

UCHWAŁA NR V/34/2011
RADY GMINY LUBRZA
z dnia 27 kwietnia 2011r.

w sprawie szczegółowych zasad wynajmowania lokali użytkowych wchodzących w skład zasobu Gminy Lubrza.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a oraz art. 40 ust. 2 pkt 3, art. 41 ust 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 roku., Nr 142 poz. 1591 z późn. zmianami), art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 roku Nr 261 poz. 2603 ze zmianami) Rada Gminy Lubrza uchwała, co następuje:

§ 1.

Wprowadza się zasady gospodarowania lokalami użytkowymi wchodzącymi w skład zasobu Gminy Lubrza.

§ 2.

Zasady gospodarowania lokalami użytkowymi, o których mowa w § 1, określa załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3.

W celu realizacji zasad najmu określonych w § 1 ustala się regulamin przetargu na wynajem lokali użytkowych, stanowiący załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 4.

Ustalenie wysokości stawek czynszowych za wynajem lokali użytkowych oraz ich podwyżki następuje odrębnym zarządzeniem Wójta Gminy Lubrza.

§ 5.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lubrza.

§ 6.

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

PRZEWODNICZĄCA
Rady Gminy Lubrza
Elżbieta Szwadowska

**Załącznik nr 1
do uchwały nr V/34/2011
Rady Gminy Lubrza
z dnia 27.04.2011r.**

ZASADY WYNAJMU LOKALI UŻYTKOWYCH STANOWIĄCYCH ZASÓB GMINY LUBRZA

Rozdział 1 Gospodarowanie lokalami użytkowymi

§ 1.

Lokale użytkowe wchodzące w skład zasobu komunalnego Gminy Lubrza oddaje się w najem osobom fizycznym i prawnym oraz innym niż komunalne, jednostkom organizacyjnym nieposiadającym osobowości prawnej, na podstawie umów najmu w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego.

§ 2.

1. Gospodarowanie lokalami użytkowymi polega na:

- 1) najmie lokalu użytkowego najemcy, wyłonionym w trybie przetargowym,
- 2) najmie lokalu użytkowego najemcy w trybie bezprzetargowym, na prowadzenie działalności niezarobkowej (non profit) w szczególności: na siedziby organizacji społecznych, charytatywnych, kulturalnych, opiekuńczych, oświatowych, zawodowych, fundacji, stowarzyszeń oraz państwowych i komunalnych jednostek organizacyjnych. Wszystkie prowadzone działalności muszą być wykonywane na rzecz lokalnej wspólnoty samorządowej.

2. Cenę wywoławczą do przetargu ustala Wynajmujący.

3. Przedmiotem przetargu jest wysokość miesięcznej stawki czynszu za 1 m² powierzchni.

Rozdział 2 Tryb najmu lokali

§ 3.

1. W ramach gospodarowania zasobem użytkowym Gminy Lubrza Wynajmujący podejmuje następujące działania:

1) ustali tryb wyłaniania Najemcy na podstawie:

- a) aukcji,
- b) przetargu ofertowego,
- c) negocjacji stawki czynszu za 1m² w przypadkach nie wynajęcia lokali użytkowych w drodze przetargów z powodu braku ofert, bezumownego korzystania z lokalu lub dokonania podziału lub połączenia lokali,
- d) w trybie bezprzetargowym,

2) przeprowadza czynności w zakresie określonym w ust.1.pkt.1,

3) zawiera umowy cywilnoprawne w zakresie wynajmu zasobu użytkowego,

4) dba o optymalne i racjonalne zagospodarowanie zasobu użytkowego.

Rozdział 3

Zmiana najemców oraz podnajem lokali użytkowych

§ 4.

Najemca lokalu nie może bez pisemnej zgody Wynajmującego podnajmować lokalu osobom trzecim lub oddawać do bezpłatnego używania.

§ 5.

W uzasadnionych przypadkach wyrażenia zgody na podnajem lokalu użytkowego, na który została podpisana umowa na czas oznaczony. Najemca przejmuje w pełni odpowiedzialność za podnajmującego w kwestii ewentualnego zadłużenia oraz wszelkich wynikających z tytułu podnajmu roszczeń.

§6.

Najemcy lokali mogą ubiegać się o zamianę zajmowanych lokali użytkowych.

§ 7.

Najemcy lokali mogą ubiegać się zmianę przeznaczenia lokalu na inny rodzaj prowadzonej tam działalności.

Rozdział 4

Zasady postępowania przy remoncie oraz modernizacji

§ 8.

1. Zgodnie z umową najmu, Najemca nie może dokonywać jakichkolwiek zmian budowlanych i innych istotnych przeróbek bez pisemnej zgody Wynajmującego.
2. Najemca bez pisemnej zgody Wynajmującego nie może zmieniać sposobu użytkowania zajmowanego lokalu.

§ 9.

Najemca jest zobowiązany przez cały okres najmu lokalu utrzymywać go w stanie nie pogorszonym i jest zobowiązany do dokonania wszelkich drobnych napraw oraz wymiany uszkodzonych lub zniszczonych części składowych i poniesienia nakładów związanych ze zwykłym użytkowaniem rzeczy będących przedmiotem najmu.

§ 10.

Wszelkie uzgodnienia remontowe pomiędzy Najemcą a Wynajmującym, sposób ich rozliczenia wymagają formy pisemnej w postaci umowy.

§11.

1. Najemca podczas użytkowania lokalu może wystąpić do Wynajmującego o wykonanie koniecznych prac remontowych obciążających Wynajmującego i w takim przypadku:
 - 1) Najemca może zwrócić się na piśmie do Wynajmującego o wykonanie prac z wyszczególnieniem zakresu tych prac oraz ustalenie szacunkowego kosztu,

- 2) do lokalu w terminie 21 dni od daty złożenia wniosku przez Najemcę, udaje się komisja reprezentująca Wynajmującego, która spisuje protokół stanu technicznego ustalając zakres koniecznych prac remontowych,

Rozdział 5

Zawieranie oraz wypowiedzanie umów

§12.

1. Najem lokali użytkowych oddaje się na czas oznaczony do lat trzech.
2. Umowy najmu lokali użytkowych winny zawierać klauzulę umożliwiającą ich wypowiedzenie w okresach 3 miesięcznych przez każdą ze stron, jednak nie wcześniej niż przed upływem jednego roku od daty zawarcia umowy.
3. Wynajmujący może dokonać rozwiązania umowy najmu lokalu użytkowego bez zachowania terminu wypowiedzenia w następujących przypadkach:
 - 1) jeżeli, Najemca lokalu dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu, za co najmniej dwa okresy płatności,
 - 2) stwierdzenia dewastacji lokalu,
 - 3) dokonania przeróbek lokalu bez pisemnej zgody Wynajmującego,
 - 4) zmiany sposobu wykorzystania lokalu bez pisemnej zgody Wynajmującego,
 - 5) podnajmu lub oddania do bezpłatnego używania lokalu bez pisemnej zgody Wynajmującego,
 - 6) Najemca naruszył inne, istotne postanowienia umowy.

§13.

Dopuszcza się możliwość zawarcia ponownej umowy z dotychczasowym Najemcą, z którym rozwiązano umowę z powodu zwłoki w zapłacie czynszu, po uprzednim uregulowaniu spłaty zadłużenia, na warunkach dotychczasowych lub korzystniejszych dla Wynajmującego.

§14.

1. Najemca zachowując 3 miesięczny termin wypowiedzenia, powiadamia na piśmie Wynajmującego o dacie zdania lokalu.
2. W dniu rozwiązania umowy najmu, do lokalu celem jego przejęcia, udają się pracownicy Wynajmującego i Najemcy.
3. Podczas przejmowania lokalu zostaje spisany protokół zdawczo-odbiorczy, który jest jednocześnie protokołem stanu technicznego lokalu po zakończeniu stosunku najmu.

**Załącznik nr 2
do uchwały nr V/34/2011
Rady Gminy Lubrza
z dnia 27.04.2011r.**

REGULAMIN PRZETARGU NA WYNAJEM LOKALI UŻYTKOWYCH

Rozdział 1

Tryby przetargowe i warunki udziału w postępowaniu

§1.

Przetargi ogłasza, organizuje i przeprowadza Wynajmujący.

§2.

1. Ogłoszenie o przetargu Wynajmujący podaje do publicznej wiadomości, co najmniej 14 dni przed wyznaczonym terminem przetargu. Informacje o przetargu zamieszcza się na tablicy ogłoszeń oraz na stronie BIP Urzędu Gminy w Lubrzy.
2. Ogłoszenie winno zawierać:
 - 1) oznaczenie lokalu będącego przedmiotem przetargu,
 - 2) powierzchnię lokalu, szczegółowy opis lokalu wraz z wyposażeniem technicznym,
 - 3) cenę wywoławczą stawki czynszu (netto) za najem 1m² powierzchni użytkowej,
 - 4) terminy wnoszenia opłat,
 - 5) informacje o miejscu i czasie udziału w przetargu,
 - 6) informacje o wysokości wadium, terminie, miejscu i sposobie jego wpłacenia,
 - 7) informacje o skutkach uchylania się od zawarcia umowy,
 - 8) informacje dotyczące czasu zawarcia umowy,
 - 9) inne informacje dotyczące istotnych warunków przetargu.

§3.

W przetargu mogą brać udział osoby fizyczne i osoby prawne, jeżeli w terminie nie później niż 2 dni przed dniem otwarcia przetargu wpłacą wadium w wysokości odpowiadającej trzy miesięcznemu czynszowi za lokal podlegający przetargowi, wyliczony wg. stawki wywoławczej.

§ 4.

1. Wadium wnoszone w gotówce należy wpłacać w kasie lub wnoszone przelewem na rachunek bankowy wskazany przez Wynajmującego w treści ogłoszenia.
2. Wadium wpłacone przez uczestnika przetargu, który wygrał przetarg zwraca się po podpisaniu umowy.
3. Pozostałym uczestnikom, którzy nie wygrali przetargu wadium Wynajmujących zwraca w terminie do 7 dni licząc od dnia rozstrzygnięcia przetargu.

Rozdział 2

Komisja przetargowa

§ 5.

W celu przeprowadzenia przetargu Wynajmujący powołuje stałą komisję przetargową w składzie od 3 do 5 osób, skład Komisji jest jawny.

§ 6.

1. W przetargu na najem, nie mogą uczestniczyć osoby:
- 1) wchodzące w skład komisji przetargowej,
 - 2) osoby spokrewnione i bliskie członkom komisji.

§ 7.

Stawka za najem lokalu na drodze aukcji zostaje uznana za ważną w chwili przybicia będącego sygnałem kończącym aukcję.

§ 8.

Jeśli przetarg nie zakończył się wyłonieniem Najemcy, Wynajmujący może w terminie 1 miesiąca, ogłosić drugi przetarg przy obniżeniu stawki ceny wywoławczej o 20%, lub lokal może być wynajęty w drodze negocjacji.

§ 9.

Wynajmujący może odwołać przetarg, informując o tym niezwłocznie we właściwej formie dla ogłoszenia o przetargu podając jednocześnie przyczyny prawnie – formalne.

§ 10.

Wynajmujący może unieważnić przetarg, informując o tym niezwłocznie we właściwej formie dla ogłoszenia o przetargu bez podania przyczyny.

§ 11.

Przewodniczący Komisji przetargowej otwiera przetarg przekazując informacje podane w ogłoszeniu oraz podaje do wiadomości imiona i nazwiska osób, nazwy firm, które wpłaciły wadium w terminie i zostały dopuszczone do przetargu.

§ 12.

Przewodniczący lub inna wskazana osoba spośród członków Komisji, kolejno otwiera na posiedzeniu jawnym, każdą ofertę sprawdza nienaruszalność kopert, sprawdza czy oferta zawiera wszystkie elementy określone w ogłoszeniu o przetargu, następnie podaje nazwisko oferenta, nazwę firmy i proponowaną przez niego stawkę netto.

§ 13.

Komisja przetargowa odrzuci ofertę, która nie spełnia wymogów formalnych wymienionych w ogłoszeniu o przetargu lub gdy zaistniały okoliczności wymienione w § 6.

§ 14.

Komisja dokonuje oceny ofert i wyboru najkorzystniejszej oferty cenowej.

§ 15.

Przetarg jest ważny, jeśli złożona została, co najmniej jedna ważna oferta, a zaproponowana stawka przez oferenta jest, wyższa od stawki wywoławczej Wynajmującego.

§ 16.

W przypadku, gdy nie można dokonać wyboru najkorzystniejszej oferty ze względu na to, że zostały złożone oferty o takiej samej wartości, Komisja przetargowa wezwie tych oferentów do złożenia ofert pisemnych dodatkowych, aż do momentu wyłonienia oferty najkorzystniejszej.

§ 17.

Przewodniczący Komisji przetargowej ogłasza imię i nazwisko i nazwę firmy, która przetarg wygrała wraz z podaniem oferowanej stawki czynszu za 1m² netto.

Rozdział 3 **Podpisanie umowy**

§ 18.

1. Komisja przetargowa w terminie 3 dni od daty przeprowadzenia aukcji, przetargu, lub negocjacji, każdorazowo sporządza protokół i przedkłada go Wójtowi Gminy Lubrza celem zatwierdzenia.
2. Protokół musi zawierać następujące informacje:
 - 1) termin i miejsce wyłonienia Najemcy,
 - 2) oznaczenie lokalu będącego przedmiotem aukcji, przetargu lub negocjacji,
 - 3) o osobach dopuszczonych lub niedopuszczonych do przetargu wraz z uzasadnieniem,
 - 4) o rozstrzygnięciach podjętych przez Komisję przetargową wraz z uzasadnieniem,
 - 5) najwyższą stawkę czynszu za najem 1m² powierzchni użytkowej oraz cenę całkowitą za najem lokalu netto,
 - 6) imię i nazwisko oraz adres i nazwę firmy oraz siedzibę osoby ustalonej, jako Najemcę lokalu.
3. Po zatwierdzeniu protokołu przez Wójta Gminy Lubrza w terminie 7 dni wygrywający przetarg jest zobowiązany do zawarcia umowy najmu i do zabezpieczenia należności czynszowych Wynajmującego.
4. W przypadku, gdy wygrywający przetarg nie zawrze umowy w wyznaczonym terminie wadium ulega przepadkowi i ogłasza się ponownie przetarg.

UZASADNIENIE

Podstawowym celem gospodarowania komunalnym zasobem użytkowym jest pozyskiwanie przychodów na utrzymanie w należyтым stanie technicznym budynków komunalnych, a także budynków stanowiących przedmiot współwłasności z udziałem Gminy Lubrza oraz podnoszenie standardu lokali wchodzących w jego skład.

W związku z tym przyjęcie niniejszej uchwały pozwoli na wprowadzenie czytelniejszych procedur najmu lokali użytkowych wchodzących w skład zasobu oraz umożliwi realizację polityki racjonalnego i efektywnego gospodarowania tym zasobem. Jednocześnie uchwała ta będzie stanowiła podstawy zaspokojenia potrzeb lokalowych podmiotów działających na rzecz społeczności lokalnej, jak również w ramach wspierania małej i średniej przedsiębiorczości będzie tworzyć rynkowe warunki najmu lokali użytkowych dla podmiotów prowadzących działalność gospodarczą i społecznie użyteczną przy silnie rozwijającej się konkurencji rynkowej innych podmiotów.

Powyższa uchwała ma na celu zapewnienie efektywnego gospodarowania zasobem użytkowym poprzez poszukiwanie i pozyskiwanie najemców.