjnych Gminy Zarszyn.

4. Jeżeli po umowie najmu zawartej na czas określony Gmina zamierza zawrzeć kolejną umowę z tą samą stroną umowy, której przedmiotem jest ten sam lokal, czynności tych dokonuje Wójt Gminy, lecz kolejne okresy umów nie mogą przekroczyć 5 lat.

§ 4. 1. Przedmiotem przetargu jest wysokość stawki netto czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Zarszyn.

2. Stawki czynszu na wynajem lokali użytkowych określi Wójt Gminy Zarszyn w drodze zarządzenia.

3. Najemca zobowiązany jest do ponoszenia na koszt własny innych wydatków związanych z przedmiotem najmu, a także opłacania świadczeń publicznych przypadających od wynajmowanego lokalu.

§ 5. 1. Jeżeli pierwszy przetarg nie zakończył się wyłonieniem najemcy, Wójt Gminy Zarszyn ogłasza drugi przetarg do jednego miesiąca, przy obniżeniu ceny wywoławczej nie więcej niż o 20%.

2. Jeżeli drugi przetarg nie zakończył się wyłonieniem najemcy lokal może być oddany w najem w drodze rokowań za cenę ustaloną w tych rokowaniach, jednak nie niższą niż 50% ceny wywoławczej.

§ 6. Wójt Gminy może odwołać lub unieważnić przetarg informując o tym niezwłocznie, w formie właściwej do ogłoszenia..

§7. Regulamin przeprowadzania przetargu na wynajem lokali użytkowych określi Wójt Gminy w drodze zarządzenia.

§ 8. 1. Podstawą do zawarcia umowy jest podpisany przez najemcę i zatwierdzony przez Wójta protokół z przetargu lub z negocjacji.

2. Najem lokali użytkowych następuje w formie umowy cywilnoprawnej zawartej na czas nieokreślony lub na czas określony.

§ 9. W przypadku śmierci najemcy lokalu użytkowego w czasie trwania umowy najmu, w prawa i obowiązki dotychczasowego najemcy może wstąpić tylko jego małżonek, zstępny lub wstępny, pod

warunkiem, że w dniu śmierci najemcy prowadził działalność gospodarczą w przedmiotowym lokalu.

§ 10. Najemca lokalu nie może bez pisemnej zgody Wójta Gminy oddawać do bezpłatnego używania lub podnajmować lokal lub jego części osobom trzecim.

§ 11. 1. Umowa może być rozwiązana przez każdą ze stron z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia lub za porozumieniem stron, nie wcześniej jednak niż przed upływem jednego roku od daty zawarcia umowy, z zastrzeżeniem ust 2.

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

- a) jeżeli najemca lokalu dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu za co najmniej dwa okresy płatności,
- b) stwierdzenia dewastacji lokalu,
- c) oddania do bezpłatnego używania lub podnajmowania lokalu albo jego części bez zgody Wójta Gminy,
- d) użytkowania lokalu, niezgodnie z jego umownym przeznaczeniem.

§ 12. Zgodę na przywrócenie prawa najmu lokalu najemcy, z którym umowa została rozwiązana z powodu zaległości czynszowych, wyraża Wójt Gminy Zarszyn, pod warunkiem jednorazowej ich spłaty lub zawarcia ugody w sprawie spłaty zaległości w ratach.

§ 13. 1. W przypadku zwalniania lokalu, najemca - zachowując 3-miesięczny termin wypowiedzenia - powiadamia na piśmie wynajmującego o dacie przekazania lokalu.

2. Podczas przejmowania lokalu zostaje spisany protokół zdawczo-odbiorczy, który jest jednocześnie protokołem stanu technicznego lokalu po zakończeniu stosunku najmu i stanowi podstawę ewentualnych wzajemnych rozliczeń.

§ 14. 1. Najemca lokalu może, zgodnie z zawartą umową najmu, wykonać konieczne prace remontowe. W tym celu powinien zwrócić się na piśmie do wynajmującego o wyrażenie zgody na przeprowadzenie remontu, załączając kosztorys na planowane roboty.

2. Po wykonaniu remontu najemca zgłasza wynajmującemu wykonane prace do odbioru.

3. Najemca przedstawia kosztorys powykonawczy, który podlega weryfikacji przez wynajmującego i stanowi podstawę rozliczenia poniesionych nakładów (może to nastąpić także poprzez zwolnienie z opłat czynszu).

4. Protokół wraz z kosztorysem powykonawczym zostaje włączony do akt lokalu użytkowego prowadzonych przez wynajmującego.

5. Jeżeli najemca wykonał remont lokalu bez zgody wynajmującego nie ma on prawa ubiegać się o zwrot poniesionych nakładów.

6. Najemca dostosuje przedmiot najmu do swoich potrzeb własnym staraniem, na własny koszt bez prawa zwrotu kosztów wynajmującemu. Na tych samych zasadach najemca wykonuje remonty bieżące najętego lokalu.

§ 15. 1. Najemca nie może dokonywać jakichkolwiek zmian budowlanych i innych istotnych przeróbek bez pisemnej zgody wynajmującego.

2. Najemca bez pisemnej zgody wynajmującego nie może zmieniać sposobu użytkowania zajmowanego lokalu.

§ 16. Stawka czynszu z tytułu najmu lokalu określona w umowie, ulegać będzie bieżącej waloryzacji w okresach rocznych, opartej na wskaźnikach wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za ostatni rok, ogłoszonych przez Prezesa GUS. Waloryzacji stawek czynszu dokonuje się po upływie roku od zawarcia umowy.

§ 17. Wykonanie uchwały zleca się Wójtowi Gminy Zarszyn.

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