

UCHWAŁA NR XII/72/2011
RADY GMINY JANOWICE WIELKIE

z dnia 28 października 2011 r.

w sprawie zasad gospodarowania lokalami użytkowymi

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 9 lit. „a” ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.) oraz art. 37 ust. 1 i ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.) RADA GMINY W JANOWICACH WIELKICH uchwala co następuje:

Rozdział 1.

Postanowienie ogólne

§ 1. Ilekroć w uchwale użyto określenia:

1. Rada – rozumie się przez to Radę Gminy w Janowicach Wielkich,
2. Wójt – rozumie się przez to Wójta Gminy Janowice Wielkie,
3. Lokal – rozumie się przez to 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 ze zm.),
4. Najemca – rozumie się przez to najemcę lub dzierżawcę w rozumieniu Kodeksu Cywilnego,
5. Najem – rozumie się przez to najem lub dzierżawę w rozumieniu Kodeksu Cywilnego.

Rozdział 2.

zasady przeznaczania lokali do najmu na czas dłuższy niż 3 lata

§ 2. 1. Zawieranie umów najmu lokali użytkowych na czas dłuższy niż 3 lata następuje w drodze przetargu, z zastrzeżeniem § 3.

2. Wyboru formy przetargu dokonuje Wójt.
3. Odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umowy najmu wymaga indywidualnej zgody Rady.
4. Do najmu na czas dłuższy niż 3 lata można przeznaczyć lokale w budynkach, które nie są przeznaczone do rozbiórki.
5. Do przetargu przeznaczają się lokale wolne pod względem faktycznym i prawnym.

§ 3. 1. Lokale użytkowe mogą być oddane w najem w trybie bezprzetargowym, gdy spełniona jest co najmniej jedna z poniższych przesłanek:

1) o lokal ubiegają się:

- a) organizacje pożytku publicznego na cele prowadzonej działalności gospodarczej pożytku publicznego,
- b) osoby fizyczne i osoby prawne, które prowadzą działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukową, badawczo-rozwojową, wychowawczą, sportową lub turystyczną na cele niezwiązane z działalnością zarobkową,
- c) związki zawodowe ogólnokrajowe i organizacje pracodawców,
- d) samorządowe instytucje kultury, uczelnie publiczne,
- e) policja,
- f) jednostki administracji rządowej, jednostki samorządowe, związki samorządowe,
- g) umowa najmu jest zawierana z dotychczasowym najemcą lokalu, którego umowa wygasła, pod warunkiem, że nie posiada on żadnych zaległości pieniężnych z tytułu najmu przedmiotowego lokalu.

2)dwukrotnie ogłoszony przetarg zakończył się wynikiem negatywnym; oddanie lokalu w tym trybie może nastąpić w okresie nie krótszym niż 30 dni i nie dłuższym niż 6 miesięcy licząc od dnia zamknięcia drugiego przetargu,

3)przedmiotem najmu jest lokal substandardowy.

2. Za lokal substandardowy uznaje się lokal, w którym występuje przynajmniej jedna z niżej wymienionych cech:

1)brak przyłącza instalacji elektrycznej do lokalu,

2)brak toalety i źródła wody w lokalu,

3)brak możliwości zainstalowania źródła ciepła,

4)70% powierzchni lokalu jest o wysokości poniżej 2,20 m,

5)powierzchni lokalu jest mniejsza niż 12 m² i lokal nie posiada samodzielnego wejścia z zewnątrz budynku.

3. Przepisu ust. 1 nie stosuje się, gdy wpłynął więcej niż jeden wniosek o najem tego samego lokalu, a cele wskazane we wnioskach na jakie ma zostać przeznaczona nieruchomość są identyczne lub wniosek został złożony przez więcej niż jeden podmiot, o którym mowa w ust. 1 pkt. 1 lit. a) – f).

4. Wysokość minimalnych stawek czynszu za najem lokalu użytkowego określa Wójt.

Rozdział 3.

Organizowanie przetargów , wylanianie najemców , kryteria oceny ofert

§ 4. 1. Organizatorem przetargów jest Wójt

2. Czynności związane z przeprowadzaniem przetargów i rokowań przeprowadzają komisja składająca się z 3 do 7 osób powoływanych przez Wójta.

3. Wywoławcza stawka czynszu w pierwszym przetargu nie może być niższa od stawek, o których mowa w § 3 ust. 4 niniejszej uchwały.

4. Organizując drugi przetarg Wójt może obniżyć wywoławcza stawkę czynszu, o nie więcej niż 20%.

Rozdział 4.

warunki najmu

§ 5. 1. Warunki najmu określa Wójt.

2. Umowy najmu winny być zawierane na czas nieoznaczony, z zastrzeżeniem § 2 ust. 4.

3. Umowa winna zawierać postanowienia zabezpieczające interes Gminy pod względem przychodów i należytej dbałości o substancje lokalu, a także określać:

1)spóśb korzystania z lokalu,

2)tryb i warunki rozwiązywania umowy,

3)zasady rozliczania nakładów wykonanych za zgodą wynajmującego, o ile nakłady te podwyższają trwale wartość lokalu i jeżeli ich wykonanie zostało potwierdzone protokołem odbioru robót, a ich wartość – kosztoysem powykonawczym.

4)zasady umożliwiające coroczną waloryzację stawek czynszu za najem o wskaźnik zmian cen towarów i usług konsumpcyjnych w okresie pierwszych trzech kwartałów roku poprzedzającego waloryzację ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski” w terminie 15 dni po upływie trzeciego kwartału.

4. Jeżeli lokal jest wykorzystywany w kilku celach, czynsz ustala się według stawki dla celu podstawowego.

§ 6. 1. Dopuszcza się:

1)okresowe obniżenie czynszu – w przypadku poniesienia przez najemcę udokumentowanych nakładów podwyższających trwale wartość lokalu w zakresie uzgodnionym z wynajmującym,

2)zmianę rodzaju działalności prowadzonej w lokalu,

3)wyrażenie zgody na podnajem nie więcej niż 50% powierzchni wynajmowanego lokalu,

4) podwyższenie stawki czynszu za powierzchnie podnajmowaną, ale nie więcej niż o połowę różnicy stawek.

2. Zgody na podwyższenie czynszu, okresowe obniżenie czynszu i podnajem udziela Wójt.

3. Jeżeli lokal jest nie czynny przez okres ponad 30 dni bez uzgodnienia z wynajmującym, to wynajmujący jest uprawniony do wypowiedzenia umowy.

§ 7. 1. W czasie trwania umowy najmu, w prawa i obowiązki najemcy mogą wstąpić małżonkowie, wstępni, zstępni i rodzeństwo, a ponadto osoby, które weszły w spółkę z najemcą lokalu w trakcie trwania umowy – w przypadku wycofania się najemcy z tej spółki, jeżeli czas wspólnego prowadzenia działalności wynosi, co najmniej 2 lata – bez zmiany dotychczasowych warunków umowy. Zgody na zmianę stron umowy udziela Wójt.

2. Przepisy ust. 1 mają zastosowanie także, gdy do umowy przystąpią obok dotychczasowego najemcy małżonkowie, wstępni, zstępni i rodzeństwo.

Rozdział 5.

Postanowienie końcowe

§ 8. Wójt określi w drodze Zarządzenia skład komisji do przeprowadzania przetargów i rokowań.

§ 9. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

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

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt. 9 lit. „a” ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1951 ze zm.) do kompetencji Rady Gminy należy określanie zasad najmu nieruchomości na okres dłuższy niż 3 lata. Ponadto zgodnie z art. 37 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.) umowy najmu na czas dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony powinny być zawierane w drodze przetargowej. Jednakże zgodnie z art. 37 ust. 4 uprzednio cytowanej ustawy Rada Gminy może wyrazić zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia tych umów. Niniejsza uchwała wprowadza szereg uregulowań prawnych, które będą regulowały zasady wynajmowania lokali użytkowych będących własnością gminy Janowice Wielkie. Zaznaczyć należy, że brak uchwały w przedmiocie sprawy uniemożliwiało dokonywanie waloryzacji stawek czynszu za najem lokali użytkowych, przyczyniając się tym samym do zmniejszenia należnych dochodów. W związku z tym, iż brak jest uchwały rady gminy, która w sposób kompleksowy ujmowałaby problematykę gospodarowania lokali użytkowymi stanowiącymi własność gminy Janowice Wielkie, w pełni uzasadnionym jest podjęcie niniejszej uchwały.