

**Uchwała Nr XIX/171/2012  
Rady Gminy Czarna  
z dnia 28 marca 2012 roku**

**w sprawie zasad gospodarowania lokalami użytkowymi**

*Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 9 lit. a), art. 40 ust. 2 pkt 3, art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późn.zm.) w związku z art. 13 ust 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późn.zm.) i art. 659 Kodeksu Cywilnego Rada Gminy Czarna uchwała:*

**§ 1.** Ustala się zasady wynajmu lokali użytkowych znajdujących się w budynkach stanowiących własność Gminy Czarna oraz w budynkach zarządzanych przez Gminę Czarna.

**CZĘŚĆ I.**

**Zasady ogólne**

**§ 2.** Za lokal użytkowy uważa się samodzielny lokal lub jego część wraz z pomieszczeniami przynależnymi przeznaczony na cele inne niż mieszkalne.

**§ 3.** 1. Przewiduje się następujące tryby wynajmu lokali użytkowych:

- 1) przetarg nieograniczony,
- 2) przetarg ograniczony,
- 3) bezprzetargowy tryb wynajmu,
- 4) negocjacja stawki czynszu .

2. W przetargach mogą brać udział osoby fizyczne i osoby prawne.

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

4. Wysokość zaoferowanej lub wylicytowanej miesięcznej stawki czynszu netto za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu użytkowego obowiązuje przez okres 1 roku od dnia podpisania umowy najmu.

5. Organizatorem przetargów jest Wójt Gminy.

**CZĘŚĆ II.**

**Przetarg ograniczony i nieograniczony**

**§ 4.** 1. Przetarg ograniczony i nieograniczony odbywa się w formie:

- 1) publicznego przetargu pisemnego - konkursu ofert,
- 2) publicznego przetargu ustnego - licytacji.
2. Przetarg ograniczony dotyczy jedynie rodzaju prowadzonej działalności.
3. Przetarg nieograniczony jest podstawowym trybem wynajmu lokali użytkowych.

### **CZEŚĆ III.**

#### **Bezprzetargowy tryb wynajmu**

§ 5. 1. W trybie bezprzetargowym lokale użytkowe mogą być wynajmowane przez:

- 1) osoby fizyczne w szczególności bezrobotne, zarejestrowane w PUP, posiadające możliwość pozyskania środków na rozpoczęcie działalności,
- 2) podmioty świadczące usługi w zakresie usług medycznych,
- 2) partie polityczne i organizacje pozarządowe prowadzące działalność pożytku publicznego,
- 3) jednostki organizacyjne administracji publicznej,
- 4) twórców prowadzących działalność w dziedzinie kultury i sztuki,
- 5) organizacje samorządu gospodarczego i innych samorządów branżowych, których przedmiotem działania jest wspieranie przedsiębiorców lokalnych.

2. Dla ustalenia miesięcznej stawki czynszu dla wynajmu lokali w trybie bezprzetargowym stosuje się negocjacje stawek czynszu.

### **CZEŚĆ IV.**

#### **Negocjacja stawki czynszu**

§ 6. Drogą negocjacji miesięcznej stawki czynszu netto za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu użytkowego mogą być objęte lokale użytkowe nie wynajęte w dwóch przetargach z powodu braku ofert.

### **CZEŚĆ V.**

#### **Zasady dotyczące kaucji**

§ 7. 1. Umowy najmu lokali użytkowych mogą być podpisywane po złożeniu przez przyszłego najemcę zabezpieczenia majątkowego w formie kaucji za wynajem lokalu użytkowego lub garażu w wysokości co najmniej 3 miesięcznego czynszu.

2. Kaucja podlega zwrotowi po zakończeniu najmu i jego protokolarnym przekazaniu.

### **CZEŚĆ VI.**

#### **Zmiany rodzaju działalności w lokalach użytkowych**

§ 8. Dopuszcza się możliwość zmiany rodzaju prowadzonej działalności w lokalu użytkowym wynajętym w przetargu nieograniczonym z możliwością podwyższenia stawki czynszu.

### **CZEŚĆ VII.**

#### **Zmiany dotyczące najemcy lokali użytkowych**

§ 9. 1. Dopuszcza się możliwość zmiany najemcy lokalu użytkowego na współmałżonka lub dzieci najemcy pod warunkiem wspólnego zamieszkiwania w przypadku:

- 1) śmierci najemcy,
- 2) w innych przypadkach losowych uniemożliwiających prowadzenie działalności gospodarczej.

2. Dopuszcza się możliwość zmiany najemcy na jednego ze współników w przypadku rozwiązania spółki cywilnej. Nie dopuszcza się możliwości dopisania do umowy najmu lokalu użytkowego kolejnych osób wstępujących do w/w spółki.

## **CZEŚĆ VIII.**

### **Zasady dotyczące podnajmu lokali użytkowych**

§ 10. 1. Dopuszcza się możliwość wyrażenia zgody na podnajem lokalu użytkowego, poddzierżawienie, względnie do używania osobom trzecim po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody właściciela nieruchomości.

2. Okres podnajmu może trwać nie dłużej niż do końca obowiązywania umowy wynajmującego z najemcą.

3. Zgoda na podnajem lokalu użytkowego winna być poprzedzona analizą wynajmującego w zakresie:

- 1) podmiotu podnajemcy,
- 2) rodzaju zamierzonej działalności.

## **CZEŚĆ IX.**

### **Zasady dotyczące obniżek czynszu w lokalach użytkowych**

§ 11. 1. Dopuszcza się możliwość okresowego obniżenia stawki czynszu za wcześniejszą zgodą wynajmującego:

- a) w przypadku poniesienia przez najemcę udokumentowanych nakładów podwyższających trwale wartość lokalu użytkowego za wcześniejszą zgodą i w zakresie uzgodnionym z wynajmującym,
- b) w przypadku poniesienia przez najemcę udokumentowanych nakładów na przystosowanie lokalu użytkowego dla potrzeb osób niepełnosprawnych,
- c) w przypadkach ekonomicznie uzasadnionych np. znaczne obniżenie kryterium dochodowego najemcy.

2. O obniżeniu czynszu decyduje Wójt Gminy w formie zarządzenia, po rozpatrzeniu pisemnego wniosku złożonego przez najemcę lokalu z wyjątkiem najemców lokali wobec których została wypowiedziana umowa najmu a termin wypowiedzenia jeszcze nie upłynął.

3. Najemcy ubiegający się o obniżkę czynszu obowiązani są przedstawić dokument potwierdzający wysokość dochodów uzyskanych przez najemcę.

4. W razie wątpliwości co do wiarygodności danych zawartych w dokumencie, Gmina może zażądać od wnioskodawcy dostarczenia zaświadczenia naczelnika właściwego miejscowo urzędu skarbowego o wysokości dochodów uzyskanych przez najemcę.

5. Okresowej obniżki udziela się najemcy w wysokości nie większej niż 50% dotychczasowej stawki czynszu i przez okres nie dłuższy niż 12 miesięcy. W przypadku gdy utrzymujący się niski dochód to uzasadnia, Wójt na wniosek Najemcy, może udzielić obniżek czynszu na kolejne okresy 12 miesięczne. Warunkiem przedłużenia okresu obniżki jest regularne opłacanie czynszu.

6. Przyznana obniżka czynszu podlega wstrzymaniu w wypadku stwierdzenia, że najemca któremu przyznano obniżkę nie opłaca na bieżąco należności za zajmowany lokal, a zwłoka w opłatach sięga wysokości trzymiesięcznego czynszu. Nie uregulowanie zaległości w ciągu miesiąca powoduje jej wygaśnięcie.

7. W przypadku wygaśnięcia decyzji o udzieleniu obniżki z powodu istniejącego zadłużenia, najemca zobowiązany jest do uiszczenia należności związanych z najmem lokalu w wysokości sprzed wydania decyzji.

8. Gmina może odstąpić od obniżenia czynszu, jeżeli w wyniku przeprowadzenia wywiadu środowiskowego ustali, że występuje rażąca dysproporcja między niskimi dochodami wykazanymi przez najemcę, a faktycznym stanem majątkowym wnioskodawcy wskazującym, że jest on w stanie uiszczać czynsz nie obniżony, wykorzystując własne zasoby finansowe. W przypadku złożenia deklaracji niezgodnej ze stanem, faktycznym najemca obowiązany jest zwrócić Gminie 200% kwoty nienależnie otrzymanego obniżonego czynszu.

## **CZĘŚĆ X.**

### **Zasady dotyczące podwyżek czynszu w lokalach użytkowych**

§ 12. W każdym roku kalendarzowym Wynajmujący na podstawie Zarządzenia może dokonywać waloryzacji wysokości czynszu. Zmiana stawki w wyniku waloryzacji nie stanowi zmiany umowy i nie wymaga aneksu.

## **CZĘŚĆ XI.**

### **Zwolnienia z opłat lokali użytkowych**

§ 13. 1. Dopuszcza się możliwość zwolnienia z czynszu:

- 1) organizacje pozarządowe prowadzące działalność pożytku publicznego,
- 2) organizacje społeczne, organizacje kombatanckie itp.

## **CZĘŚĆ XII.**

### **Zastrzeżenia dotyczące wynajmu lokali użytkowych**

§ 14. 1. Nie dopuszcza się możliwości udziału byłego najemcy w pierwszym przetargu na zajmowany przez niego wcześniej lokal użytkowy jeżeli rozwiązał on umowę przed datą jej obowiązywania.

2. Nie dopuszcza się możliwości udziału w przetargu najemcy, który zalega z opłatami za inne lokale użytkowe i garaże wynajmowane z zasobu określonego w § 1 niniejszej uchwały.

§ 15. 1. Umowa najmu może zostać rozwiązana przez każdą ze stron z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, za porozumieniem stron lub innego okresu jeżeli zawarta umowa stanowi inaczej.

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

- 1) jeżeli najemca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności,
- 2) stwierdzenia dewastacji lokalu,
- 3) oddania do bezpłatnego używania lub podnajmowania lokalu lub jego części bez zgody Wynajmującego,
- 4) użytkowania lokalu, niezgodnie z jego umownym przeznaczeniem.

§ 16. 1. W przypadku zwalniania lokalu użytkowego wskutek rozwiązania umowy najmu, przejęcia lokalu dokonują pracownicy wynajmującego, najpóźniej w ostatnim dniu wygaśnięcia umowy.

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 roszczeń.

§ 17. 1. Najemca może zgodnie z zawartą umową najmu, wykonać tylko konieczne prace remontowe, za pisemną zgodą wynajmującego, po uprzednim przedłożeniu wynajmującemu kosztorysu na planowane roboty.

2. Po wykonaniu remontu najemca zgłasza wynajmującemu wykonane prace do odbioru wraz z kosztorysem powykonawczym, który po weryfikacji przez wynajmującego stanowi podstawę do rozliczenia poniesionych nakładów.

3. Jeżeli najemca wykonał remont lokalu bez zgody wynajmującego nie może ubiegać się o zwrot poniesionych nakładów.

4. Najemca, bez pisemnej zgody wynajmującego, nie może zmienić sposobu użytkowania zajmowanego lokalu.

§ 18. Wszelkie zmiany dotyczące umowy najmu lokalu określone niniejszą uchwałą, można dokonać jedynie na wniosek najemcy i za zgodą wynajmującego.

§ 19. Niniejsza uchwała nie ma zastosowania do lokali przeznaczonych na potrzeby lokalowe Gminy Czarna oraz gminnych jednostek organizacyjnych.

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czarna.

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

Przewodniczący Rady Gminy

  
Zdzisław Jaromi

