

UCHWAŁA NR XLIX/464 /2018
RADY MIEJSKIEJ W NOWYM TOMYŚLU

z dnia 26 marca 2018 r.

w sprawie zasad gospodarowania lokalami użytkowymi stanowiącymi własność Gminy Nowy Tomyśl

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 2017r. poz. 1875 ze zm.) oraz art. 37 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2018r. poz. 121 ze zm.) **Rada Miejska w Nowym Tomyślu, u c h w a l a, c o następuje:**

Rozdział 1.
Postanowienia ogólne

§ 1. Uchwała reguluje zasady gospodarowania lokalami użytkowymi, stanowiącymi własność Gminy Nowy Tomyśl.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **lokalu użytkowym** - należy przez to rozumieć samodzielny lokal o innym przeznaczeniu niż lokal mieszkalny w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz.U. z 2015r. poz. 1892 ze zm.), z wyłączeniem garaży i pomieszczeń gospodarczych, zwany dalej „lokałem”;
- 2) **najemcy** - należy przez to rozumieć najemcę w rozumieniu przepisów Kodeksu cywilnego;
- 3) **wynajmującym** - należy przez to rozumieć Gminę Nowy Tomyśl, reprezentowaną przez Burmistrza Nowego Tomyśla, z upoważnienia którego działa Prezes Zarządu Przedsiębiorstwa Usługowego Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Nowym Tomyślu Spółka z o.o.;
- 4) **Gminie** - należy przez to rozumieć Gminę Nowy Tomyśl;
- 5) **Burmistrzu** - należy przez to rozumieć Burmistrza Nowego Tomyśla;
- 6) **najmie** - należy przez to rozumieć najem w rozumieniu przepisów Kodeksu cywilnego;
- 7) **stawce wywoławczej czynszu najmu netto** - należy przez to rozumieć ustaloną zarządzeniem Burmistrza wywoławczą stawkę czynszu najmu za jeden metr kwadratowy powierzchni lokalu użytkowego, nie uwzględniającą podatku VAT;
- 8) **stawce czynszu netto** - należy przez to rozumieć miesięczną stawkę czynszu netto za 1 m² powierzchni lokalu;
- 9) **opłatach niezależnych** - należy przez to rozumieć m.in. opłaty za dostawę do lokalu energii elektrycznej, gazu i wody, za centralne ogrzewanie, za odbiór ścieków i odpadów komunalnych, a także podatek od nieruchomości;
- 10) **trybie najmu lokalu użytkowego** - rozumie się przez to formę wyłonienia najemcy lokalu użytkowego;
- 11) **zarządcy** - należy przez to rozumieć Przedsiębiorstwo Usługowe Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Nowym Tomyślu Spółka z o.o., które gospodaruje lokalami użytkowymi stanowiącymi własność Gminy, zwane dalej również PU ZGM.

Rozdział 2.
Zasady najmu

§ 3. 1. Lokale mogą być oddawane w najem w drodze przetargu lub w drodze bezprzetargowej.

2. Podstawowym trybem wynajmu lokalu jest przetarg, z zastrzeżeniem § 5 niniejszej uchwały.

§ 4. 1. Przetarg przeprowadza się w formie:

- 1) przetargu ustnego nieograniczonego (licytacja);
- 2) przetargu ustnego ograniczonego;
- 3) przetargu pisemnego ofertowego na zagospodarowanie lokalu użytkowego.

2. Przetarg ustny nieograniczony (licytacja) ma na celu uzyskanie najwyższej kwoty, stanowiącej miesięczną stawkę czynszu za najem 1 metra kwadratowego powierzchni całkowitej lokalu.

3. Przetarg ustny ograniczony lub pisemny przetarg ofertowy na zagospodarowanie lokalu przeprowadzane są wtedy, gdy wymagają tego okoliczności (np. konieczność znalezienia najemcy na lokal o ściśle określonym przeznaczeniu, albo gdy ze względu na warunki techniczne lub miejsce położenia lokalu możliwe będzie jego wykorzystanie w szczególnie sposób, po uprzednim zagospodarowaniu względnie zaadaptowaniu).

4. Sposób i tryb przeprowadzenia przetargów na ustalenie miesięcznej stawki czynszu najmu za najem 1 metra kwadratowego powierzchni lokalu określa zarządzeniem Burmistrz.

5. W drodze przetargu mogą być wynajmowane lokale na czas oznaczony do 3 lat.

§ 5. 1. W trybie bezprzetargowym wybór najemcy lokalu możliwy będzie jedynie w przypadkach wyjątkowych, w szczególności służących celom pomocy społecznej, oświatowym, charytatywnym, itp., oraz w sytuacji kiedy lokal nie został zagospodarowany w drodze przetargu ustnego lub pisemnego ofertowego z powodu nieatrakcyjnego położenia lub złych warunków technicznych.

2. § 4 ust. 5 niniejszej uchwały stosuje się odpowiednio.

§ 6. Podstawą najmu lokalu jest zawarcie umowy po złożeniu przez najemcę zabezpieczenia tytułem wynikających lub przyszłych wierzytelności z tytułu umowy najmu w postaci weksla „in blanco” na sumę wekslową odpowiadającą czteromiesięcznej wartości czynszu, zgodnie z deklaracją wekslową, będącą załącznikiem do umowy najmu.

§ 7. Zasady określone w niniejszej uchwale stosuje się do najmu na czas oznaczony do 3 lat, oraz gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat, strony zawierają kolejne umowy na czas oznaczony do 3 lat, których przedmiotem jest ten sam lokal.

Rozdział 3. **Stawka czynszowa**

§ 8. 1. Stawki wywoławcze czynszu najmu lokali użytkowych stanowiących własność Gminy ustala Burmistrz w drodze zarządzenia.

2. Przy ustalaniu stawki wywoławczej czynszu najmu lokalu uwzględnia się rodzaj działalności prowadzonej w tym lokalu oraz położenie lokalu.

3. Stawka czynszu za lokale, podwyższana (waloryzowana) jest raz w roku, a jej podstawą jest średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszony przez Prezesa GUS za rok poprzedni.

§ 9. Wynajmujący może, na uzasadniony wniosek najemcy obniżyć maksymalnie o 25% obowiązującą stawkę czynszu, w przypadku prowadzenia na terenie bezpośrednio przylegającym do lokalu lub budynku, w którym znajduje się lokal, robót budowlanych, prowadzonych przez lub na zlecenie Gminy oraz przez Wspólnotę Mieszkaniową, której członkiem jest Gmina, utrudniających prowadzenie działalności w lokalu - na czas trwania tych robót, jeżeli roboty trwają powyżej 1 miesiąca.

§ 10. 1. Na wniosek najemcy, w przypadku poczynionych przez niego ulepszeń w lokalu, dopuszcza się możliwość potrącenia (maksymalnie 50% wartości ulepszeń) z czynszu za najem lokalu, nakładów poniesionych przez najemcę na remont lokalu, których zasadność ze względu na istniejący stan techniczny lokalu została potwierdzona przez wynajmującego, w zakresie:

- 1) wymiany instalacji elektrycznej (z wyłączeniem osprzętu);
- 2) założenia lub wymiany instalacji wodno-kanalizacyjnej (z wyłączeniem urządzeń sanitarnych i armatury);
- 3) założenia lub wymiany instalacji gazowej (z wyłączeniem odbiorników);
- 4) wymiany stolarki okiennej (w istniejącym zakresie);
- 5) wymiany drzwi wejściowych do lokalu (w istniejącym zakresie);
- 6) wymiany posadzki.

2. Przed przystąpieniem do remontu lokalu, najemca składa wniosek do zarządcy wraz z kosztorysem inwestorskim obejmującym zakres robót.

3. Wniosek po weryfikacji i uzyskaniu akceptacji wynajmującego, protokolarnym odbiorze robót objętych uzgodnionym zakresem remontu oraz przedłożeniem przez najemcę faktury lub rachunków, podlega rozliczeniu z czynszem, na podstawie stosownego porozumienia.

4. Zwrot dokonanych w ten sposób nakładów wyłącza dalsze roszczenia najemcy z tytułu zatrzymania ulepszeń przez wynajmującego.

Rozdział 4. Remonty i ulepszenia lokalu

§ 11. 1. Najemca może, za pisemną zgodą wynajmującego przeprowadzić w przedmiotowym lokalu prace adaptacyjne, według swoich potrzeb i na własny koszt, bez prawa zwrotu nakładów od wynajmującego, z zastrzeżeniem § 10 uchwały.

2. Najemca bez pisemnej zgody wynajmującego nie może przeprowadzać napraw i remontów, za wyjątkiem napraw i remontów określonych w § 12.

3. Wszelkich nakładów niezgodzonych z wynajmującym, najemca dokonuje na własny koszt i ryzyko.

4. Na wezwanie wynajmującego najemca zobowiązany jest przywrócić lokal do stanu poprzedniego - najpóźniej do dnia opuszczenia lokalu.

§ 12. 1. Najemca zobowiązany jest w czasie trwania umowy najmu, na własny koszt, do:

1) dokonywania bieżących remontów i napraw lokalu, niezbędnych do utrzymania go w należytym stanie technicznym, a w szczególności do:

a) malowania pomieszczeń;

b) naprawy tynków ścian i sufitów;

c) wykonywania napraw, bieżącej konserwacji urządzeń wewnątrz lokalu oraz ich wymiany;

d) konserwacji i naprawy podłóg, posadzek i wykładzin podłogowych;

e) bieżącej konserwacji i remontów stolarki okiennej i drzwiowej w lokalu;

f) wymiany osprzętu oraz zabezpieczeń instalacji elektrycznej w lokalu z wyłączeniem wymiany przewodów;

g) konserwacji, naprawy i wymiany grzejników wody przepływowej (gazowych, elektrycznych), podgrzewaczy wody, mis klozetowych, zlewów (zlewozmywaków, umywalek) wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które wyposażony jest lokal;

h) usuwania uszkodzeń, naprawy bądź wymiany zużytych elementów pieców węglowych i gazowych lub ogrzewania etażowego w lokalu;

i) usuwania niedrożności przewodów odpływowych od urządzeń sanitarnych do pionów zbiorczych.

2) dokonywania przeglądów przewodów spalinowych, dymowych, wentylacyjnych, a także instalacji gazowej i elektrycznej;

3) usuwania wszelkich szkód powstałych z jego winy;

4) utrzymywania lokalu i jego najbliższego otoczenia w należytym stanie sanitarno-porządkowym, w tym zabezpieczenia w okresie zimowym przed gołoledzią terenu przed lokalem;

5) utrzymywania estetycznego wyglądu wystaw okiennych;

6) zapewnienia sprawnego i bezpiecznego funkcjonowania reklamy (jeżeli lokal będzie ją posiadał);

7) przestrzegania zasad współżycia społecznego, w tym dobrosąsiedzkich stosunków z osobami korzystającymi z innych lokali w tym budynku oraz obowiązującego regulaminu porządku domowego, w tym budynku;

8) wyposażenia lokalu w sprzęt ochrony przeciwpożarowej oraz do utrzymywania tego sprzętu w pełnej sprawności.

2. Wynajmujący lub osoba przez niego upoważniona, jest uprawniony do dokonywania kontroli w lokalu celem sprawdzenia czy najemca w sposób należyty i prawidłowy wywiązuje się z postanowień umowy najmu.

Rozdział 5.

Zmiana prowadzonej w lokalu działalności i zamiana lokalu

§ 13. 1. Za zgodą wynajmującego najemca może zmienić rodzaj działalności prowadzonej w lokalu.

2. Za zmianę rodzaju działalności, o której mowa w ust. 1, należy rozumieć w szczególności zmianę branży lub rozszerzenie dotychczas prowadzonej działalności.

§ 14. W sytuacjach gdy jest to uzasadnione:

- 1) zamierzeniami inwestycyjnymi Gminy;
- 2) koniecznością remontu lub realizacją decyzji organów nadzoru budowlanego;
- 3) koniecznością opróżnienia lokalu ze względu na planowane zbycie nieruchomości, w której znajduje się lokal;
- 4) zaspokajaniem potrzeb lokalowych Gminy, jednostek organizacyjnych lub samorządowych osób prawnych, dopuszcza się możliwość zamiany lokalu na inny lokal.

§ 15. Nie dopuszcza się zamiany lokali pomiędzy najemcami.

Rozdział 6.

Zmiana oznaczenia najemcy

§ 16. 1. 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.

2. Postanowienia zawarte w ust. 1 mają zastosowanie także wówczas, gdy do umowy przystąpią obok dotychczasowego najemcy: jego małżonek, wstępni, zstępni, rodzeństwo oraz osoby przystępujące do spółki cywilnej.

3. Najemca lokalu będący osobą fizyczną w przypadku przejścia na emeryturę lub rentę może wskazać następcę prawnego, w osobie:

- 1) współmałżonka;
- 2) jego pełnoletnich dzieci;
- 3) dotychczasowego współnika, prowadzącego wspólnie z najemcą w tym lokalu działalność gospodarczą w ramach spółki, której umowa została zawarta na piśmie i zarejestrowana zgodnie z obowiązującymi przepisami.

4. Przepis ust. 3 pkt 3 dotyczy współników, którzy prowadzili wspólnie działalność gospodarczą przynajmniej przez jeden rok w ramach spółki zawiązanej przed zawarciem umowy najmu oraz współników spółek zawiązanych w trakcie trwania najmu lokalu, jeżeli wspólnie prowadzili działalność gospodarczą przynajmniej przez trzy lata.

5. W razie śmierci najemcy lokalu, prawo do dalszego najmu przysługuje kolejno osobom wymienionym w ust. 3, z uwzględnieniem ust. 4. W przypadku rezygnacji z prowadzenia działalności w lokalu przez wymienione wyżej osoby, lokal winien być przez te osoby przekazany do dyspozycji zarządcy w terminie 1 miesiąca od daty śmierci najemcy.

6. W przypadku przejścia najemcy lokalu na emeryturę lub rentę oraz rezygnacji przez osoby wymienione w ust. 3, z uwzględnieniem ust. 4 z prowadzenia działalności w lokalu, lokal winien być przekazany do dyspozycji zarządcy przez dotychczasowego najemcę nie później niż w okresie 1 miesiąca od daty przejścia najemcy na emeryturę lub rentę.

7. W przypadku przekształcenia formy prowadzonej przez najemcę działalności gospodarczej ze spółki cywilnej w spółkę jawną, z zachowaniem identycznego składu osobowego współników, wynajmujący na wniosek najemcy, dokona zmiany w oznaczeniu najemcy.

8. W przypadku, gdy ze spółki cywilnej - najemcy lokalu - z przyczyn innych niż wymienione w ust. 3, 4 i 5, przed upływem 12 miesięcy od wyrażenia przez wynajmującego zgody na zmianę oznaczenia najemcy występuje współnik, wynajmujący ma prawo nie wyrazić zgody na kontynuację najmu lokalu przez pozostających w spółce współników lub współnika.

Rozdział 7.

Zawarcie kolejnej umowy

§ 17. 1. Wynajmujący może zawierać kolejne umowy najmu lokali, których stroną wynajmującą jest Gmina, na kolejny 3 letni okres czasu, w sytuacji, gdy upływa poprzedni okres najmu takich lokali, a jednocześnie najem ma zostać zawarty:

- 1) z tym samym podmiotem, z którym była zawarta dotychczasowa umowa;
- 2) ze stawką czynszu netto nie niższą od dotychczasowej;
- 3) na warunkach dla wynajmującego nie gorszych niż w umowie dotychczasowej.

2. Kolejna umowa najmu nie jest dopuszczalna, gdy dotychczasowy najemca zalega w stosunku do wynajmującego z czynszem najmu lub z innymi świadczeniami z najmem związanymi, poza terminy przewidziane do zapłaty tego czynszu lub dla spełnienia tych świadczeń, albo - gdy zalegając, nie dokona zapłaty wraz z odsetkami lub nie spełni tych świadczeń najpóźniej w dniu rozwiązania umowy dotychczasowej.

§ 18. 1. Ponowne zawarcie umowy najmu z użytkownikiem lokalu, z którym rozwiązano umowę najmu z powodu zadłużenia może nastąpić, jeżeli zadłużenie nie przekraczające dwóch miesięcznych czynszów wraz z należnymi odsetkami zostało uregulowane, a lokal jest nadal używany.

2. Dopuszcza się możliwość odmowy przywrócenia tytułu prawnego do lokalu w przypadku, o którym mowa w ust. 1, jeżeli w wyniku przeprowadzonej w tym lokalu działalności naruszane były lub są zasady współżycia społecznego lub porządku domowego.

Rozdział 8.

Wypowiedzenie umowy

§ 19. 1. Umowa najmu lokalu zawarta na czas nieoznaczony może zostać:

- 1) wypowiedziana przez każdą ze stron umowy, z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, dokonanego na koniec miesiąca kalendarzowego;
- 2) wypowiedziana przez wynajmującego z przyczyn określonych w ust. 3;
- 3) rozwiązana za porozumieniem stron w każdym czasie.

2. Umowa zawarta na czas oznaczony:

- 1) wygasa z upływem okresu, na który została zawarta;
- 2) zostaje wypowiedziana przez wynajmującego z przyczyn określonych w ust. 3;
- 3) może zostać rozwiązana za porozumieniem stron w każdym czasie.

3. Wynajmujący bez zachowania okresu wypowiedzenia za uprzednim pisemnym upomnieniem najemcy wypowiada umowę najmu, jeżeli najemca:

- 1) nie przyjął do stosowania zwaloryzowanych stawek czynszu netto;
- 2) dopuszcza się opóźnienia w zapłacie należności określonych umową, co powoduje zaległości równe co najmniej dwumiesięcznemu czynszowi, liczonemu wraz z odsetkami za opóźnienie;
- 3) podnajął lub oddał do bezpłatnego użytkowania cały lokal, lub jego część;
- 4) wykroczył w sposób rażący przeciwko postanowieniom porządku domowego lub czyni uciążliwym korzystanie z lokali przez innych użytkowników, o ile wynajmujący przynajmniej jeden raz upomniął o tym najemcę;
- 5) dokonał bez zgody wynajmującego remontu lub ulepszenia lokalu za wyjątkiem prac remontowych, określonych w § 12 niniejszej uchwały.

4. Jeżeli przyczyną wypowiedzenia jest opóźnienie najemcy w zapłacie czynszu określonego w ust. 3 pkt 2, wynajmujący udziela dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu.

5. W przypadku wypowiedzenia umowy przez wynajmującego z którejkolwiek przyczyny wymienionej w ust. 3, najemca zobowiązany jest rozliczyć się z wynajmującym, opróżnić wynajmowany lokal z osób i rzeczy, a następnie przekazać go na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, w terminie 3 dni od rozwiązania umowy, w stanie technicznym wynikającym z treści umowy najmu, uwzględniającym poniesione nakłady związane z używaniem przedmiotu najmu, a także zużycie przedmiotu najmu będące następstwem prawidłowego używania.

6. Nieprzekazanie lokalu przez dotychczasowego najemcę w terminie, o którym mowa w ust. 5, daje wynajmującemu prawo do podjęcia działań umożliwiających eksmisję z lokalu.

7. Używanie lokalu po upływie terminu obowiązywania umowy z przyczyn określonych w ust. 5 i 6, stanowi okres bezumownego korzystania z lokalu przez dotychczasowego najemcę i rodzi po stronie najemcy obowiązek zapłaty na rzecz wynajmującego odszkodowania, w wysokości 200% należnego czynszu brutto, jaki był ustalony w ostatnim miesiącu trwania umowy.

Rozdział 9.

Postanowienia końcowe

§ 20. Tracą moc:

- 1) Uchwała Nr XIV/98/99 Rady Miejskiej w Nowym Tomyślu z dnia 8 grudnia 1999r. w sprawie ustalenia stawek wywoławczych czynszu najmu za lokale użytkowe wchodzące w skład mienia komunalnego gminy Nowy Tomyśl w postępowaniu przetargowym;
- 2) Uchwała Nr XVIII/125/2008 Rady Miejskiej w Nowym Tomyślu z dnia 1 lutego 2008r. w sprawie wyrażenia zgody na zawieranie przez Burmistrza Nowego Tomyśla kolejnych umów najmu lokali użytkowych oraz nieruchomości lokalowych przeznaczonych na cele użytkowe, na czas określony do 3 lat w sytuacji, gdy upływa poprzedni, trzyletni okres najmu takich lokali oraz nieruchomości lokalowych (Dz.Urz. Woj. Wlkp z 2008r. Nr 42, poz. 874).

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Nowego Tomyśla.

§ 22. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

UZASADNIENIE

do uchwały Nr XLIX/464/2018 Rady Miejskiej w Nowym Tomyślu z dnia 26 marca 2018r. w sprawie zasad gospodarowania lokalami użytkowymi stanowiącymi własność Gminy Nowy Tomyśl

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym 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.

Przepis art. 40 ust. 2 pkt 3 cytowanej wyżej ustawy upoważnia organy gminy do wydawania aktów prawa miejscowego w zakresie zasad zarządu mieniem gminy.

Zasady gospodarowania lokalami użytkowymi stanowiącymi własność Gminy Nowy Tomyśl uregulowane są obecnie następującymi przepisami:

- 1) Uchwałą Nr XIV/98/99 Rady Miejskiej w Nowym Tomyślu z dnia 8 grudnia 1999r. w sprawie ustalenia stawek wywoławczych czynszu najmu za lokale użytkowe wchodzące w skład mienia komunalnego gminy Nowy Tomyśl w postępowaniu przetargowym;
- 2) Uchwałą Nr XVIII/125/2008 Rady Miejskiej w Nowym Tomyślu z dnia 1 lutego 2008r. w sprawie wyrażenia zgody na zawieranie przez Burmistrza Nowego Tomyśla kolejnych umów najmu lokali użytkowych oraz nieruchomości lokalowych przeznaczonych na cele użytkowe, na czas określony do 3 lat w sytuacji, gdy upływa poprzedni, trzyletni okres najmu takich lokali oraz nieruchomości lokalowych (Dz.Urz.Woj. Wlkp z 2008r. Nr 42, poz. 874);
- 3) Zarządzeniem Nr I/18/2007 Burmistrza Nowego Tomyśla z dnia 22 stycznia 2007r. w sprawie ustalenia szczegółowych zasad gospodarowania lokalami użytkowymi wchodzącymi w skład mienia komunalnego.

Na przestrzeni 18 lat obowiązywania tych przepisów zaszły zmiany faktyczne i prawne w gospodarowaniu lokalami użytkowymi w gminie Nowy Tomyśl, które uzasadniają uaktualnienie przepisów regulujących tę materię.

Mając na uwadze powyższe podjęcie uchwały jest uzasadnione