

wpł. 11.12.2020
INSPEKTOR
mgr Mariusz Stusarczyk

UCHWAŁA NR

RADY MIEJSKIEJ W SUCHEDNIOWIE

z dnia

**W sprawie zasad wynajmowania lokali użytkowych stanowiących własność Gminy
Suchedniów**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt.9 lit. a i art. 40 ust.2 pkt.3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2020 r. poz.713, 1378) Rada Miejska w Suchedniowie uchwala, co następuje:

§1.

Ustala się zasady i tryb wynajmowania lokali użytkowych, stanowiących własność Gminy Suchedniów w na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony.

§2.

Ilekroć w uchwale mowa o:

1. Lokalu użytkowym – należy przez to rozumieć samodzielny lokal wykorzystywany zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne, w tym pomieszczenia przeznaczone do realizacji celów użytkowych (np. do prowadzenia działalności gospodarczej, składowania i magazynowania towarów) oraz pomieszczenia gospodarcze, które stanowią własność Gminy Suchedniów
2. Stawce czynszu netto najmu – należy przez to rozumieć wysokość miesięcznej stawki czynszu najmu netto z tytułu najmu lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Suchedniów, liczonej za 1 m² najmowanej powierzchni lokalu

użytkowego, przed doliczeniem do niej podatku VAT, w wysokości zgodnej z obowiązującymi przepisami.

3. Trybie wynajmu lokalu użytkowego – rozumie się przez to formę wyłonienia najemcy lokalu użytkowego, poprzez ustalenie największej wysokości stawki czynszu netto za 1 m² powierzchni ogólnej lokalu użytkowego, zaoferowanej przez uczestników przetargu.

§3.

1. Lokale użytkowe stanowiące własność Gminy Suchedniów oddawane są w najem w drodze przetargu lub w drodze bezprzetargowej, na zasadach określonych przepisami prawa zawartymi w Ustawie o gospodarce nieruchomościami.
2. Przetarg może zostać przeprowadzony w formie przetargu ustnego nieograniczonego, przetargu ustnego ograniczonego, przetargu pisemnego nieograniczonego lub przetargu pisemnego ograniczonego, na zasadach określonych przepisami prawa.
3. Przedmiotem przetargu jest wyłonienie najemcy lokalu użytkowego, poprzez ustalenie największej wysokości stawki czynszu netto za 1m²
4. Lokal użytkowy może być wynajęty osobie fizycznej, osobie prawnej lub jednostce organizacyjnej nieposiadającej osobowości prawnej, lecz posiadającej zdolność do czynności prawnych.

§4.

1. Stawki czynszu netto za najem lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Suchedniów ustala Burmistrz Miasta i Gminy Suchedniów w drodze zarządzenia.
2. Do stawki czynszu najmu netto dodaje się podatek VAT wg stawki obowiązującej.
3. Przy ustaleniu stawki czynszu netto za najem lokalu użytkowego uwzględnia się jego położenie.
4. Po upływie każdego roku trwania umowy stawka czynszu najmu netto za najem lokalu użytkowego zostanie podwyższona o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem za rok poprzedni, ogłoszony przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Monitorze Polskim

5. Stawka czynszu najmu netto za najem lokalu użytkowego nie zawiera w sobie ceny za wywóz nieczystości stałych, płynnych, wody, ścieków, podatku od nieruchomości, energii elektrycznej, gazu i innych świadczeń wymagających zawarcia odrębnej umowy.

§5.

1. Wynajmujący może na uzasadniony wniosek najemcy złożony najpóźniej w dniu protokolarnego przejęcia lokalu wyznaczyć jednorazowo okres beczynszowy na przystosowanie lokalu do prowadzenia działalności gospodarczej, przy czym okres ten nie może być dłuższy niż 4 miesiące.
2. Zakres prac przystosowujących lokal do prowadzenia działalności i okres beczynszowy określany jest w odrębnej umowie pomiędzy najemcą, a wynajmującym, zawartej przed przystąpieniem do prac.
3. Wynajmujący może zastosować ulgę lub całkowicie zwolnić najemcę z czynszu na czas określony, jeżeli najemca za zgodą wynajmującego na własny koszt wykona remont konieczny lokalu w zakresie obciążającym wynajmującego
4. Zakres remontu, jego przewidywany koszt, wysokość ulgi lub okres zwolnienia określany jest w odrębnej umowie pomiędzy najemcą, a wynajmującym, zawartej przed przystąpieniem do remontu

§6.

Za zgodą Burmistrza Miasta i Gminy Suchedniów dopuszcza się możliwość:

1. Zmiany rodzaju prowadzonej przez najemcę działalności w najmowanym lokalu użytkowym;
2. Najemca lokalu w razie zaprzestania przez niego prowadzenia działalności związanej z najmowanym lokalem użytkowym w związku z przejściem na rentę lub emeryturę może wnioskować o przeniesienie prawa najmu lokalu na jedną z niżej wymienionych osób:
 - 1) współmałżonka
 - 2) jego pełnoletnie dzieci

- 3) wspólników spółki cywilnej, którzy wraz z najemcą podpisali umowę najmu na lokal użytkowy i prowadzili działalność gospodarczą zgodnie z obowiązującymi przepisami
3. Przepis ust. 2 pkt 3 dotyczy wspólników, którzy prowadzili wspólną działalność gospodarczą przynajmniej przez rok w ramach spółki zawiązanej przed zawarciem umowy najmu oraz wspólników spółek zawiązanych w trakcie trwania najmu lokalu, jeżeli wspólnie prowadzili działalność gospodarczą przynajmniej przez 2 lata.
4. W czasie trwania umowy najmu, w prawa i obowiązki dotychczasowego najemcy mogą wstąpić za zgodą wynajmującego: małżonek, wstępni, zstępni najemcy - bez zmiany dotychczasowych warunków najmu.
5. Postanowienia zawarte w ust. 4 mają zastosowanie także, gdy do umowy przystąpią obok dotychczasowego najemcy, jego małżonek oraz osoby przystępujące do spółki cywilnej.
6. W razie śmierci najemcy lokalu, prawo do dalszego najmu przysługuje kolejno osobom wymienionym w ust. 2, z uwzględnieniem ust. 3. W przypadku rezygnacji z prowadzenia działalności gospodarczej w lokalu przez te osoby, lokal powinien być przekazany do dyspozycji wynajmującego w terminie 2 miesięcy od daty śmierci najemcy.
7. W przypadku przekształcenia formy prowadzonej przez najemcę działalności gospodarczej ze spółki cywilnej w spółkę jawną, z zachowaniem tego samego składu osobowego wspólników, wynajmujący na wniosek najemcy dokona zmiany w oznaczeniu najemcy.
8. W przypadku, gdy ze spółki cywilnej, której wspólnicy są najemcami lokalu użytkowego, z przyczyn innych niż wymienione w ust. 2, 4 i 6 przed upływem 12 miesięcy od wyrażenia zgody przez wynajmującego na zmianę oznaczenia najemcy, występuje wspólnik, wynajmujący ma prawo nie wyrazić zgody na kontynuację najmu przez pozostających w spółce wspólników lub wspólnika.

§7.

1. Za zgodą wynajmującego najemca może podnająć część powierzchni lokalu użytkowego.
2. Podnajmem może być objęte nie więcej niż 30% powierzchni użytkowej lokalu.
3. Okres podnajmu może trwać do 3 lat z możliwością dalszego podnajmu o jednoroczne okresy, jednakże nie dłużej niż do końca obowiązywania umowy wynajmującego z najemcą.
4. Wyrażenie zgody na podnajem lokalu użytkowego wymaga podpisania stosownego aneksu do umowy najmu w części dotyczącej obowiązującego czynszu. Najemca jest każdorazowo zobowiązany do przekładania wynajmującemu nowej umowy podnajmu, pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia.
5. W sytuacji, gdy stawka czynszu ustalona przez najemcę dla podnajemcy przewyższa obowiązującą najemcę stawkę czynszu, wynajmujący podwyższa tą stawkę do wysokości stawki czynszu, ustalonej pomiędzy najemcą a podnajemcą za powierzchnię podnajmowaną

§8.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Suchedniów.

KL-K-689

RADCA PRAWNY

Radosław Gąska

Uzasadnienie

Stosownie do treści 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 (Dz.U. z 2020 r. poz.713, 1378) do wyłącznej właściwości rady gminy należy ustanawianie zasad gospodarowania mieniem gminnym. Gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje burmistrz, do jego zakresu działania należą czynności faktyczne i prawne związane z bieżącym gospodarowaniem mieniem. Rada gminy ustala zasady gospodarowania przekraczające zakres zwykłego zarządu, w szczególności wydzierżawiania lub wynajmowania na czas dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony. Mając powyższe na uwadze proponuje się uchwalenie zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy Suchedniów w powyższym zakresie. W/w przepisy dają radzie gminy możliwość generalnego uregulowania spraw związanych z gospodarowaniem nieruchomościami, a zaproponowane zasady pozwolą na dostosowanie do obowiązującego prawa oraz usprawnienie, zwiększenie efektywności i przejrzystość gospodarowania nieruchomościami gminy Suchedniów. Mając na uwadze racjonalne i efektywne gospodarowanie nieruchomościami gminy zapewniające realizację zadań własnych, a także założeń budżetowych proponuje się podjęcie niniejszej uchwały. W związku z powyższym regulacja ta jest niezbędna i w pełni uzasadniona.

BURMISTRZ MIASTA I GMINY


mgr inż. Cezary Błach

KIEROWNIK
Wydziału Gospodarki Nieruchomościami,
Infrastruktury i Ochrony Środowiska


mgr Agnieszka Jaszczur