

Uchwała Nr XLII/382/10
Rady Miejskiej w Czechowicach-Dziedzicach

z dnia 23 marca 2010 r.

w sprawie zasad gospodarowania lokalami użytkowymi stanowiącymi własność Gminy Czechowice-Dziedzice lub będącymi w jej posiadaniu.

Na podstawie art. 7 ust. 1, art. 18 ust. 1 i ust. 2 pkt 9 lit. a, art. 40 ust. 2 pkt 3, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.) oraz art. 13 ust. 1 i art. 37 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603. ze zm.),

Rada Miejska w Czechowicach-Dziedzicach
uchwała:

§ 1. Wprowadza się jednolite zasady gospodarowania lokalami użytkowymi stanowiącymi własność Gminy Czechowice-Dziedzice lub będącymi w jej posiadaniu.

§ 2. Za lokal użytkowy w rozumieniu niniejszej uchwały uznaje się każdy lokal o przeznaczeniu innym niż mieszkalny.

§ 3. 1. Lokale użytkowe mogą być oddawane w najem bądź użyczenie.

2. Najem lub użyczenie lokalu następuje na podstawie umowy cywilnoprawnej zawartej między najemcą lokalu lub biorącym lokal do użytkowania a Gminą Czechowice-Dziedzice w imieniu której występuje jednostka organizacyjna Gminy władająca lokalem jako wynajmująca lub użyczająca.

§ 4. Wybór najemcy lokalu użytkowego następuje w trybie przetargowym z zastrzeżeniem § 5 ust. 4, § 6 ust. 1 i 2, § 7 ust.1.

§ 5. 1. Wybór najemcy w drodze przetargu publicznego przeprowadza się w trybie licytacji stawki najmu za jeden m² powierzchni lokalu.

2. Minimalną stawkę czynszu z uwzględnieniem lokalizacji lokalu i przeznaczenia ustala dla celów przetargu Burmistrz w drodze zarządzenia.

3. Jeżeli pierwszy przetarg nie wyłoni najemcy lokalu, ogłasza się drugi przetarg z możliwością obniżenia stawki, o której mowa w ust. 2 maksymalnie o 50%.

4. Jeżeli drugi przetarg nie wyłoni najemcy lokal może być wynajęty w trybie bezprzetargowym w drodze negocjacji stawki czynszu.

§ 6. 1. Burmistrz może zezwolić na zawarcie umowy najmu lokalu w trybie bezprzetargowym z osobą, z którą dotychczasowa umowa została rozwiązana przed umownym terminem obowiązywania z przyczyn dotyczących stanu technicznego budynku lub zmiany przeznaczenia lokalu.

2. Burmistrz może w trybie bezprzetargowym zezwolić na zawarcie umowy najmu lokalu użytkowego jeżeli w miejsce dotychczasowego najemcy wstępuje jego współmałżonek lub zstępny w celu prowadzenia działalności gospodarczej w tym lokalu o takim samym lub podobnym charakterze.

3. Stawkę czynszu dla umów zawieranych na podstawie ust. 1 i 2 ustala się w drodze rokowań z zastrzeżeniem, że nie może ona być niższa niż ustalona dla celów przetargu według zasad określonych w § 5 ust. 2.

§ 7. 1. Burmistrz może zezwolić na zawarcie umowy najmu lokalu w trybie bezprzetargowym z niżej wymienionymi rodzajami podmiotów:

1) organizacje społeczne, stowarzyszenia, fundacje,

2) biura poselskie i senatorskie,

3) podmioty gospodarcze wynajmujące lokal w budynku dla jego zaopatrzenia w media.

2. Dla podmiotów określonych w ust. 1 stawki czynszu z uwzględnieniem rodzaju podmiotu ustala Burmistrz w drodze zarządzenia, w wysokości nie większej niż stawka, o której mowa w § 5 ust. 2.

§ 8. Podmiotom określonym w § 7 ust. 1 prowadzącym działalność o charakterze nie zarobkowym Burmistrz może na ich wniosek oddać lokal w użyczenie.

§ 9. Stawka czynszu za najem powierzchni przynależnych tj. piwnic, strychów i innych pomieszczeń nie mających bezpośrednich połączeń z wynajmowanym lokalem stanowi 25 % obowiązującej stawki za powierzchnię użytkową.

§ 10. 1. Czynsz podlega corocznej waloryzacji o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego za rok ubiegły.

2. Zwaloryzowana stawka czynszu obowiązuje od następnego miesiąca po miesiącu, w którym dokonano zawiadomienia o waloryzacji w trybie określonym w ust. 3.

3. Zmiana stawki czynszu o wskaźnik waloryzacyjny, o którym mowa w ust. 1, następować będzie w formie pisemnego powiadomienia najemcy przez wynajmującego bez konieczności zmiany umowy najmu.

§ 11. 1. Umowy o najem lokali użytkowych zawiera się na okres do lat pięciu z możliwością ich przedłużenia na wniosek najemcy i za zgodą wynajmującego na kolejne okresy nie dłuższe niż pięć lat.

2. Za zgodą wynajmującego umowa może być rozwiązana w każdym czasie na uzasadniony wniosek najemcy.

3. Umowę użyczenia lokalu zawiera się na okres do lat trzech z możliwością przedłużenia na wniosek najemcy za zgodą Burmistrza na kolejne okresy nie dłuższe niż trzy lata.

§ 12. Burmistrz może ograniczyć lub określić sposób korzystania oddawanego w najem lokalu biorąc pod uwagę zapotrzebowanie społeczne na określony rodzaj działalności gospodarczej w Gminie bądź uwzględniając inne preferowane cele przewidziane w realizowanych programach społecznych i gospodarczych w tym w strategii rozwoju Gminy Czechowice-Dziedzice.

§ 13. 1. Najemca lokalu użytkowego, przed podpisaniem umowy i objęciem lokalu w posiadanie, zobowiązany jest wpłacić na rachunek bankowy jednostki organizacyjnej władającej lokalem kaucję na zabezpieczenie zobowiązań, w wysokości trzykrotności wynegocjowanego czynszu netto (bez podatku VAT). Wpłacone przez najemcę lokalu użytkowego w trakcie postępowania przetargowego wadium zarachowuje się na poczet kaucji.

2. Kierownik jednostki organizacyjnej władającej lokalem tworzy lokatę terminową z otrzymanej kaucji, którą jest zobowiązany zwrócić najemcy wraz z oprocentowaniem, po potrąceniu bankowych kosztów prowadzenia lokaty i prowizji bankowej za przelew oraz nieuregulowanych zobowiązań z tytułu najmu lokalu użytkowego, w ciągu 30 dni od daty rozwiązania umowy najmu lub jej wygaśnięcia.

§ 14. Najemcy - osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą samodzielnie lub w formie spółki cywilnej bądź jawnej, pozostający w związku małżeńskim i małżeńskiej wspólności majątkowej zobowiązani są do dostarczenia pisemnej zgody współmałżonków na zawarcie umowy najmu lokalu użytkowego. Osoby nie pozostające w związku małżeńskim oraz pozostające w związku małżeńskim lecz nie będące w małżeńskiej wspólności majątkowej złożą na tę okoliczność stosowne oświadczenie.

§ 15. 1. Najemca lokalu użytkowego lub biorący lokal do używania jest zobowiązany dbać o jego stan techniczny i estetykę.

2. Nakłady na dostosowanie lokalu do potrzeb najemcy obciążają najemcę.

§ 16. Burmistrz na wniosek najemcy w formie zarządzenia może zezwolić jednostce organizacyjnej Gminy władającej lokalem na okresowe obniżenie czynszu za najem lokalu użytkowego gdy z przyczyn leżących po stronie wynajmującego korzystanie z lokalu jest utrudnione (remont obiektu, w którym znajduje się lokal, remont ulicy, przy której jest usytuowany, jej czasowe zamknięcie, itp.) lub zwolnienie z czynszu, jeżeli okresowo korzystanie z lokalu jest niemożliwe.

§ 17. Organizację przetargów, rokowań i negocjacji przeprowadza kierownik jednostki organizacyjnej władającej lokalem na podstawie regulaminu wydanego przez Burmistrza w drodze zarządzenia.

§ 18. 1. Najemca może za zgodą wynajmującego zmienić rodzaj działalności gospodarczej prowadzonej w lokalu wynajętym w trybie § 5.

2. Stawkę czynszu po zmianie działalności ustala się w drodze rokowań ale nie może ona być niższa od stawki obowiązującej na dzień złożenia wniosku o zmianę.

3. Zmiany określone w ust. 1 i 2 uwzględnia się w umowie w formie aneksu.

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Czechowic-Dziedzic.

§ 20. Traci moc uchwała Nr XXX/277/09 Rady Miejskiej w Czechowicach-Dziedzicach z dnia 10 marca 2009 r. w sprawie zasad gospodarowania lokalami użytkowymi stanowiącymi własność Gminy Czechowice-Dziedzice.

§ 21. Uchwała wchodzi w życie po upływie czternastu dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej

mgr Marek Kwaśny