

**UCHWAŁA NR 324/VII/2018
RADY MIEJSKIEJ W ZIĘBICACH**

z dnia 28 czerwca 2018 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Ziębice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a i art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2018r. poz. 994) oraz art. 37 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2018r. poz.121) na wniosek Burmistrza Ziębic Rada Miejska w Ziębicach uchwala, co następuje:


§ 1. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Ziębice w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Ziębic.

§ 3. Traci moc uchwała Nr IX/49/2003 Rady Miejskiej w Ziębicach z dnia 27 czerwca 2003r. w sprawie określenia zasad najmu komunalnych lokali użytkowych zmieniona uchwałą Nr XXX/224/2005 Rady Miejskiej w Ziębicach z dnia 1 lipca 2005r.

§ 4. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego i wchodzi w życie po 14 dniach od daty opublikowania w dzienniku urzędowym.

Przewodnicząca Rady
Miejskiej w Ziębicach


mgr Małgorzata Majewska-
Stolarek

Załącznik do uchwały Nr 324/VII/2018

Rady Miejskiej w Ziębicach

z dnia 28 czerwca 2018 r.

Zasady wynajmowania lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Ziębice

Zasady wynajmowania lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Ziębice

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Ziębice.

2. Wynajem lokali użytkowych uwzględnia zasady racjonalnego gospodarowania zasobem lokalowym Gminy.

3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Ziębice;
- 2) Burmistrzu – należy przez to rozumieć Burmistrza Ziębic;
- 3) lokalu użytkowym – należy przez to rozumieć lokal o innym przeznaczeniu niż lokale mieszkalne w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali;
- 4) najemcy – należy przez to rozumieć najemcę w rozumieniu przepisów Kodeksu cywilnego;
- 5) najmie lub podnajmie – należy przez to rozumieć najem lub podnajem w rozumieniu przepisów Kodeksu cywilnego;
- 6) wynajmującym – należy przez to rozumieć Gminę;
- 7) Zarządcy – należy przez to rozumieć gminną jednostkę organizacyjną prowadzącą działalność w zakresie zarządzania lokalami użytkowymi;
- 8) bazowej stawce czynszu – należy przez to rozumieć ustaloną zarządzeniem Burmistrza stawkę czynszu za 1 metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu użytkowego.

Rozdział 2.

Zasady najmu

§ 2. 1. Lokale użytkowe wynajmuje się osobom fizycznym, prawnym i jednostkom organizacyjnym nieposiadającym osobowości prawnej, które na podstawie ustawy posiadają zdolność do czynności prawnych.

2. Przewiduje się następujące tryby oddawania w najem lokali użytkowych:

- 1) przetargowy;
- 2) bezprzetargowy.

3. Przedmiotem przetargu jest wysokość stawki netto czynszu miesięcznego za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu użytkowego.

4. Wysokość wylicytowanej lub zaoferowanej stawki czynszu obowiązuje przez okres 12 miesięcy licząc od daty zawarcia umowy najmu do ostatniego dnia miesiąca kalendarzowego. Po terminie określonym w zdaniu pierwszym stawka czynszu może być waloryzowana.

5. Jeżeli pierwszy przetarg nie zakończył się wyłonieniem najemcy, Burmistrz ogłasza drugi przetarg, w którym może obniżyć wywoławczą stawkę czynszu o 10%.

§ 3. 1. Organizatorem przetargów jest Burmistrz.

2. Burmistrz określi w drodze zarządzenia szczegółowy tryb oddawania w najem poszczególnych lokali użytkowych na okres dłuższy niż 3 lata i nie dłuższy niż 10 lat, wysokość bazowej stawki czynszu za najem lokali użytkowych oraz zasady waloryzacji czynszu.

3. Burmistrz oddając lokal użytkowy w najem ma prawo określić rodzaj prowadzonej w lokalu działalności. Określenie rodzaju działalności jest wiążące dla stron i stanowi warunek zawarcia umowy.

§ 4. W trybie bezprzetargowym lokale użytkowe mogą być wynajmowane, na wniosek złożony przez zainteresowanych, w następujących przypadkach:

- 1) osobom bezrobotnym, zarejestrowanym w powiatowym urzędzie pracy, o których mowa w art. 49 ustawy o promocji zatrudnienia i instytucjach rynku pracy (tj. Dz U 2017, poz. 1065);
- 2) fundacjom i stowarzyszeniom na prowadzenie działalności w zakresie kultury, sztuki, ochrony dóbr kultury i dziedzictwa narodowego;
- 3) organizacjom pozarządowym prowadzącym działalność pożytku publicznego, które w danym lokalu użytkowym wykonywać będą działalność statutową;
- 4) osobie, która utraciła tytuł prawny do tego lokalu z uwagi na zwłokę z zapłatą czynszu lub innych opłat, przy spełnieniu łącznie następujących warunków:
 - a) osoba ta spłaciła w całości przysługujące Gminie wierzytelności z tytułu najmu i bezumownego korzystania z tego lokalu wraz z należnymi odsetkami;
 - b) wniosek o ponowne zawarcie umowy najmu uzyskał pozytywną opinię Komisji Rady Miejskiej w Ziębicach właściwej w sprawach gospodarowania mieniem Gminy;
- 5) jeżeli drugi przetarg nie zakończył się wyłonieniem najemcy.

§ 5. 1. Umowy najmu lokali użytkowych zawiera się na czas określony dłuższy niż 3 lata i nie dłuższy niż 10 lat. Czas trwania umowy określa Burmistrz.

2. Wynajmujący może wyrazić zgodę na zawarcie kolejnej umowy na czas określony, po umowie zawartej na czas określony, z tym samym najemcą, której przedmiotem jest ten sam lokal, o ile zostanie on przeznaczony do wynajęcia na dalszy okres, a dotychczasowy najemca wywiązywał się z zobowiązań finansowych wobec Gminy.

Rozdział 3.

Rodzaj prowadzonej działalności, zamiana lokalu

§ 6. 1. Za zgodą wynajmującego najemca może zmienić rodzaj działalności prowadzonej w lokalu.

2. Za zmianę rodzaju działalności, o której mowa w ust. 1 należy rozumieć w szczególności zmianę branży lub rozszerzenie dotychczas prowadzonej działalności.

§ 7. Dopuszcza się możliwość zamiany lokalu na inny lokal w sytuacjach, gdy jest to uzasadnione:

- 1) zamierzeniami inwestycyjnymi Gminy;
- 2) koniecznością remontu lub realizacji decyzji organów nadzoru budowlanego;
- 3) koniecznością opróżnienia lokalu ze względu na planowane zbycie nieruchomości, w której znajduje się lokal użytkowy;
- 4) zaspokajaniem potrzeb lokalowych Gminy, jednostek organizacyjnych lub samorządowych osób prawnych.

§ 8. 1. Dopuszcza się za zgodą wynajmującego, zamianę lokali pomiędzy najemcami lokali użytkowych stanowiących własność Gminy, którzy prowadzą działalność w lokalu nieprzerwanie przez okres 3 lat poprzedzających datę złożenia wniosku.

2. Zamiana może nastąpić na wniosek zainteresowanych najemców, pod warunkiem braku zaległości z tytułu opłat za lokal.

Rozdział 4.

Zmiana oznaczenia najemcy lokalu

§ 9. 1. W czasie trwania umowy najmu, na wniosek najemcy dopuszczalne jest:

- 1) wstąpienie w stosunek najmu w miejsce najemcy lub uzyskanie statusu współnajemcy przez małżonka, wstępnych, zstępnych i rodzeństwo;
- 2) uzyskanie statusu współnajemcy przez osoby fizyczne będące współnikami spółki cywilnej, w której współnikiem jest najemca;

3) wstąpienie w stosunek najmu lokalu w miejsce najemcy lub uzyskanie statusu współnajemcy przez spółkę prawa handlowego, w której najemca jest współnikiem o większościowym udziale.

§ 10. Najemca lokalu w razie zaprzestania przez niego prowadzenia działalności związanej z zajmowanym lokalem w związku z przejściem na rentę, zasiłek przedemerytalny lub emeryturę może wnioskować o wstąpienie w stosunek najmu na współmałżonka, dzieci, dzieci współmałżonka lub dzieci przysposobione.

§ 11. 1. W razie śmierci najemcy o prawo do najmu lokalu mogą ubiegać się osoby wymienione w § 10.

2. W przypadkach wymienionych w ust. 1 oraz w § 10 decyzję o wstąpieniu w stosunek najmu lokalu, po ustaleniu warunków umowy, podejmie Burmistrz, pod warunkiem, że wniosek w tej sprawie zostanie złożony nie później niż w terminie dwóch miesięcy od dnia zaistnienia okoliczności uprawniających do ubiegania się o wstąpienie w stosunek najmu lokalu.

Rozdział 5.

Wysokość stawki czynszu oraz warunki obniżania czynszu

§ 12. 1. Wysokość stawki czynszu najmu lokali użytkowych wynajmowanych w trybie bezprzetargowym równa jest bazowej stawce czynszu za 1m² powierzchni użytkowej ustalonej przez Burmistrza z uwzględnieniem czynników wpływających na wartość użytkową lokalu, w szczególności:

- 1) położenia budynku;
- 2) położenia lokalu w budynku;
- 3) rodzaju prowadzonej działalności.

§ 13. 1. Burmistrz na wniosek najemcy może obniżyć maksymalnie do 20% stawkę czynszu oraz określić czas jej obowiązywania, w przypadku wykonania przez najemcę remontu w wyniku, którego nastąpi istotna zmiana stanu technicznego, funkcjonalności, estetyki lokalu lub w przypadku wykonania remontu, którego zakres obciążałby Gminę.

2. Zakres prac remontowych i terminy ich wykonania muszą być uzgodnione z Zarządcą lokalu.

3. Burmistrz może na uzasadniony wniosek najemcy złożony w terminie 14 dni od daty protokolarnego przejęcia lokalu wyznaczyć jednorazowo okres beczynszowy na przystosowanie lokalu użytkowego do prowadzenia działalności gospodarczej, przy czym okres ten nie może być dłuższy niż trzy miesiące.

Rozdział 6.

Przepisy końcowe

§ 14. Umowy najmu lokali użytkowych zawarte przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały zachowują ważność.

PRZEWODNICZĄCA
Rady Miejskiej w Ziębicach
M. Stolarek
mgr Małgorzata Majewska-Stolarek

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR 324/VII/2018
RADY MIEJSKIEJ W ZIĘBICACH
Z DNIA 28.06.2018 R.

Uchwała wprowadza zmiany dotychczas obowiązujących zasad wynajmowania lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Ziębice umożliwiające Burmistrzowi Ziębic racjonalne gospodarowanie lokalami w zakresie wynikającym z art. 25 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Przewodnicząca Rady Miejskiej w Ziębicach



mgr Malgorzata Majewska-Stolarek

