

z dnia 1 czerwca 2015 r.

w sprawie zasad najmu lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Słupno na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony albo, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ten sam lokal.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 9 lit. a; art. 40 ust. 2 pkt. 3; art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zm.), art. 37 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2014 r. poz. 518 z późn. zm.) – Rada Gminy Słupno, uchwała co następuje:

§ 1. Ustala się zasady najmu lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Słupno – jak w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. W celu realizacji zasad najmu określonych w § 1 Wójt Gminy odrębnym zarządzeniem:

- 1) ustala regulamin przeprowadzania przetargów, konkursów ofert i negocjacji czynszowych,
- 2) powołuje komisję przetargową, konkursów ofert i negocjacji czynszowych,
- 3) określa wysokość minimalnych stawek czynszowych za najem lokali, stanowiących podstawę ustalenia stawki wyjściowej do przetargu i konkursu ofert przy uwzględnieniu rodzajów działalności prowadzonych w lokalu oraz jego lokalizacji.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Słupno.

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

Przewodnicząca Rady Gminy
Słupno



Elżbieta Kuchta

Zweryfikowano pod względem prawnym
Adw. Ewa Krośnicka-Żabicka
Płock, dn. 

Załącznik do Uchwały Nr 42/1X/15
Rady Gminy w Słupnie
z dnia 1 czerwca 2015 r.

Zasady najmu lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Słupno na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony albo, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ten sam lokal.

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. Ilekroć w uchwale będzie mowa o:

1. Radzie – należy przez to rozumieć Radę Gminy Słupno;
2. Wójta – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Słupno zarządzającego lokalami użytkowymi stanowiącymi własność Gminy Słupno;
3. lokalu użytkowym – należy przez to rozumieć lokal o przeznaczeniu innym niż mieszkalne w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późn. zm.);
4. najemcy – należy przez to rozumieć najemcę w rozumieniu przepisów Kodeksu cywilnego;
5. najmie – należy przez to rozumieć najem w rozumieniu przepisów Kodeksu cywilnego;
6. stawce czynszu – należy przez to rozumieć miesięczną stawkę czynszu netto za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu;
7. czynszu – należy przez to rozumieć miesięczny czynsz wynikający z przemnożenia stawki czynszu netto przez powierzchnię użytkową lokalu, z uwzględnieniem podatku VAT, bez innych opłat związanych z korzystaniem z lokalu;
8. opłacie – należy przez to rozumieć opłatę związaną z korzystaniem z lokalu niezależną od zarządcy jak np. za energię, wodę, kanalizację, c.o., gaz, telefon itp.;
9. komisji – należy przez to rozumieć komisję powołaną do przeprowadzania przetargów konkursów ofert bądź negocjacji czynszowych;
10. istotnych nakładach – należy przez to rozumieć nakłady, które są niezbędne dla utrzymania należytego stanu lokalu, a ich udokumentowana wysokość w danym roku przewyższa 40 % łącznej wysokości czynszu za najmowany lokal w tym roku.

Rozdział 2. Zasady i tryb najmu

§ 2. 1. Lokale użytkowe wynajmowane są po przeprowadzeniu przetargu, konkursu ofert, negocjacji czynszowych.

2. Organizatorem przetargów, konkursów ofert i negocjacji jest Wójt.
3. Czynności związane z przeprowadzeniem przetargów, konkursów ofert i negocjacji przeprowadza komisja.
4. Przetarg ma celu uzyskanie najwyższej stawki czynszu.
5. Wywoławczą stawkę czynszu ustala Wójt biorąc pod uwagę położenie, powierzchnię i przeznaczenie lokalu. Stawka ta nie może być niższa niż najmniejsza stawka czynszu ustalona na podstawie aktualnie obowiązujących umów najmu zawartych na lokale o podobnym położeniu i przeznaczonych do działalności o podobnym charakterze.
6. Wójt może podjąć decyzję o wynajęciu lokalu użytkowego w trybie przetargu ograniczonego pod względem przedmiotowym (przetarg celowy), na konkretny rodzaj działalności, kierując się zbiorowymi potrzebami mieszkańców Gminy Słupno.
7. Konkurs ofert polega na wyborze najkorzystniejszej oferty.

8. Wójt ma prawo odstąpienia od przetargu, konkursu ofert oraz negocjacji czynszowych bez podania przyczyny.

§ 3. 1. Jeżeli pierwszy przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, w okresie nie krótszym niż 30 dni, ale nie dłuższym niż 6 miesięcy, licząc od dnia jego zamknięcia, przeprowadza się drugi przetarg.

2. Wywoławcza stawka czynszu w drugim przetargu obniżona zostaje o 20% w stosunku do zastosowanej w pierwszym przetargu.

3. Jeżeli drugi przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, w okresie nie krótszym niż 30 dni, ale nie dłuższym niż 6 miesięcy, licząc od dnia jego zamknięcia, przeprowadza się negocjacje.

4. Stawka czynszu ustalona w drodze negocjacji może być obniżona, nie więcej jednak niż do 50% wywoławczej stawki czynszu ustalonej dla pierwszego przetargu.

5. Umowa najmu lokalu użytkowego zawierana jest z osobą fizyczną lub prawną, która zaoferuje najwyższą cenę.

§ 4. 1. Rada Gminy upoważnia Wójta Gminy Słupno do wynajęcia lokalu użytkowego w trybie bezprzetargowym na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony.

2. Upoważnia się Wójta Gminy Słupno do zawierania umów najmu w trybie bezprzetargowym w przypadku, gdy po umowie zawartej na okres co najmniej 3 lat, dotychczasowy najemca zawiera kolejne umowy, których przedmiotem jest ten sam lokal użytkowy.

§ 5. Lokal użytkowy może zostać wynajęty na okres dłuższy niż 3 lata bez uchwały Rady, o której mowa w §4 ust. 1 i ust. 2 w trybie bezprzetargowym po uzyskaniu pozytywnej opinii Rady Gminy, jeżeli spełniony jest jeden z poniższych warunków:

- 1) najem następuje na rzecz państwowych i komunalnych jednostek organizacyjnych (bez względu na ich formę prawną),
- 2) najem następuje na rzecz osób fizycznych lub prawnych, które prowadzą działalność społecznie użyteczną, a w szczególności: charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, oświatową, wychowawczą, sportową – na cele nie związane z działalnością zarobkową,
- 3) najem następuje na rzecz małżonka lub dzieci zmarłego najemcy, jeżeli zamierzają nadal prowadzić działalność gospodarczą, do której przedmiotowy lokal jest im niezbędny. Warunkiem zawarcia umowy jest brak zaległości w opłatach za lokal.

Rozdział 3.

Umowa najmu, ponowne zawarcie umowy najmu, zabezpieczenie gwarancyjne.

§ 6. 1. Umowę najmu lokalu zawiera się:

- 1) na czas nieoznaczony lub oznaczony dłuższy niż 3 lata ale nie dłużej niż 10 lat.
 - a) po przetargu, konkursie ofert lub negocjacjach,
 - b) w trybie bezprzetargowym za zgodą Rady, w przypadkach wymienionych w niniejszej uchwale.
- 2) W sytuacji, gdy zawierane są kolejne umowy na ten sam lokal z dotychczasowym najemcą umowę zawiera się zgodnie z § 4 ust. 2.

2. Najemca winien podpisać umowę w ciągu 7 dni od daty rozstrzygnięcia przetargu, konkursu ofert bądź negocjacji.

3. Zawarcie umowy najmu następuje po uprzednim wpłaceniu czynszu w wysokości brutto - za trzy pełne okresy płatności wg. stawki wylicytowanej w przetargu lub konkursie ofert albo ustalonej w drodze negocjacji czynszowych.

4. Wpłacenie czynszu w wysokości o której mowa w ust. 3 nie obowiązuje w przypadku zawierania kolejnej umowy z dotychczasowym najemcą na ten sam lokal.

5. W przypadku o którym mowa w ust. 4 w momencie podpisywania kolejnej umowy obowiązuje czynsz ustalony dla tej umowy w roku w którym umowa ponownie jest zawierana.

6. Zarządca może odstąpić od pobierania należności o której mowa w ust. 3 w przypadku gdy umowa jest zawierana:

- 1) w drodze negocjacji,
- 2) w trybie bezprzetargowym,
- 3) gdy najemcą jest jednostka pomocnicza Gminy.

7. Umowa najmu powinna zawierać postanowienia zabezpieczające interesy Gminy pod względem przychodów i należytej dbałości o lokal z zachowaniem przepisów Kodeksu cywilnego.

8. W sytuacji, gdy stan techniczny lokalu albo rodzaj zamierzonej działalności tego wymaga lokale użytkowe oddawane są w najem z zastrzeżeniem, że remont i przystosowanie lokalu lub jego części do prowadzenia działalności najemca wykona na własny koszt w porozumieniu i za zgodą zarządcy.

9. Przekazanie najemcy lokalu odbywa się na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego zawierającego opis stanu technicznego i jego wyposażenia oraz winien być podpisany przez obydwie strony umowy najmu.

10. Protokolarne przekazanie lokalu następuje nie później niż w przeciągu 7 dni licząc od dnia podpisania umowy najmu.

11. Protokół zdawczo odbiorczy stanowi integralną część umowy najmu oraz podstawę rozliczeń przy zwrocie lokalu.

§ 7. Umowa najmu lokalu może być wypowiedziana ze skutkiem natychmiastowym w przypadku:

- 1) podnajmowania lokalu w całości lub jego części bez zgody Wójta,
- 2) zalegania z opłatami czynszowymi za co najmniej dwa pełne okresy płatności,
- 3) stwierdzenia dewastacji lokalu,
- 4) zmiany sposobu wykorzystania lokalu bez uzyskania pisemnej zgody Wójta,
- 5) naruszenia innych istotnych warunków umowy.

§ 8. Dopuszcza się możliwość:

- 1) zmiany rodzaju prowadzonej działalności w wynajętym lokalu,
- 2) zamiany lokalu użytkowanego na inny lokal w sytuacjach, gdy jest to uzasadnione zamierzeniami inwestycyjnymi Gminy Słupno lub zaspokojeniem potrzeb lokalowych Gminy Słupno, albo koniecznością realizacji decyzji organów nadzoru budowlanego bądź koniecznością opróżnienia lokalu ze względu na planowane zbycie w drodze przetargowej całej nieruchomości.

Rozdział 4. Stawki czynszu najmu.

§ 9. 1. Stawki czynszu najmu ustala się biorąc pod uwagę uwarunkowania rynkowe, ze szczególnym uwzględnieniem stawek czynszu ustalonych na podstawie aktualnie obowiązujących umów najmu dla lokali o podobnym położeniu, powierzchni i rodzaju prowadzonej w nich działalności.

2. Czynsz najmu będzie podlegał waloryzacji dokonywanej z początkiem każdego roku, stosownie do wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni publikowanego przez Prezesa GUS.

3. Waloryzacja będzie uwzględniona w fakturze VAT i nie wymaga zmiany umowy.

4. Na wniosek najemcy Wójt może zrezygnować z waloryzacji stawek czynszu określonej w ust. 2 w przypadku, gdy istniejąca wysokość stawki czynszu najmu mieści się w górnej granicy stawek czynszowych obowiązujących w lokalach o porównywalnym standardzie i lokalizacji.

5. Decyzja o rezygnacji z waloryzacji stawek czynszu wymaga pozytywnej opinii Komisji Budżetu i Rolnictwa.

6. Wójt jest uprawniony do obniżania stawki czynszu do 50% (ulga) nie niżej jednak, niż do kosztów utrzymania lokalu ponoszonych przez zarządcę:

- 1) w przypadkach losowych,
- 2) w stosunku do lokali przeznaczonych na działalność o szczególnym znaczeniu społecznym tj. charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, oświatową, wychowawczą i sportową – na cele nie związane z działalnością zarobkową,

- 3) w przypadku poczynienia przez najemcę istotnych nakładów na najmowany lokal.
- 4) Poniesienie nakładów może nastąpić tylko za uprzednią zgodą Wójta na przeprowadzenie tych prac, wyrażoną pisemnie. Ulgi można udzielić na pisemny wniosek najemcy, na czas określony. Okres ulgi może maksymalnie wynosić do 6 miesięcy. Udzielenie ulgi dla najemcy prowadzącego działalność gospodarczą następuje z zachowaniem zasad udzielenia pomocy publicznej dla przedsiębiorców.
7. Zarządca jest upoważniony do udzielania w szczególnych przypadkach obniżki stawki indywidualnej przy czym ulga nie może być wyższa niż 10 % stawki czynszu dla określonego lokalu, a czas jej obowiązywania nie może być dłuższy niż 6 miesięcy. Zdanie ostatnie ustępu poprzedzającego stosuje się odpowiednio.
8. Odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego nalicza się w wysokości 200% dotychczasowego czynszu.

Rozdział 5. Remont, modernizacja lokali.

§ 11. 1. Najemca zobowiązany jest do utrzymywania lokalu w stanie estetycznym i sprawnym technicznie.

2. Nakłady na dostosowanie lokalu do potrzeb najemcy (adaptacje i przebudowy) oraz podniesienie estetyki wnętrza lokalu (modernizacja i remonty), wykonane tylko po uzgodnieniu z zarządcą, obciążają w całości najemcę bez prawa ich zwrotu.

3. Po zakończeniu umowy najmu Najemca usunie zamontowane przez siebie wszystkie urządzenia na własny koszt i przywróci lokal do stanu poprzedniego wg stanu na dzień przekazania lokalu zgodnie z protokołem przekazania.

Rozdział 6. Postanowienia końcowe.

§ 12. Do umów zawartych przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały stosuje się do czasu wygaśnięcia tych umów przepisy dotychczasowe.

PRZEWODNICZĄCA
RADY GMINY

Elżbieta Kuchta