

**UCHWAŁA NR .....**

**Rady Gminy Załuski**

**z dnia .....**

**w sprawie zasad gospodarowania lokalami użytkowymi stanowiącymi własność Gminy Załuski.**

Na podstawie art.18 ust.1 i ust.2 pkt. 9 lit a, art.40 ust.2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506 z późn. zm.) oraz art.37 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 2204 z późn. Zm. ) Rada Gminy Załuski uchwala, co następuje:

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

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Załuski.

§ 3. Traci moc Uchwała Nr 84/XIII/2018 z dnia 20 marca 2008 roku w sprawie zasad gospodarowania lokalami użytkowymi stanowiącymi własność Gminy Załuski.

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

Przewodnicząca Rady Gminy  
Agnieszka Dąbrowska

Załącznik do uchwały Nr.....

Rady Gminy Załuski

z dnia .....

Zasady wynajmowania lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Załuski

## **Rozdział 1. Postanowienia ogólne**

**§1.1.** Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Załuski.

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 Załuski;
- 2) Wójcie- należy przez to rozumieć Wójta Gminy Załuski;
- 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 lokalu;
- 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 Wójta stawkę czynszu za 1 metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu użytkowego.
- 9) Rada Gminy – należy przez to rozumieć Rada Gminy Załuski.

## **Rozdział 2.**

### **Zasady najmu**

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

2. Najemcy lokali użytkowych nie mogą bez zgody Wójta podnajmować, ani oddawać osobom trzecim do używania tych lokali lub ich części.

3. Lokale użytkowe oddawane są w najem na podstawie pisemnej umowy.

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

1) Przetargowy;

2) Bezprzetargowy.

5. Przedmiotem przetargu jest wysokość stawki netto czynszu miesięcznego za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu użytkowego.

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

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

**§3.** 1. Organizatorem przetargów jest Wójt.

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

3. Wójt oddając lokal użytkowy w najem ma prawo określić rodzaj prowadzonej w lokalu działalności.

**§4.** W trybie bezprzetargowym wybór najemców lokali możliwy będzie jedynie w przypadkach wyjątkowych, w szczególności: służącym celom pomocy społecznej, celom oświatowym i charytatywnym. Na zawarcie umowy najmu lokalu użytkowego wymagana jest każdorazowo zgoda Rady Gminy.

**§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 Wójt Gminy.

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 wywiązał 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 rozszerzenia dotychczasowej 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 ponowne zbycie nieruchomości, w której znajduje się lokal użytkowy;
- 4) Zaspokojeniem 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 współmałżonka, wstępnych, zstępnych i rodzeństwo;
- 2) Uzyskanie statusu współnajemcy przez osoby fizyczne będące współnikami spółki

- 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.** 1. W razie śmierci najemcy prawo do najmu przysługuje małżonkowi niebędącego współnajemcą lokalu, dzieciom najemcy i ich współmałżonkowi, innym osobom, wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych oraz osobie, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą.

2. W przypadkach wymienionych w ust. 1 oraz w §10 decyzję o wstąpieniu w stosunek najmu lokalu, po ustaleniu warunków umowy, podejmie Wójt 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 obniżenia czynszu**

**§11.** 1. Ustalana przez Wójta wysokość stawki czynszu najmu lokali użytkowych wynajmowanych w trybie bezprzetargowym równa jest bazowej stawce czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej i nie może być mniejsza niż 10,00 zł netto z uwzględnieniem czynników wpływających na wartość użytkową lokalu, w szczególności:

- 1) Położenie budynku;
- 2) Położenie lokalu w budynku;
- 3) Rodzaj prowadzonej działalności.

**§12.** 1. Wójt na wniosek najemcy może obniżyć maksymalnie do 20% stawkę czynszu oraz określić czas 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. Wójt 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**

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

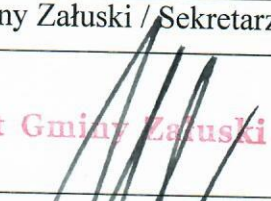
2. W sprawach nieregulowanych w niniejszych zasadach zastosowanie mają przepisy ustawy Kodeksu Cywilnego oraz ustawy o gospodarce nieruchomościami.

3. Traci moc Uchwała Nr 84/XIII/2018 z dnia 20 marca 2008 roku w sprawie zasad gospodarowania lokalami użytkowymi stanowiącymi własność Gminy Załuski.

4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

**Przewodnicząca Rady Gminy**

**Agnieszka Dąbrowska**

Sporządził/data	Sprawdził:	
Dorota Bisialska 06.12.2018 r.	Wójt Gminy Załuski / Sekretarz	Pod względem prawnym
	 <b>Wójt Gminy Załuski</b>  <i>Kamil Kępcowski</i>	 <b>Rada Prawny</b> <b>WA - 11006</b> 12.12.2018 r.

## **UZASADNIENIE**

**do Uchwały Nr.....**

**Rady Gminy Załuski**

**z dnia .....**

**w sprawie zasad gospodarowania lokalami użytkowymi stanowiącymi własność Gminy Załuski.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym do wyłącznej właściwości Rady Gminy należy podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych gminy, przekraczających zakres zwykłego zarządu, dotyczących zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawienia wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, o ile ustawy szczególne nie stanowią inaczej. Uchwała Rady Gminy jest wymagana również w przypadku , gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do lat 3 lat strony zawierają kolejne umowy.

Przepis art. 40 ust. 2 pkt 3 cytowanej wyżej ustawy upoważnia organy gminy do wydawania aktów prawa miejscowego w zakresie zasad zarządu mieniem gminy.

Podjęcie uchwały w sprawie zasad gospodarowania lokalami użytkowymi stanowiącymi własność Gminy Załuski wynika z potrzeby ujednoczenia zasad najmu lokali użytkowych zlokalizowanych na terenie Gminy Załuski.

Mając powyższe na uwadze, przyjęcie niniejszej uchwały pozwoli na wprowadzenie czytelnej procedury najmu lokali użytkowych wchodzących w skład zasobu Gminy Załuski oraz umożliwi realizację polityki racjonalnego gospodarowania tym zasobem.