

**Uchwała Nr XXXI/200/09  
Rady Gminy Strzeleccki**

z dnia 5 lutego 2009 r.

**w sprawie zasad wynajmowania lokali użytkowych i garaży wchodzących w skład zasobu Gminy Strzeleccki**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9a, art. 40 ust. 2, pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz.220, Nr 62 poz. 558, Nr 113, poz. 984, z 2003r. Nr 214, poz. 1806, Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 153, poz.1271, Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 214 poz. 1806, z 2005r. Nr 172, poz.1441, z 2006r. Nr 17, poz. 128, Nr 175, poz. 1457, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111), Rada Gminy Strzeleccki uchwała, co następuje:

§ 1. Ustala się szczegółowe zasady wynajmowania lokali użytkowych i garaży wchodzących w skład zasobu Gminy Strzeleccki.

§ 2. Lokale użytkowe i garaże oddaje się w najem osobom fizycznym i prawnym oraz jednostkom organizacyjnym nieposiadającym osobowości prawnej, na podstawie umów najmu.

§ 3.1. Ustalenia najemcy oraz określenie warunków umów najmu dokonuje Wójt Gminy Strzeleccki w trybie:

- a) przetargowym (przetargu ustnego nieograniczonego lub ograniczonego),
- b) bezprzetargowym.

2. W przetargu nie mogą brać udziału:

a) osoby wchodzące w skład komisji przetargowej oraz osoby im bliskie w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004, Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.),

b) aktualni lub byli najemcy lokali użytkowych stanowiących własność komunalną Gminy Strzeleccki, niewywiązujący się z warunków umowy najmu lokalu, potwierdzonych prawomocnym wyrokiem sądowym, w okresie jednego roku od jego uprawomocnienia.

§ 4.1. Zasadą jest przetarg ustny nieograniczony.

2. Wójt Gminy Strzeleccki może wyłączyć lokal spod przetargu ustnego nieograniczonego i skierować go na przetarg ustny ograniczony.

3. Wójt Gminy Strzeleccki może wyłączyć lokal spod przetargu i wynająć go w trybie bezprzetargowym:

a) osobom fizycznym lub podmiotom prowadzącym działalność społecznie użyteczną, a w szczególności charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, oświatową, leczniczą, wychowawczą – na cele niezwiązane z działalnością zarobkową,

b) na potrzeby własne, tj. zaspokojenia potrzeb lokalowych dla instytucji związanych z działalnością samorządową.

4. Wójt Gminy Strzeleccki w uzasadnionych przypadkach może wyrazić zgodę na wynajem lokali i garaży w trybie bezprzetargowym, na czas oznaczony nie dłuższy niż 3 lata.

5. Garaże przyporządkowane lokalom mieszkalnym wynajmowane będą bezprzetargowo na czas trwania umowy najmu lokalu mieszkalnego.

§ 5. Przedmiotem przetargu jest wysokość stawki netto czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali użytkowych lub garaży stanowiących własność komunalną Gminy Strzeleccki.

§ 6.1. Jeżeli pierwszy przetarg nie zakończy się wyłonieniem najemcy, Wójt Gminy Strzeleccki ogłasza drugi przetarg, przy obniżeniu ceny wywoławczej lokali o 5 – 15%.

2. Jeżeli drugi przetarg nie zakończy się wyłonieniem najemcy lokal może być oddany w najem w drodze rokowań za cenę ustaloną w tych rokowaniach.

§ 7. Wójt Gminy może odwołać, unieważnić lub przesunąć termin przetargu, informując o tym niezwłocznie w formie właściwej dla ogłoszenia.

§ 8. Regulamin przeprowadzania przetargu na wynajem lokali użytkowych i garaży określa Wójt Gminy w drodze zarządzenia.

§ 9.1. Podstawą do zawarcia umowy jest podpisany przez najemcę i zatwierdzony przez Wójta protokół z przetargu lub z negocjacji.

2. Umowy najmu na lokale użytkowe i garaże zawiera się na czas nieokreślony lub w szczególnych warunkach na czas określony.

3. Dotychczas zawarte umowy najmu zachowują ważność.

§ 10. Stawkę wyjściową (cenę wywoławczą) do przetargu ustala administrator lub zarządca komunalnych lokali użytkowych i garaży w porozumieniu z Wójtem Gminy.

2. Stawki czynszu z tytułu najmu komunalnych lokali użytkowych i garaży ulegać będą zmianie Zarządzeniem Wójta Gminy Strzeleczki, w oparciu o wysokość wskaźnika inflacji w roku poprzednim, zgodnie z obwieszczeniem Prezesa GUS.

3. Najemcy lokali oprócz czynszu, regulują opłaty za media.

§ 11. W przypadku śmierci najemcy lokalu użytkowego w czasie trwania umowy najmu, w prawa i obowiązki dotychczasowego najemcy może wstąpić tylko małżonek, pod warunkiem, że w dniu śmierci najemcy prowadził i nadal nieprzerwanie prowadzi działalność gospodarczą, dla której przedmiotowy lokal jest mu niezbędny.

§ 12. Najemca lokalu nie może bez pisemnej zgody Wójta Gminy oddawać do bezpłatnego używania lub podnajmować lokalu lub garażu osobom trzecim.

§ 13.1. Umowa zawarta na czas nieokreślony może być rozwiązana przez każdą ze stron z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia lub za porozumieniem stron, nie wcześniej jednak niż przed upływem jednego roku od daty zawarcia umowy, z zastrzeżeniem pkt 3.

2. Umowa zawarta na czas określony może zostać rozwiązana za porozumieniem stron, z zastrzeżeniem pkt 3.

3. Wynajmujący może dokonać rozwiązania umowy najmu lokalu użytkowego bez wypowiedzenia w następujących przypadkach:

a) jeżeli najemca lokalu dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu za co najmniej dwa okresy płatności,

b) stwierdzenia dewastacji lokalu,

c) oddania do bezpłatnego używania lub podnajmowania lokalu lub jego części bez zgody Wójta,

d) użytkowania lokalu, niezgodnie z jego umownym przeznaczeniem.

§ 14. Zgodę na przywrócenie prawa najmu lokalu lub garażu najemcy, z którym umowa została rozwiązana z powodu zaległości czynszowych, wyraża Wójt Gminy Strzeleczki, pod warunkiem jednorazowej ich spłaty lub zawarcia ugody w sprawie spłaty zaległości w ratach.

§ 15.1. W przypadku zwalniania lokalu, najemca – zachowuje trzymiesięczny termin wypowiedzenia – powiadamia na piśmie wynajmującego o dacie zdania lokalu. Przyjęcia lokalu dokonują pracownicy wynajmującego, najpóźniej w ostatnim dniu wygaśnięcia umowy.

2. Podczas przejmowania lokalu zostaje spisany protokół zdawczo - odbiorczy, który jest jednocześnie protokołem stanu technicznego lokalu po zakończeniu stosunku najmu i stanowi podstawę ewentualnych wzajemnych rozliczeń.

§ 16.1. Najemca lokalu może, zgodnie z zawartą umową najmu, wykonać konieczne prace remontowe. W tym celu powinien zwrócić się na piśmie do wynajmującego o wyrażenie zgody na przeprowadzenia remontu, załączając kosztorys na planowane roboty.

2. Po wykonaniu remontu najemca zgłasza wynajmującemu wykonane prace do odbioru.

3. Najemca przedstawia kosztorys powykonawczy, który podlega weryfikacji przez wynajmującego i stanowi podstawę rozliczenia poniesionych nakładów.

4. Protokół wraz z kosztorysem powykonawczym zostaje włączony do akt lokalu użytkowego prowadzonych przez wynajmującego.

5. Jeżeli najemca wykonał remont lokalu bez zgody wynajmującego nie ma on prawa ubiegać się o zwrot poniesionych nakładów.

§ 17.1. Zgodnie z umową najemca nie może dokonać jakichkolwiek zmian budowlanych i innych istotnych przeróbek bez pisemnej zgody wynajmującego.

2. Najemca bez pisemnej zgody wynajmującego nie może zmienić sposobu użytkowania zajmowanego obiektu.

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Strzeleczyki.

§ 19. Traci moc uchwała Nr VI/31/94 Rady Gminy w Strzeleczykach z dnia 30 grudnia 1994 r. w sprawie zasad gospodarki lokalami użytkowymi na terenie Gminy Strzeleczyki.

§ 20. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

§ 21. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

Przewodniczący Rady  
*Walter Wieja*