

**UCHWAŁA NR X.43,2015**  
**RADY GMINY UDANIN**

z dnia 24 września 2015 r.

**w sprawie określenia zasad najmu lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Udanin**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a i art. 40 ust. 2 pkt 3 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t.w Dz. U. z 2013 r., poz. 594 z późn. zm.), w związku z art. 13 ust. 1, art. 25, art. 35 ust.1, art. 37 ust. 4 i 4a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (j.t. w Dz. U. z 2015 r., poz. 782 z późn. zm.) Rada Gminy Udanin, uchwała co następuje:

**§ 1.** 1. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali użytkowych znajdujących się w zasobie Gminy Udanin.

2. Ilekroć w uchwale jest mowa o lokalu użytkowym należy przez to rozumieć zarówno lokal położony w budynku wielolokalowym, jak i lokal wolnostojący (budynek) oraz garaż.

3. Lokale użytkowe wynajmowane są na rzecz osób fizycznych, prawnych, jednostek organizacyjnych nieposiadających osobowości prawnej oraz organizacji pożytku publicznego, na podstawie umów najmu.

4. Ustalenie najemcy oraz określenie warunków i opłat z tytułu korzystania z lokalu użytkowego dokonuje Wójt Gminy w drodze przetargu i umowy, a w przypadku przekazania lokalu użytkowego w trybie bezprzetargowym - w umowie zawieranej przez Wójta Gminy Udanin z podmiotami wymienionymi w ust.3.

5. Umowy na wynajem lokali użytkowych na czas krótszy niż 3 lata zawierane są w trybie bezprzetargowym, za zgodą Wójta Gminy.

6. Dotychczas zawarte umowy najmu zachowują ważność.

**§ 2.** 1. Upoważnia się Wójta Gminy do wynajmowania lokali użytkowych na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony w drodze przetargu, z zastrzeżeniem postanowień § 5.

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

3. Umowa najmu lokalu użytkowego zawierana jest z osobą lub podmiotem, który zaoferuje najwyższą stawkę czynszu.

4. W ogłoszeniu może zostać określony rodzaj działalności, jaka ma być w danym lokalu prowadzona.

5. Jeżeli ogłoszony dwukrotnie przetarg na dany lokal nie doszedł do skutku z powodu braku ważnych ofert, lokal może być oddany w najem ze stawką czynszu ustaloną w drodze negocjacji.

6. Protokół z przeprowadzonego przetargu stanowi podstawę do zawarcia umowy.

7. Wykaz lokali użytkowych, które mogą być przedmiotem najmu w drodze przetargu poddaje się do publicznej wiadomości poprzez ogłoszenie zamieszczone przez okres 21 dni na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Gminy w Udaninie oraz na stronie Biuletynu Informacji Publicznej tut. Urzędu.

8. Do sposobu i trybu przeprowadzania przetargu oraz rokowań na najem lokali stosuje się odpowiednio zasady i procedury wynikające z rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (Dz. U. z 2014, poz. 1490).

**§ 3.** 1. Ustalone przez Wójta Gminy w drodze zarządzenia minimalne stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dla lokali użytkowych z tytułu najmu są stawkami wywoławczymi do przetargów oraz stanowią podstawę w ustalaniu wysokości czynszu przy wynajmowaniu lokalu użytkowego w drodze bezprzetargowej.

2. Stawki czynszu, o których mowa w ust.1 podlegają waloryzacji stosownie do wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłaszanego przez Prezesa GUS, za rok ubiegły.

3. W trakcie trwania umowy najmu, stawki czynszu ustalone w wyniku przetargów lub w drodze negocjacji podlegają podwyższeniu o wskaźnik ustalony przez Wójta Gminy.

4. Waloryzacją nie należy obejmować czynszu najmu lokalu zajmowanego na podstawie umowy trwającej krócej niż 12 miesięcy.

**§ 4. 1.** Wójt Gminy może wyrazić zgodę na zawarcie kolejnej umowy najmu, po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat, z tym samym najemcą, której przedmiotem jest ten sam lokal pod warunkiem że dalszy najem nie pozostaje w sprzeczności z interesami Gminy Udanin, a najemca nie posiada żadnych zaległości pieniężnych z tytułu najmu za zajmowany lokal użytkowy.

2. Ponadto Wójt Gminy może odstąpić od obowiązku przetargowego trybu zawarcia kolejnej umowy najmu, po umowie zawartej na czas dłuższy niż 3 lata, z dotychczasowym najemcą, na ten sam lokal użytkowy, o ile poprzednia umowa została zawarta przez Gminę w trybie przetargu a dalszy najem nie pozostaje w sprzeczności z interesami Gminy Udanin i o ile najemca wywiązywał się z warunków określonych w umowie.

**§ 5. 1.** Upoważnia się Wójta Gminy Udanin do wynajmu w drodze bezprzetargowej lub oddania w użyczenie lokalu użytkowego, na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony:

- 1) organizacjom pożytku publicznego, a także osobom prawnym i fizycznym na prowadzenie działalności charytatywnej, badawczo-rozwojowej, wychowawczej, p.pożarowej lub sportowo-turystycznej, jeżeli cele te przeznaczone są w całości na działalność statutową, z wyłączeniem działalności zarobkowej;
- 2) podmiotom realizującym inne cele publiczne wynikające z odrębnych przepisów, np. na prowadzenie działalności związanej z ochroną zdrowia, oświatą, kulturą, pomocą społeczną, gospodarką komunalną oraz podmiotom odpowiedzialnym za bezpieczeństwo i porządek publiczny;
- 3) na potrzeby własne, tj. zaspokojenia potrzeb lokalowych dla instytucji związanych z działalnością samorządową.

**§ 6.** W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego oraz ustawy o gospodarce nieruchomościami.

**§ 7.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Udanin.

**§ 8.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady

**Janusz Strzelecki**

## Uzasadnienie

Zgodnie z treścią art.18 ust.2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r., poz.594, z późn. zm.) „, 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 wydzierżawiania lub 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 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość; do czasu określenia zasad wójt może dokonywać tych czynności wyłącznie za zgodą rady gminy”.

Taką szczególną ustawą, o której mowa w powyżej cytowanym przepisie jest ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Tekst jedn.w Dz. U. z 2015 r., poz. 782 z późn.zm.), która reguluje zasady gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność jednostek samorządu terytorialnego, w tym zarówno gruntowymi, jak i budynkami oraz lokalowymi.

Upoważnienie przez Radę Gminy niniejszą uchwałą Wójta Gminy do wynajmowania określonych w niej nieruchomości w drodze przetargu nie narusza postanowień przepisu art. 37 ust.4 wyżej wymienionej ustawy o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którym podstawową zasadą wynajmowania budynku/lokalu jest przetarg lub wymagana zgoda rady na odstąpienie od obowiązku przetargowego. Uregulowania zawarte w uchwale stanowią jedynie uzupełnienie art.25, art. 37 ust. 4 i 4a ugn polegające na uproszczeniu procedur poprzez zwolnienie organu wykonawczego - w przyszłości - z obowiązku każdorazowego przedstawiania projektów jednostkowych uchwał w tym zakresie ( tj. w spr. wyrażania zgody przez Radę Gminy na wynajem konkretnego lokalu).

Ponadto upoważnienie Wójta do zawierania umów kilkuletnich jest również odpowiedzią na oczekiwania potencjalnych najemców, tych wyłonionych zarówno w drodze przetargowej jak i bezprzetargowej, którzy oczekują, że ich sprawy będą załatwiane w możliwie jak najkrótszym czasie.

W niniejszej uchwale przewidziano także możliwość użyczenia lokalu użytkowego dla grupy podmiotów prowadzących działalność statutową oraz realizujących inne cele publiczne wynikające z odrębnych przepisów. Podjęcie przedmiotowej uchwały zapewni sprawniejszy przebieg procesu wynajmowania lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Udamin.

Biorąc pod uwagę powyższe oraz kompetencje Rady Gminy, jako organu stanowiącego w stosunku do organu wykonawczego, do ustalania zasad względnie kryteriów gospodarowania mieniem gminnym w oparciu o art. 40 ust.2 pkt 3 ustawy o samorządzie gminnym, podjęcie niniejszej uchwały jest uzasadnione.