

**UCHWAŁA NR XII/75/2011
RADY MIEJSKIEJ W BRZESKU**

z dnia 29 czerwca 2011 r.

w sprawie zasad najmu lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Brzesko na czas nieoznaczony, na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata oraz w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ten sam lokal.

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

§ 1.

Ustala się zasady najmu lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Brzesko – jak w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2.

W celu realizacji zasad najmu określonych w § 1 Burmistrz Brzeska odrębnym zarządzeniem:

- 1) ustala regulamin przeprowadzania przetargów, konkursów ofert i negocjacji czynszowych,
- 2) powołuje komisję: przetargową, konkursów ofert i negocjacji czynszowych,
- 3) określa wysokość minimalnych stawek czynszowych za najem lokali, stanowiących podstawę ustalenia stawki wyjściowej do przetargu i konkursu ofert przy uwzględnieniu rodzajów działalności prowadzonych w lokalu oraz jego lokalizacji, po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji Gospodarki Finansowej Rady Miejskiej.

§ 3.

Traci moc uchwała XXXVII/245/2005 Rady Miejskiej w Brzesku z dnia 30 listopada 2005 r. w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali użytkowych wchodzących w skład zasobu Gminy Brzesko (Dziennik Urzędowy Województwa Małopolskiego z dnia 26 stycznia 2006 r. Nr 51 poz. 287) zmienionej uchwałą nr XL/264/2009 Rady Miejskiej w Brzesku z dnia 25 marca 2009 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Małopolskiego z dnia 15 kwietnia 2009 r. Nr 185 poz. 1297).

§ 4.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Brzeska.

§ 5.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Brzesku

mgr Krzysztof Ojczyk

Zasady najmu lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Brzesko na czas nieoznaczony, na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata oraz w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ten sam lokal.

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

§ 1.

Ilekróć w uchwale będzie mowa o:

1. Radzie – należy przez to rozumieć Radę Miejską w Brzesku;
2. Burmistrzu – należy przez to rozumieć Burmistrza Brzeska;
3. zarządcy – należy przez to rozumieć zarządzającego lokalami użytkowymi stanowiącymi własność Gminy Brzesko;
4. lokalu użytkowym – należy przez to rozumieć 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 z późn. zm.);
5. najemcy – należy przez to rozumieć najemcę w rozumieniu przepisów Kodeksu cywilnego;
6. najmie – należy przez to rozumieć najem w rozumieniu przepisów Kodeksu cywilnego;
7. stawce czynszu – należy przez to rozumieć miesięczną stawkę czynszu netto za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu;
8. czynszu – należy przez to rozumieć miesięczny czynsz wynikający z przemnożenia stawki czynszu netto przez powierzchnię użytkową lokalu, z uwzględnieniem podatku VAT, bez innych opłat związanych z korzystaniem z lokalu;
9. opłacie – należy przez to rozumieć opłatę związaną z korzystaniem z lokalu niezależną od zarządcy jak np. za energię, wodę, kanalizację, c.o., gaz, telefon;
10. komisji – należy przez to rozumieć komisję powołaną do przeprowadzania przetargów konkursów ofert bądź negocjacji czynszowych;
11. istotnych nakładach – należy przez to rozumieć nakłady, które są niezbędne dla utrzymania należytego stanu lokalu, a ich udokumentowana wysokość w danym roku przewyższa 40 % łącznej wysokości czynszu za najmowany lokal w tym roku.

**Rozdział 2.
Zasady i tryb najmu**

§ 2.

1. Lokale użytkowe wynajmowane są po przeprowadzeniu przetargu, konkursu ofert, negocjacji czynszowych.
2. Organizatorem przetargów, konkursów ofert i negocjacji jest Burmistrz.
3. Czynności związane z przeprowadzeniem przetargów, konkursów ofert i negocjacji przeprowadza komisja.

4. Przetarg przeprowadza się w formie przetargu ustnego nieograniczonego.
5. Przetarg ma na celu uzyskanie najwyższej stawki czynszu.
6. Wywoławczą stawkę czynszu ustala Burmistrz biorąc pod uwagę położenie, powierzchnię i przeznaczenie lokalu. Stawka ta nie może być niższa niż najmniejsza stawka czynszu ustalona na podstawie aktualnie obowiązujących umów najmu zawartych na lokale o podobnym położeniu i przeznaczonych do działalności o podobnym charakterze.
7. Burmistrz może podjąć decyzję o wynajęciu lokalu użytkowego w trybie przetargu ograniczonego pod względem przedmiotowym (przetarg celowy) , na konkretny rodzaj działalności, kierując się zbiorowymi potrzebami mieszkańców Gminy Brzesko.
8. Konkurs ofert polega na wyborze najkorzystniejszej oferty.
9. Burmistrz ma prawo odstąpienia od przetargu, konkursu ofert oraz negocjacji czynszowych bez podania przyczyny.

§ 3.

1. Jeżeli pierwszy przetarg nie zakończył się wyłonieniem najemcy Burmistrz może ogłosić kolejny przetarg a następnie konkurs ofert . W przypadku ogłoszenia konkursu ofert wywoławcza stawka czynszu może być ustalona na poziomie nie niższym niż 80% stawki czynszu ustalonej dla przetargu.
2. Lokale nie wynajęte po przeprowadzeniu przetargów i konkursu ofert mogą być oddane w najem w drodze negocjacji . Stawka czynszu ustalona w drodze negocjacji może być obniżona , nie więcej jednak niż do 50% wywoławczej stawki czynszu ustalonej dla przetargu.

§ 4.

1. Wynajem lokalu użytkowego w trybie bezprzetargowym na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony wymaga zgody Rady Miejskiej wyrażonej w uchwale.
2. Upoważnia się Burmistrza Brzeska do zawierania umów najmu w trybie bezprzetargowym w przypadku, gdy po umowie zawartej na okres co najmniej 3 lat, dotychczasowy najemca zawiera kolejne umowy, których przedmiotem jest ten sam lokal użytkowy po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji Gospodarki Finansowej i Komisji Gospodarki Komunalnej Ochrony Środowiska i Rolnictwa Rady Miejskiej.

§ 5.

Lokal użytkowy może zostać wynajęty na okres dłuższy niż 3 lata bez uchwały Rady, o której mowa w § 4 ust. 1 w trybie bezprzetargowym po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji Gospodarki Finansowej i Komisji Gospodarki Komunalnej Ochrony Środowiska i Rolnictwa, jeżeli spełniony jest jeden z poniższych warunków:

- 1) najem następuje na rzecz państwowych i komunalnych jednostek organizacyjnych (bez względu na ich formę prawną) oraz biur poselskich i senatorskich,
- 2) najem następuje na rzecz osób fizycznych lub prawnych, które prowadzą działalność społecznie użyteczną, a w szczególności: charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, oświatową, wychowawczą, sportową – na cele nie związane z działalnością zarobkową,
- 3) najem następuje na rzecz małżonka lub dzieci zmarłego najemcy, jeżeli zamierzają nadal prowadzić działalność gospodarczą , do której przedmiotowy lokal jest im niezbędny. Warunkiem zawarcia umowy jest brak zaległości w opłatach za lokal.

Rozdział 3.

Umowa najmu, ponowne zawarcie umowy najmu, zabezpieczenie gwarancyjne.

§ 6.

1. Umowę najmu lokalu zawiera się:

- 1) na czas nieoznaczony lub oznaczony dłuższy niż 3 lata:
 - a) po przetargu, konkursie ofert lub negocjacjach,
 - b) w trybie bezprzetargowym za zgodą Rady, w przypadkach wymienionych w niniejszej uchwale.
- 2) W sytuacji, gdy zawierane są kolejne umowy na ten sam lokal z dotychczasowym najemcą umowę zawiera się zgodnie z § 4 ust. 2.
2. Najemca winien podpisać umowę w ciągu 7 dni od daty rozstrzygnięcia przetargu, konkursu ofert bądź negocjacji.
3. Zawarcie umowy najmu następuje po uprzednim wpłaceniu czynszu w wysokości brutto – za trzy pełne okresy płatności wg stawki wylicytowanej w przetargu lub konkursie ofert albo ustalonej w drodze negocjacji czynszowych.
4. Wpłacenie czynszu w wysokości o której mowa w ust. 3 nie obowiązuje w przypadku zawierania kolejnej umowy z dotychczasowym najemcą na ten sam lokal.
5. W przypadku o którym mowa w ust. 4 w momencie podpisywania kolejnej umowy obowiązuje czynsz ustalony dla tej umowy w roku w którym umowa jest ponownie zawierana.
6. Zarządca może także odstąpić od pobrania należności o której mowa w ust. 3 w przypadku gdy umowa jest ponownie zawierana.
7. Zarządca może także odstąpić od pobrania należności o której mowa w ust. 3 w przypadku gdy umowa jest zawierana:
 - 1) w drodze negocjacji,
 - 2) w trybie bezprzetargowym,
 - 3) gdy najemcą jest jednostka pomocnicza Gminy.
8. Umowa najmu lokalu powinna zawierać postanowienia zabezpieczające interesy Gminy pod względem przychodów i należytej dbałości o substancję lokalu z zachowaniem przepisów Kodeksu cywilnego.
9. W sytuacji, gdy stan techniczny lokalu albo rodzaj zamierzonej działalności tego wymaga lokale użytkowe oddawane są w najem z zastrzeżeniem, że remont i przystosowanie lokalu lub jego części do prowadzenia działalności najemcy wykona na własny koszt w porozumieniu i za zgodą zarządcy.
10. Najemcy przysługuje prawo włączenia (dopisania) do umowy najmu, w charakterze współnajemców, niżej wymienionych osób, bliskich najemcy, z którymi zawarł umowę spółki cywilnej:
 - 1) współmałżonka,
 - 2) dzieci własnych (przysposobionych),
 - 3) rodziców najemcy (współmałżonka),
 - 4) zięciów, synowych najemcy, po udokumentowaniu pokrewieństwa (powinowactwa).
11. Osobom nie wymienionym w ust. 10, które weszły w spółkę osobową z najemcą lokalu w trakcie trwania umowy najmu, przysługuje prawo do kontynuowania tej umowy w przypadku wycofania się dotychczasowego najemcy z tej spółki, jeżeli okres udziału w niej był nie krótszy niż 3 lata. Kontynuowanie umowy uzależnione jest od uiszczenia przez osoby, które weszły do spółki należności o której mowa § 6 ust. 3 wg stawki obowiązującej dla tej umowy z poprzednim najemcą ustalonej na dzień zawarcia umowy z osobami, które weszły do spółki.

§ 7.

Umowa najmu lokalu może być wypowiedziana ze skutkiem natychmiastowym w przypadku:

- 1) podnajmowania lokalu w całości lub jego części bez zgody Burmistrza,
- 2) zalegania z opłatami czynszowymi za co najmniej dwa pełne okresy płatności,
- 3) stwierdzenia dewastacji lokalu,

- 4) zmiany sposobu wykorzystania lokalu bez uzyskania pisemnej zgody Burmistrza.
- 5) naruszenia innych istotnych warunków umowy.

§ 8.

Dopuszcza się możliwość:

- 1) zmiany rodzaju prowadzonej działalności w wynajętym lokalu,
- 2) podnajmu części lokalu:
 - a) na okres do trzech lat – nie więcej niż 50% powierzchni najmowanego lokalu
 - b) bezterminowo – nie więcej niż 10% powierzchni najmowanego lokalu. Stawkę czynszu za podnajmowaną część lokalu podwyższa się najemcy o 50% , bez względu na rodzaj działalności prowadzonej przez podnajemcę.
- 3) zamiany lokalu użytkowanego na inny lokal w sytuacjach, gdy jest to uzasadnione:
 - a) zamierzeniami inwestycyjnymi Gminy Brzesko ,
 - b) zaspokojeniem potrzeb lokalowych Urzędu Miejskiego i jednostek organizacyjnych Gminy,
 - c) koniecznością realizacji decyzji organów nadzoru budowlanego,
 - d) koniecznością opróżnienia lokalu ze względu na planowane zbycie w drodze przetargowej całej nieruchomości.

§ 9.

Burmistrz może wyrazić zgodę na przywrócenie tytułu prawnego do lokalu najemcy, któremu została wypowiedziana umowa najmu ze względu na zaległości czynszowe bądź zaległości w opłatach, pod warunkiem jednorazowej spłaty zaległości wraz z odsetkami i kosztami postępowania windykacyjnego.

Rozdział 4. Stawki czynszu najmu.

§ 10.

1. Stawki czynszu najmu ustala się biorąc pod uwagę uwarunkowania rynkowe, ze szczególnym uwzględnieniem stawek czynszu ustalonych na podstawie aktualnie obowiązujących umów najmu dla lokali o podobnym położeniu, powierzchni i rodzaju prowadzonej w nich działalności.
2. Czynsz najmu będzie podlegał waloryzacji dokonywanej z początkiem każdego roku , stosownie do wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni publikowanego przez Prezesa GUS.
3. Waloryzacja będzie uwzględniona w fakturze VAT i nie wymaga zmiany umowy.
4. Na wniosek najemcy zarządca może zrezygnować z waloryzacji stawek czynszu określonej w ust. 2 w przypadku, gdy istniejąca wysokość stawki czynszu najmu mieści się w górnej granicy stawek czynszowych obowiązujących w lokalach o porównywalnym standardzie i lokalizacji.
5. Decyzja o rezygnacji z waloryzacji stawek czynszu wymaga pozytywnej opinii Komisji Finansowej Rady.
6. Burmistrz jest uprawniony do obniżania stawki czynszu do 50% (ulga) nie niżej jednak, niż do kosztów utrzymania lokalu ponoszonych przez zarządcę:
 - 1) w przypadkach losowych,
 - 2) w stosunku do lokali przeznaczonych na działalność o szczególnym znaczeniu społecznym tj. charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, oświatową, wychowawczą i sportową – na cele nie związane z działalnością zarobkową,

- 3) w przypadku poczynienia przez najemcę istotnych nakładów na najmowany lokal. Poniesienie nakładów może nastąpić tylko za uprzednią zgodą Burmistrza na przeprowadzenie tych prac, wyrażoną pisemnie. Ulgi można udzielić na pisemny wniosek najemcy, na czas określony z tym, że w przypadku wymienionym w pkt. 3) okres ulgi może maksymalnie wynosić do 6 miesięcy. Udzielenie ulgi dla najemcy prowadzącego działalność gospodarczą następuje z zachowaniem zasad udzielenia pomocy publicznej dla przedsiębiorców.
7. Zarządca jest upoważniony do udzielania w szczególnych przypadkach obniżki stawki indywidualnej przy czym ulga nie może być wyższa niż 10 % stawki czynszu dla określonego lokalu, a czas jej obowiązywania nie może być dłuższy niż 6 miesięcy. Zdanie ostatnie ustępu poprzedzającego stosuje się odpowiednio.
8. Odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego nalicza się w wysokości 200% dotychczasowego czynszu.

Rozdział 5. Remont, modernizacja lokali.

§ 11.

1. Najemca zobowiązany jest do utrzymywania lokalu w stanie estetycznym i sprawnym technicznie.
2. Nakłady na dostosowanie lokalu do potrzeb najemcy (adaptacje i przebudowy) oraz podniesienie estetyki wnętrza lokalu (modernizacja i remonty), wykonane po uzgodnieniu z zarządcą, obciążają w całości najemcę bez prawa ich zwrotu.

Rozdział 6. Postanowienia końcowe.

§ 12.

Do umów zawartych przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały stosuje się do czasu wygaśnięcia tych umów przepisy dotychczasowe.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Brzesku

mgr Krzysztof Ojczyk