

**Uchwała nr XXXII/192/2012**  
**Rady Gminy Solec nad Wisłą**  
**z dnia 14 grudnia 2012 roku**

*w sprawie zasad najmu lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Solec nad Wisłą 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.<sup>1</sup>), 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.<sup>2</sup>) – Rada Gminy uchwala co następuje:

**§ 1.**

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

**§ 2.**

W celu realizacji zasad najmu określonych w § 1 Wójt Gminy 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.

**§ 3.**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Solec nad Wisłą.

**§ 4.**

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

PRZEWODNICZĄCY RADY

  
Marek Kieloch

1. Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U.2001.142.1591; zm.: Dz.U. z r.2002 Nr 23, poz.220, Nr 62, poz.558, Nr 113, poz.984, Nr 214, poz.1806; z r.2003 Nr 80, poz.717, Nr 162, poz.1568; z r.2002 Nr 153, poz.1271; z r.2004 Nr 102, poz.1055, Nr 116, poz.1203; z r.2002 Nr 214, poz.1806; z r.2005 Nr 172, poz.1441; z r.2006 Nr 17, poz.128; z r.2005 Nr 175, poz.1457; z r.2006 Nr 181, poz.1337; z r.2007 Nr 48, poz.327, Nr 138, poz.974, Nr 173, poz.1218; z r.2008 Nr 180, poz.1111, Nr 223, poz.1458; z r.2009 Nr 52, poz.420, Nr 157, poz.1241; z r.2010 Nr 28, poz.142 i 146, Nr 106, poz.675, Nr 40, poz.230; z r.2011 Nr 117, poz.679, Nr 134, poz.777, Nr 21, poz.113, Nr 217, poz.1281, Nr 149, poz.887; z r.2012, poz.567
2. Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U.2010.102.651; zm.: Dz.U. z r.2010 Nr 106, poz.675, Nr 143, poz.963, Nr 155, poz.1043, Nr 197, poz.1307, Nr 200, poz.1323; z r.2011 Nr 64, poz.341, Nr 115, poz.673, Nr 130, poz.762, Nr 106, poz.622, Nr 135, poz.789, Nr 129, poz.732, Nr 187, poz.1110, Nr 163, poz.981, Nr 224, poz.1337; z r.2012, poz.908

*Zasady najmu lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Solec nad Wisłą 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.**

1. Ilekroć w uchwale będzie mowa o:
2. Radzie – należy przez to rozumieć Radę Gminy Solec nad Wisłą;
3. Wójt – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Solec nad Wisłą;
4. zarządcy – należy przez to rozumieć zarządzającego lokalami użytkowymi stanowiącymi własność Gminy Solec nad Wisłą;
5. 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.);
6. najemcy – należy przez to rozumieć najemcę w rozumieniu przepisów Kodeksu cywilnego;
7. najmie – należy przez to rozumieć najem w rozumieniu przepisów Kodeksu cywilnego;
8. stawce czynszu – należy przez to rozumieć miesięczną stawkę czynszu netto za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu;
9. 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;
10. opłacie – należy przez to rozumieć opłatę związaną z korzystaniem z lokalu niezależną od zarządcy jak np. za energię, wodę, telefon itp;
11. komisji – należy przez to rozumieć komisję powołaną do przeprowadzania przetargów konkursów ofert bądź negocjacji czynszowych;

## **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 Wójt.

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 Wójt 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. Wójt 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 Solec nad Wisłą.
8. Konkurs ofert polega na wyborze najkorzystniejszej oferty.
9. Wójt ma prawo odstąpienia od przetargu, konkursu ofert oraz negocjacji czynszowych bez podania przyczyny.

### § 3.

1. Jeżeli pierwszy przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, w okresie nie krótszym niż 2 tygodnie, ale nie dłuższym niż 3 miesiące, licząc od dnia jego zamknięcia, przeprowadza się drugi przetarg.
2. Wywoławcza stawka czynszu w drugim przetargu obniżona zostaje o 20 %w stosunku do zastosowanej w pierwszym przetargu.
3. Jeżeli drugi przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, w okresie nie krótszym niż 2 tygodnie, ale nie dłuższym niż 3 miesiące, licząc od dnia jego zamknięcia, przeprowadza się negocjacje.
4. Stawka czynszu ustalona w drodze negocjacji może być obniżona , nie więcej jednak niż do 50% wywoławczej stawki czynszu ustalonej dla pierwszego przetargu.
5. Umowa najmu lokalu użytkowego zawierana jest z osobą fizyczną lub prawną, która zaoferuje najwyższą stawkę czynszu.

### § 4.

1. Wynajem lokalu użytkowego w trybie bezprzetargowym na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony wymaga zgody Rady Gminy Solec nad Wisłą wyrażonej w uchwale.
2. Upoważnia się Wójta Gminy Solec nad Wisłą 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.

## § 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 jeżeli spełniony jest jeden z poniższych warunków:

- 1) najem następuje na rzecz państwowych i komunalnych jednostek organizacyjnych (bez względu na ich formę prawną),
- 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. Koszt remontu doprowadzającego do właściwego stanu technicznego lokalu lub jego części w porozumieniu i za zgodą zarządcy jest odliczony w czynszu. Zakres prac ustala się w protokole podpisanym przez zarządcę i najemcę.

#### **§ 7.**

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

- 1) podnajmowania lokalu w całości lub jego części bez zgody Wójta,
- 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 Wójta,
- 5) naruszenia innych istotnych warunków umowy.

#### **§ 8.**

Dopuszcza się możliwość zmiany rodzaju prowadzonej działalności w wynajętym lokalu,

#### **§ 9.**

Wójt 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 Budżetu i Finansów Rady.
6. Wójt 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 Wójta 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 podniesienie estetyki wnętrza lokalu, wykonane po uzgodnieniu z zarządcą, obciążają najemcę.

#### **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  
  
Marek Kieloch