

**Zarządzenie nr 0050.46.2021**  
**Wójta Gminy Załuski**  
**z dnia 04.11.2021 r.**

**w sprawie zasad najmu lokali użytkowych oraz szczegółowego trybu oddawania w najem lokali użytkowych na okres dłuższy niż 3 lata i nie dłuższy niż 10 lat**

Na podstawie art. 30 ust. 1 i ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r., poz. 1372) w związku z uchwałą Nr 97/XIII/19 Rady Gminy Załuski z dnia 30.12.2019 r. w sprawie zasad gospodarowania lokalami użytkowymi stanowiącymi własność Gminy Załuski, zarządza się, co następuje:

**Rozdział I**

**Postanowienia ogólne**

- § 1.** 1. Ustala się zasady najmu lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Załuski, zwanymi dalej „lokalami” oraz szczegółowy tryb oddawania w najem lokali użytkowych na okres dłuższy niż 3 lata i nie dłuższy niż 10 lat.
2. Lokalami użytkowymi są lokale o przeznaczeniu innym niż mieszkalne w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tj. Dz.U. z 2021 r. poz. 1048)
3. Ilekroć w niniejszym zarządzeniu jest mowa o:
- 1) radzie gminy – należy przez to rozumieć Radę Gminy Załuski;
  - 2) wójcie - należy przez to rozumieć Wójta Gminy Załuski;
  - 3) zarządcy – należy przez to rozumieć gminną jednostkę organizacyjną prowadzącą działalność w zakresie zarządzania lokalami użytkowymi;
  - 4) najemcy – należy przez to rozumieć najemcę w rozumieniu przepisów Kodeksu cywilnego;
  - 5) wynajmującym - należy przez to Gminę będącą wynajmującym w rozumieniu przepisów Kodeksu cywilnego;
  - 6) najmie lub podnajmie – należy przez to rozumieć najem lub podnajem w rozumieniu przepisów Kodeksu cywilnego;
  - 7) uchwałę – uchwałę Nr 97/XIII/19 Rady Gminy Załuski z dnia 30.12.2019 r. w sprawie zasad gospodarowania lokalami użytkowymi stanowiącymi własność Gminy Załuski.

**Rozdział II**

**Przeznaczanie lokali do najmu**

- §2.** 1. Wójt Gminy sporządza i podaje do publicznej wiadomości wykaz lokali z terenu gminy przeznaczonych do najmu, zgodnie z art. 35 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami

**Rozdział III**

**Najem lokali na okres dłuższy niż 3 lata i nie dłuższy niż 10 lat**

- § 3.** 1. Przetarg na najem lokalu ogłasza, organizuje i przeprowadza Wójt.  
2. Stawka bazowa netto do przetargu nie mniejsza niż 20 zł/1m<sup>2</sup>.



## **Rozdział IV**

### **Zasady gospodarowania lokalami użytkowymi**

§ 4.1. Umowy najmu zawiera się na czas oznaczony, na okres dłuższy niż 3 lata i nie dłuższy niż 10 lat.

2. Warunki umów najmu zawartych w wyniku przeprowadzonego przetargu określa się w sposób zabezpieczający interesy Gminy pod względem przychodów, należytej dbałości o substancję lokalu, a w szczególności sposobu korzystania z lokalu, trybu i warunków rozwiązania umowy, zasad rozliczania nakładów wykonanych za zgodą wynajmującego, o ile nakłady te podwyższają trwale wartość lokalu i zostały potwierdzone protokołem odbioru robót, określenia wysokości kaucji na poczet należności czynszowych, zasad waloryzacji czynszu.
3. Podstawę zawarcia umowy najmu stanowi komunikat z przeprowadzonego i rozstrzygniętego przetargu.

4. Każda zmiana umowy najmu wymaga zawarcia pisemnego aneksu.

§ 5. 1. Stawki czynszu za najem lokali ustala się:

- 1) w przypadku, gdy lokal został oddany w najem w wyniku przetargu pisemnego – w wysokości uzyskanej w wyniku wyboru najkorzystniejszej oferty;
- 2) w przypadku, gdy lokal został oddany w najem w wyniku przetargu ustnego - w wysokości najwyższej uzyskanej ceny;
- 3) w przypadku, gdy lokal został oddany w najem po drugim przetargu – stawka wywoławcza może zostać obniżona o 10%;

§ 6. 1. Waloryzacja czynszu następuje corocznie o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego za rok ubiegły.

2. Zwaloryzowana stawka czynszu obowiązuje każdorazowo od maja danego roku, w którym Prezes Głównego Urzędu Statystycznego ogłasza średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok ubiegły.
3. Waloryzacją nie należy obejmować czynszu najmu lokalu zajmowanego na podstawie umowy trwającej krócej niż 12 miesięcy.

§ 7. Zmiana stawek czynszu w wyniku dokonanej waloryzacji nie stanowi zmiany umowy najmu i następować będzie w formie pisemnego powiadomienia najemcy przez wynajmującego, doręczonego za pokwitowaniem odbioru, za pośrednictwem operatora pocztowego lub przez zarządcę, na jeden miesiąc przed wprowadzeniem nowej stawki czynszu.

§ 8. 1. Przed protokolarnym przekazaniem przedmiotu umowy pobiera się kaucję, z zastrzeżeniem ust. 5.

2. Wysokość kaucji wynosi równowartość trzymiesięcznego czynszu.
3. Obowiązek wpłaty kaucji występuje w każdym przypadku zawierania nowej umowy najmu lub zmiany umowy najmu, o ile kaucja nie była wniesiona przez dotychczasowego najemcę, przy czym możliwe jest obniżenie o 50 % wysokości kaucji w przypadku, gdy:
  - 1) kaucja nie była wniesiona przez dotychczasowego najemcę, a najemca wywiązywał się ze swoich zobowiązań finansowych wobec wynajmującego;
  - 2) kaucja była wniesiona przez dotychczasowego najemcę, a najemca wywiązywał się ze swoich zobowiązań finansowych wobec wynajmującego,

- z jednoczesnym zaliczeniem na jej poczet kaucji wcześniej wniesionej przez dotychczasowego najemcę.
4. Kaucję można wnieść w gotówce lub przelewem na rachunek bankowy wynajmującego.
  5. W przypadku, o którym mowa w ust. 3 pkt 1, kaucja może być wniesiona w ratach, jednak nie więcej niż w sześciu ratach miesięcznych.

**§ 9. 1.** Na wniosek najemcy dopuszcza się możliwość:

- 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.

**§ 10. 1.** W przypadku korzystania z lokalu bez tytułu prawnego naliczane będzie wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości stanowiącej od 120% do 200% kwoty czynszu brutto miesięcznie, zgodnie z dotychczasową umową, w okresie od dnia zakończenia umowy do dnia wydania lokalu, w ten sposób, że w okresie pierwszych 3 miesięcy od zakończenia stosunku najmu opłata ta winna wynosić 120%, następnie przez kolejne 3 miesiące 150% a po upływie tego okresu 200%.

2. Najemca zobowiązany będzie w umowie najmu do uiszczenia stosownego wynagrodzenia określonego w ust. 1 do dnia protokolarnego przekazania lokalu.

## **Rozdział V**

### **Przepisy przejściowe i końcowe**

**§ 12.** Wykonanie zarządzenia powierza się Wójtowi Gminy Załuski.

**§ 13.** Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

**Wójt Gminy Załuski**

**Kamil Koprowski**

