

z dnia 20 grudnia 2012 r.

w sprawie: zasad najmu lokali użytkowych, stanowiących własność Gminy Pilchowice na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata i nie dłuższy niż 10 lat oraz wyrażenia zgody na zawarcie, po umowie zawartej na czas oznaczony, kolejnej umowy najmu z tym samym najemcą

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a, art. 40 ust. 2 pkt 3 i 4, art. 41 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591, z późn. zm.) oraz art. 37 ust. 1 i 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010r. Nr 102, poz. 651, z późn. zm.) uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Z zastrzeżeniem § 2, ustala się zasady najmu lokali użytkowych, stanowiących własność Gminy Pilchowice zwanych dalej „lokalami” 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 (Dz. U. z 2000r. Nr 80, poz. 903, z późn. zm.).

3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) najemcy – należy przez to rozumieć najemcę w rozumieniu przepisów Kodeksu cywilnego;
- 2) wynajmującym - należy przez to rozumieć Gminę Pilchowice będącą wynajmującym w rozumieniu przepisów Kodeksu cywilnego;
- 3) najmie lub podnajmie – należy przez to rozumieć najem lub podnajem w rozumieniu przepisów Kodeksu cywilnego;
- 4) uregulowanym stanie prawnym nieruchomości – należy przez to rozumieć nieruchomość w stosunku do której nie toczy się postępowanie administracyjne dotyczące prawidłowości nabycia nieruchomości przez Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego, o którym mowa w art. 34 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami;
- 5) stawce czynszowej netto – należy przez to rozumieć stawkę czynszową nie uwzględniającą podatku od towarów i usług VAT.

4. Uchwały nie stosuje się do lokali oddanych, a także oddawanych do korzystania jednostkom organizacyjnym Gminy Pilchowice.

§ 2. Wyraża się zgodę na zawarcie przez Gminę Pilchowice, po umowie zawartej na czas oznaczony, kolejnej umowy najmu z tym samym najemcą na okres do 3 lat, której przedmiotem jest ten sam lokal, o ile najemca wywiązuje się z zobowiązań finansowych wobec Gminy Pilchowice, a lokal zostanie przeznaczony do wynajęcia na dalszy okres.

§ 3. Do najmu na okres dłuższy niż 3 lata i nie dłuższy niż 10 lat można przeznaczać lokale użytkowe mające uregulowany stan prawny nieruchomości, z wyłączeniem:

- 1) lokali usytuowanych w domach przeznaczonych do rozbiórki;
- 2) lokali, które wykorzystywane będą do realizacji zadań Gminy Pilchowice.

§ 4. 1. Lokale oddawane są w najem na okres dłuższy niż 3 lata i nie dłuższy niż 10 lat w drodze przetargu.

2. Do sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na najem lokali stosuje się odpowiednio przepisy rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (Dz. U. Nr 207, poz. 2108, z późn. zm.), z tym, że cenę wywoławczą w pierwszym przetargu ustala się na poziomie nie mniejszym niż suma czynszu netto za okres 12 miesięcy, określoną przez rzeczoznawcę majątkowego.

§ 5. 1. Poza przetargiem mogą być oddawane w najem lokale:

- a) na prowadzenie działalności charytatywnej, kulturalnej, naukowej, opiekuńczej, leczniczej, oświatowej, badawczo-rozwojowej, wychowawczej, sportowej lub turystycznej, jeżeli cele te realizowane są przez podmioty dla których są to cele statutowe i których dochody przeznaczone są w całości na działalność statutową, a w szczególności organizacjom pożytku publicznego, na cel prowadzonej działalności pożytku publicznego.
- b) na rzecz organów administracji rządowej i samorządowej,
- c) w przypadku umów zawieranych na czas oznaczony do 3 lat.

2. Stawki czynszu za lokale, o których mowa w ust. 1 ustalane są w drodze negocjacji stron.

§ 6. Umowa najmu lokalu powinna zawierać postanowienia zabezpieczające interesy Gminy Pilchowice pod względem przychodów, należytej dbałości o substancję lokalu, a także określać sposób korzystania z lokalu, tryb i warunki rozwiązania umowy, zasady rozliczania nakładów wykonanych za pisemną zgodą wynajmującego, o ile nakłady te podwyższają trwale wartość lokalu i zostały potwierdzone protokołem odbioru robót, zasady waloryzacji czynszu z zachowaniem przepisów Kodeksu cywilnego.

§ 7. Dopuszcza się:

- 1) rozliczenie w trakcie najmu części udokumentowanych nakładów poniesionych przez najemcę, podwyższających trwale wartość lokalu w zakresie uzgodnionym z wynajmującym;
- 2) rozliczenie w trakcie najmu udokumentowanych nakładów poniesionych przez najemcę na przystosowanie lokalu do potrzeb osób niepełnosprawnych w zakresie uzgodnionym z wynajmującym;
- 3) obniżenie stawek czynszu z tytułu udostępniania na warunkach określonych w umowie toalet do użytku publicznego;
- 4) wyrażenie zgody na podnajem lokalu na okres 1 roku z możliwością przedłużenia, przy czym powierzchnia podnajmowana nie może przekroczyć 50% powierzchni wynajmowanego lokalu, z jednoczesnym podwyższeniem stawki czynszu za powierzchnię podnajmowaną nie mniej niż o 50%, z zastrzeżeniem że:
 - a) w przypadku prowadzenia działalności wymagającej uzyskania koncesji, zgoda może być wyrażona na okres do 30 miesięcy, z możliwością przedłużenia po upływie tego okresu,
 - b) zgoda na podnajem nie dotyczy podmiotów o których mowa w § 5 ust. 1 pkt 1;
- 5) możliwość zamiany lokalu na inny równorzędny lokal, w sytuacjach gdy jest to uzasadnione:
 - a) zamierzeniami inwestycyjnymi Gminy Pilchowice,
 - b) zaspokajaniem potrzeb lokalowych Urzędu Gminy i jednostek organizacyjnych Gminy Pilchowice,
 - c) koniecznością realizacji decyzji organów nadzoru budowlanego,
 - d) koniecznością opróżnienia lokalu ze względu na planowane zbycie w drodze przetargowej całej nieruchomości;
- 6) obniżenie stawek czynszu dla najemcy, który pozyskał lokal w wyniku wygranego przetargu, a także poza przetargiem i oczekuje na wydanie zgody na rozpoczęcie prac remontowych w lokalu, przy czym okres ten nie może być dłuższy niż 3 miesiące;
- 7) obniżenie stawek czynszu, w przypadku prowadzenia na terenie bezpośrednio przylegającym do nieruchomości lub w nieruchomości, robót prowadzonych przez Gminę Pilchowice utrudniających prowadzenie działalności w lokalu – na czas trwania tych robót.

§ 8. Granice dopuszczonych obniżek stawek czynszu, o których mowa w § 7, wyznacza suma miesięcznych wydatków obciążających wynajmującego z tytułu utrzymania lokalu.

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

2. Zwaloryzowana stawka czynszu netto obowiązuje każdorazowo od miesiąca marca danego roku, w którym Prezes Głównego Urzędu Statystycznego ogłasza średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok ubiegły.

3. Wysokość wskaźnika waloryzacji czynszu podawana będzie przez Wójta Gminy w drodze zarządzenia.

4. Stawki czynszu będą określane do pełnych dziesiątek groszy.

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

6. Zmiana stawki czynszu o wskaźnik waloryzacyjny, o którym mowa w ust. 1, następować będzie w formie pisemnego powiadomienia najemcy przez wynajmującego i nie stanowi zmiany umowy najmu.

§ 10. 1. Na wniosek najemcy dopuszcza się możliwość:

- 1) wstąpienia w stosunek najmu lokalu w miejsce najemcy lub uzyskanie statusu współnajemcy przez małżonka, zstępnych, wstępnych i rodzeństwo;
- 2) uzyskania statusu współnajemcy przez inne niż wymienione w pkt 1 osoby fizyczne będące współnikami spółki cywilnej, w której współnikiem jest najemca;
- 3) wskazania przez najemcę następcy prawnego wstępującego w stosunek najmu lokalu z wynajmującym, na wypadek śmierci najemcy w przypadku braku spadkobierców najemcy.

2. Postanowienia ust. 1 nie ograniczają uprawnień najemcy wynikających z odrębnych przepisów.

§ 11. Stawki czynszu za najem lokali użytkowych, stanowiących własność Gminy Pilchowice w trybie bezprzetargowym określi Wójt Gminy w drodze zarządzenia.

§ 12. Upoważnia się Wójta Gminy do zwolnień z opłat czynszowych za korzystanie z lokali użytkowych - jednostki organizacyjne gminy, kluby i organizacje sportowe, organizacje społeczno – kulturalne, jednostki OSP i Rady Sołeckie na działalność statutową oraz grupy dzieci i młodzieży szkół podstawowych i gimnazjalnych pod opieką nauczyciela w ramach zajęć pozalekcyjnych, Gminny Ośrodek Kultury, Ludowe Kluby Sportowe i młodzieżowe drużyny OSP z terenu Gminy Pilchowice.

§ 13. Do spraw wszczętych, a nie zakończonych do dnia wejścia w życie niniejszej uchwały, stosuje się przepisy tej uchwały.

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Pilchowice.

§ 15. Tracą moc uchwały Rady Gminy Pilchowice Nr XIII/77/07 z dnia 8 listopada 2007r. w sprawie ustalenia stawek czynszu najmu lokali użytkowych oraz stawek za korzystanie z obiektów użyteczności publicznej będących własnością Gminy Pilchowice, Nr XVII/102/08 z dnia 28 lutego 2008r. w sprawie zmiany uchwały Nr XIII/77/07 z dnia 8 listopada 2007r. w sprawie ustalenia stawek czynszu najmu lokali użytkowych oraz stawek za korzystanie z obiektów użyteczności publicznej będących własnością Gminy Pilchowice i Nr XLII/307/10 z dnia 11 marca 2010r. zmiany Uchwały Nr XIII/77/07 Rady Gminy Pilchowice z dnia 8 listopada 2007r. w sprawie ustalenia stawek czynszu najmu lokali użytkowych oraz stawek za korzystanie z obiektów użyteczności publicznej będących własnością Gminy Pilchowice, zmienionej Uchwałą Nr XVII/102/08 Rady Gminy Pilchowice z dnia 28 lutego 2008r.

§ 16. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

§ 17. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

Przewodniczący Rady Gminy
Pilchowice

Andrzej Ogórek