



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 31 października 2023 r.

Poz. 8925

UCHWAŁA NR LXXV/451/23 RADY GMINY W GIDLACH

z dnia 10 października 2023 r.

w sprawie ustalenia zasad najmu lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Gidle

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit „a” i art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2023 r., poz. 40, poz. 572, poz. 1463, poz. 1688), art. 37 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344, poz. 1113, poz. 1463, poz. 1506) **uchwala się, co następuje:**

§ 1. Ustala się zasady wynajmowania lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Gidle w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gidle.

§ 3. Traci moc Uchwała Nr XXXV/223/06 Rady Gminy w Gidlach z dnia 30 marca 2006 r. w sprawie ustalenia zasad najmu lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Gidle oraz ustalenia minimalnych stawek czynszu za lokale użytkowe, garaże i pomieszczenia gospodarcze oraz Uchwała Nr VII/36/07 Rady Gminy w Gidlach z dnia 25 kwietnia 2007 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XXXV/223/06 Rady Gminy w Gidlach z dnia 30 marca 2006 r. w sprawie ustalenia zasad najmu lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Gidle oraz ustalenia minimalnych stawek czynszu za lokale użytkowe, garaże i pomieszczenia gospodarcze.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Przewodniczący Rady Gminy
w Gidlach

Leszek Kucharski

Załącznik do uchwały Nr LXXV/451/23

Rady Gminy w Gidlach

z dnia 10 października 2023 r.

Ustalenie zasad najmu lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Gidle

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Gidle.

2. Wynajem lokali użytkowych uwzględnia zasady racjonalnego gospodarowania zasobem lokalowym Gminy.

3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Gidle;
- 2) Wójcie - należy przez to rozumieć Wójta Gminy Gidle;
- 3) lokalu użytkowym - należy przez to rozumieć lokal o innym przeznaczeniu niż lokale mieszkalne w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali;
- 4) najemcy - należy przez to rozumieć najemcę w rozumieniu przepisów Kodeksu cywilnego;
- 5) najmie lub podnajmie - należy przez to rozumieć najem lub podnajem w rozumieniu przepisów Kodeksu cywilnego;
- 6) wynajmującym - należy przez to rozumieć Gminę Gidle;
- 7) Zarządcy - należy przez to rozumieć gminną jednostkę organizacyjną prowadzącą działalność w zakresie zarządzania lokalami użytkowymi;
- 8) bazowej stawce czynszu - należy przez to rozumieć ustaloną zarządzeniem Wójta stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu użytkowego.

Rozdział 2.

Zasady najmu

§ 2. 1. Lokale użytkowe wynajmuje się osobom fizycznym, prawnym i jednostkom organizacyjnym nieposiadającym osobowości prawnej, które na podstawie ustawy posiadają zdolność do czynności prawnych.

2. Przewiduje się następujące tryby oddawania w najem lokali użytkowych:

- 1) przetargowy;
- 2) bezprzetargowy.

3. Przedmiotem przetargu jest wysokość stawki netto czynszu miesięcznego za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu użytkowego.

4. Wysokość wylicytowanej lub zaoferowanej stawki czynszu obowiązuje przez okres 12 miesięcy licząc od daty zawarcia umowy najmu do ostatniego dnia miesiąca kalendarzowego. Po terminie określonym w zdaniu pierwszym stawka czynszu może być waloryzowana.

5. Jeżeli pierwszy przetarg nie zakończył się wyłonieniem najemcy, Wójt ogłasza drugi przetarg, w którym może obniżyć wywoławczą stawkę czynszu o 10%.

§ 3. 1. Organizatorem przetargów jest Wójt.

2. Wójt określi w drodze zarządzenia szczegółowy tryb oddawania w najem poszczególnych lokali użytkowych na okres dłuższy niż 3 lata i nie dłuższy niż 10 lat, wysokość bazowej stawki czynszu za najem lokali użytkowych oraz zasady waloryzacji czynszu.

3. Wójt oddając lokal użytkowy w najem ma prawo określić rodzaj prowadzonej w lokalu działalności. Określenie rodzaju działalności jest wiążące dla stron i stanowi warunek zawarcia umowy.

§ 4. W trybie bezprzetargowym lokale użytkowe mogą być wynajmowane, na wniosek złożony przez zainteresowanych, w następujących przypadkach:

- 1) osobom bezrobotnym, zarejestrowanym w powiatowym urzędzie pracy, o których mowa w art. 49 ustawy o promocji zatrudnienia i instytucjach rynku pracy (tekst jedn.: Dz.U.2023, poz. 735);
- 2) fundacjom i stowarzyszeniom na prowadzenie działalności w zakresie kultury, sztuki, ochrony dóbr kultury i dziedzictwa narodowego;
- 3) organizacjom pozarządowym prowadzącym działalność pożytku publicznego, które w danym lokalu użytkowym wykonywać będą działalność statutową;
- 4) osobie, która utraciła tytuł prawny do tego lokalu z uwagi na zwłokę z zapłatą czynszu lub innych opłat, przy spełnieniu łącznie następujących warunków:
 - a) osoba ta spłaciła w całości przysługujące Gminie wierzytelności z tytułu najmu i bezumownego korzystania z tego lokalu wraz z należnymi odsetkami;
 - b) wniosek o ponowne zawarcie umowy najmu uzyskał pozytywną opinię Komisji Rozwoju Społeczno - Gospodarczego, Ochrony Środowiska i Rolnictwa w Gidlach właściwej w sprawach gospodarowania mieniem Gminy;
- 5) podmiotom lub jednostkom prowadzącym działalność w zakresie świadczeń zdrowotnych w ramach Narodowego Funduszu Zdrowia;
- 6) organizacjom działającym na terenie Gminy, zrzeszające osoby powyżej 65 roku życia lub prowadzące działalność na rzecz osób niepełnosprawnych;
- 7) jeżeli drugi przetarg nie zakończył się wyłonieniem najemcy.

§ 5. 1. Umowy najmu lokali użytkowych zawiera się na czas określony dłuższy niż 3 lata i nie dłuższy niż 10 lat. Czas trwania umowy określa Wójt.

2. Wynajmujący może wyrazić zgodę na zawarcie kolejnej umowy na czas określony, po umowie zawartej na czas określony, z tym samym najemcą, której przedmiotem jest ten sam lokal, o ile zostanie on przeznaczony do wynajęcia na dalszy okres, a dotychczasowy najemca wywiązywał się z zobowiązań finansowych wobec Gminy.

Rozdział 3.

Rodzaj prowadzonej działalności, zamiana lokalu

§ 6. 1. Za zgodą wynajmującego najemca może zmienić rodzaj działalności prowadzonej w lokalu.

2. Za zmianę rodzaju działalności, o której mowa w ust. 1 należy rozumieć w szczególności zmianę branży lub rozszerzenie dotychczas prowadzonej działalności.

§ 7. Dopuszcza się możliwość zamiany lokalu na inny lokal w sytuacjach, gdy jest to uzasadnione:

- 1) zamierzeniami inwestycyjnymi Gminy;
- 2) koniecznością remontu lub realizacji decyzji organów nadzoru budowlanego;
- 3) koniecznością opróżnienia lokalu ze względu na planowane zbycie nieruchomości, w której znajduje się lokal użytkowy;
- 4) zaspokajaniem potrzeb lokalowych Gminy, jednostek organizacyjnych lub samorządowych osób prawnych.

§ 8. 1. Dopuszcza się za zgodą wynajmującego, zamianę lokali pomiędzy najemcami lokali użytkowych stanowiących własność Gminy, którzy prowadzą działalność w lokalu nieprzerwanie przez okres 3 lat poprzedzających datę złożenia wniosku.

2. Zamiana może nastąpić na wniosek zainteresowanych najemców, pod warunkiem braku zaległości z tytułu opłat za lokal.

Rozdział 4.

Zmiana oznaczenia najemcy lokalu

§ 9. 1. W czasie trwania umowy najmu, na wniosek najemcy dopuszczalne jest:

- 1) wstąpienie w stosunek najmu w miejsce najemcy lub uzyskanie statusu współnajemcy przez małżonka, wstępnych, zstępnych i rodzeństwo;
- 2) uzyskanie statusu współnajemcy przez osoby fizyczne będące współnikami spółki cywilnej, w której współnikiem jest najemca;
- 3) wstąpienie w stosunek najmu lokalu w miejsce najemcy lub uzyskanie statusu współnajemcy przez spółkę prawa handlowego, w której najemca jest współnikiem o większościowym udziale.

§ 10. Najemca lokalu w razie zaprzestania przez niego prowadzenia działalności związanej z zajmowanym lokalem w związku z przejściem na rentę, zasiłek przedemerytalny lub emeryturę może wnioskować o wstąpienie w stosunek najmu na współmałżonka, dzieci, dzieci współmałżonka lub dzieci przysposobione.

§ 11. 1. W razie śmierci najemcy o prawo do najmu lokalu mogą ubiegać się osoby wymienione w § 10.

2. W przypadkach wymienionych w ust. 1 oraz w § 10 decyzję o wstąpieniu w stosunek najmu lokalu, po ustaleniu warunków umowy, podejmie Wójt, pod warunkiem, że wniosek w tej sprawie zostanie złożony nie później niż w terminie dwóch miesięcy od dnia zaistnienia okoliczności uprawniających do ubiegania się o wstąpienie w stosunek najmu lokalu.

Rozdział 5.

Wysokość stawki czynszu oraz warunki obniżania czynszu lub zwolnienia z opłaty czynszowej

§ 12. 1. Wysokość stawki czynszu najmu lokali użytkowych wynajmowanych w trybie bezprzetargowym równa jest bazowej stawce czynszu za 1m² powierzchni użytkowej ustalonej przez Wójta z uwzględnieniem czynników wpływających na wartość użytkową lokalu, w szczególności:

- 1) położenia budynku;
- 2) położenia lokalu w budynku;
- 3) rodzaju prowadzonej działalności.

§ 13. 1. Wójt na wniosek najemcy może obniżyć maksymalnie do 20% stawkę czynszu oraz określić czas jej obowiązywania, w przypadku wykonania przez najemcę remontu w wyniku, którego nastąpi istotna zmiana stanu technicznego, funkcjonalności, estetyki lokalu lub w przypadku wykonania remontu, którego zakres obciążałby Gminę.

2. Zakres prac remontowych i terminy ich wykonania muszą być uzgodnione z Zarządcą lokalu.

3. Wójt może na uzasadniony wniosek najemcy złożony w terminie 14 dni od daty protokolarnego przejęcia lokalu wyznaczyć jednorazowo okres beczynszowy na przystosowanie lokalu użytkowego do prowadzenia działalności gospodarczej, przy czym okres ten nie może być dłuższy niż trzy miesiące.

§ 14. 1. Z opłaty czynszowej mogą być zwolnione na czas określony lub na czas nieokreślony:

- 1) podmioty lub jednostki prowadzące działalność w zakresie świadczeń zdrowotnych w ramach Narodowego Funduszu Zdrowia;
- 2) organizacje działające na terenie Gminy Gidle, zrzeszające osoby powyżej 65 roku życia lub prowadzące działalność na rzecz osób niepełnosprawnych.

2. O zwolnieniu z czynszu decyduje Wójt po zasęgnięciu opinii Komisji Rozwoju Społeczno - Gospodarczego, Ochrony Środowiska i Rolnictwa.

Rozdział 6.

Przepisy końcowe

§ 15. Umowy najmu lokali użytkowych zawarte przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały zachowują ważność.