



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO

---

Kraków, dnia 30 grudnia 2024 r.

Poz. 8851

### UCHWAŁA NR VIII/71/2024 RADY GMINY RABA WYŻNA

z dnia 19 grudnia 2024 roku

#### **w sprawie zasad gospodarowania lokalami użytkowymi stanowiącymi własność Gminy Raba Wyżna.**

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 (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1465 z późn.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. 2024 poz. 1145 z późn. zm.), **RADA GMINY RABA WYŻNA** uchwała, co następuje:

**§ 1. 1.** Uchwała niniejsza ustala zasady wynajmu lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Raba Wyżna, wynajmowanych przez Urząd Gminy i inne jednostki organizacyjne.

2. Uchwała nie ma zastosowania do lokali użytkowych usytuowanych na nieruchomościach pozostających we współwłasności z innymi podmiotami lub stanowiących własność innych osób, chyba że Gmina posiada prawo odrębnej własności lub prawo do dysponowania lokalem na podstawie odrębnej umowy z właścicielem.

**§ 2.** Za lokal użytkowy uważa się samodzielny lokal lub jego część, przeznaczone na cele inne niż mieszkalne.

**§ 3. 1.** Przewiduje się następujące tryby wynajmu lokali użytkowych:

- 1) przetarg nieograniczony pisemny lub ustny;
- 2) bezprzetargowy.

2. Podstawowym trybem wynajmu lokali użytkowych jest przetarg nieograniczony pisemny, przy czym mogą być organizowane również inne rodzaje przetargów w zależności od okoliczności dotyczących danego lokalu.

3. Organizatorem przetargów jest Wójt Gminy Raba Wyżna.

4. Kryterium przetargów jest wysokość stawki czynszu miesięcznego za 1 m<sup>2</sup> powierzchni ogólnej lokalu użytkowego.

5. Lokal może być wynajęty: osobie fizycznej, osobie prawnej oraz jednostce organizacyjnej nieposiadającej osobowości prawnej, której stosowne ustawy przyznały zdolność do czynności prawnych.

**§ 4. 1.** Przetarg nieograniczony odbywa się w formie:

- 1) publicznego przetargu ustnego – licytacji,
- 2) publicznego przetargu pisemnego – konkursu ofert, na zasadach określonych w regulaminie Wójta Gminy.

2. Wysokość wylicytowanej stawki czynszu obowiązuje przez okres od daty zawarcia umowy najmu do końca roku kalendarzowego w którym została zawarta, a jeśli została zawarta w drugim półroczu – do końca następnego roku kalendarzowego. Po tym terminie stawka czynszu podlega corocznej waloryzacji w wysokości odpowiadającej wskaźnikowi wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni, obwieszczanemu przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.

3. Wynajmujący może zastosować ulgę lub całkowicie zwolnić Najemcę z czynszu na czas określony, nie dłuższy niż 6 miesięcy, w szczególności w przypadku:

- 1) gdy Najemca na własny koszt wykona remont konieczny lokalu w zakresie obciążającym Wynajmującego przy określeniu w odrębnej umowie warunków między stronami; pod warunkiem uzyskania uprzednio zgody wynajmującego oraz uzgodnienia zakresu remontu z wynajmującym – w formie pisemnej,
- 2) gdy zaistnieje klęska żywiołowa wpływająca na ograniczenie dostępności do lokalu użytkowego;
- 3) obiektywnych warunków wpływających na ograniczenie prowadzonej działalności gospodarczej w wynajmowanym lokalu użytkowym, niezależnych od najemcy i wynajmującego.

§ 5. 1. W trybie bezprzetargowym bez konieczności uzyskania zgody rady gminy, na okres powyżej 3 lat, lokale użytkowe mogą być wynajmowane przez Wójta Gminy lub upoważnionego Kierownika jednostki organizacyjnej Gminy:

- 1) osobom zainteresowanym wolnymi lokalami, które złożyły do Wójta Gminy wniosek o wynajem w trybie bezprzetargowym, a poprzednio organizowane przetargi nie wyłoniły najemcy,
- 2) Lokalnym (to jest takim, które mają siedzibę na terenie Gminy Raba Wyżna lub gdy jednym z głównych obszarów działania jest teren Gminy Raba Wyżna) organizacjom pozarządowym (przez które rozumie się organizacje pożytku publicznego, organizacje społeczno-zawodowe rolników, stowarzyszenia, fundacje i inne dobrowolne zrzeszenia, których działalność jest uregulowana ustawowo), na ich siedziby;
- 3) Posłom, senatorom na siedziby biur poselskich, senatorskich lub poselsko – senatorskich;
- 4) organom i jednostkom organizacyjnym administracji państwowej i samorządowej na potrzeby własne.

2. W trybie bezprzetargowym bez konieczności uzyskania zgody rady gminy, na okres powyżej 3 lat, lokale użytkowe mogą być wynajmowane przez Wójta Gminy lub upoważnionego Kierownika jednostki organizacyjnej Gminy, również:

- 1) dotychczasowym najemcom lokali użytkowych, jeżeli przedmiotem umowy jest ten sam lokal, a Najemca nie zalega z czynszem i innymi płatnościami na rzecz gminy lub w przypadku braku zainteresowania najmem tej samej nieruchomości przez inne podmioty;
- 2) dzierżawcom gruntów (najemcom lokali) stanowiących własność Gminy Raba Wyżna, pod działalność handlową lub usługową, którym umowy zostały wypowiedziane z uwagi na realizowane inwestycje infrastrukturalne Gminy Raba Wyżna, sprzedaż nieruchomości, przeznaczenie budynku do rozbiórki lub remontu kapitalnego,
- 3) gdy umowa najmu jest zawierana w celu wsparcia działalności organów Gminy Raba Wyżna oraz jednostek organizacyjnych Gminy,
- 4) gdy zawarcie umowy najmu ma społeczne i ekonomiczne uzasadnienie, chyba, że odrębne przepisy przewidują inne rozwiązania;

3. Jeżeli lokal użytkowy oddawany jest w najem w przypadku opisanym w ust. 2 pkt. 1 lub 2, powinien on spełniać następujące warunki:

- 1) przedmiotem najmu powinien być lokal użytkowy położony na terenie tej samej miejscowości, w której znajdował się dotychczas wynajmowany lokal lub dzierżawiony grunt pod działalność handlową lub usługową,
- 2) lokal, o którym mowa w pkt 1 powinien być o zbliżonej powierzchni i warunkach technicznych,
- 3) stawka czynszu w wynajętym w tym trybie lokalu pozostaje w wysokości obowiązującej, jak w lokalu dotychczas zajmowanym. Dotychczasowi najemcy lub dzierżawcy płacą czynsz najmu według stawek określonych w zarządzeniu Wójta Gminy Raba Wyżna, a ich wysokość nie podlega negocjacji.

4. Oddanie lokalu w najem nie jest obligatoryjne i każdorazowo decyzje w sprawach, o których mowa w ust. 2 podejmuje Wójt Gminy Raba Wyżna lub podmiot wyznaczony do reprezentowania Wójta Gminy Raba Wyżna lub Kierownik jednostki organizacyjnej Gminy.

**§ 6. 1.** Umowy najmu zawiera się na czas oznaczony, po złożeniu przez przyszłego najemcę zabezpieczenia majątkowego stanowiącego równowartość trzymiesięcznego czynszu.

2. Najemcy lokali użytkowych zobowiązani są w terminie 14 dni od daty zawarcia umowy do złożenia jednostronnego oświadczenia woli w formie aktu notarialnego o dobrowolnym poddaniu się egzekucji obejmującego:

- 1) obowiązek zapłaty wynajmującemu kwoty pieniężnej stanowiącej równowartość co najmniej trzymiesięcznego czynszu wraz z opłatami za świadczenia,
- 2) obowiązek wydania wynajmującemu przedmiotu najmu najpóźniej w 7 dniu od rozwiązania lub wygaśnięcia umowy.

3. Obowiązki określone w ust. 1 i 2 nie dotyczą podmiotów określonych w § 5 ust. 1 pkt. 3 i 4 oraz ust. 2 pkt. 3 i 4 niniejszej uchwały.

4. Zabezpieczenia majątkowe, o których mowa w ust. 1 i 2 służą zaspokojeniu ewentualnych wierzytelności Gminy Raba Wyżna z tytułu najmu i obowiązują przez cały okres zajmowania lokalu. Złożone zabezpieczenie podlega pełnemu rozliczeniu i zwrotowi po przekazaniu lokalu wynajmującemu. Dopuszcza się następujące formy zabezpieczenia:

- 1) kaucja;
- 2) gwarancja bankowa;

**§ 7. 1.** Zmiana rodzaju działalności w trakcie obowiązywania umowy najmu wymaga zmiany umowy w postaci aneksu do umowy najmu lokalu użytkowego. Dopuszcza się możliwość wstąpienia w stosunek najmu lokalu użytkowego w miejsce dotychczasowego Najemcy lub uzyskanie statusu Wspólnajemcy przez małżonka, dzieci, wnuków, prawnuków, rodziców i dziadków;

2. Wstąpienie w stosunek najmu na mocy niniejszego paragrafu może nastąpić na wniosek osoby uprawnionej w myśl powyższych przepisów, za uprzednią zgodą Wynajmującego i wymaga formy pisemnej.

**§ 8.** Uchwała nie ma zastosowania do lokali użytkowych przeznaczonych na potrzeby Gminy Raba Wyżna lub gminnych jednostek organizacyjnych.

**§ 9. 1.** Wójt Gminy Raba Wyżna ustali na podstawie zarządzenia:

- 1) Wysokość stawek czynszów za najem lokali użytkowych
- 2) Regulamin przetargu oraz ustalania składu komisji przetargowej i wysokości wadów;

**§ 10.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Raba Wyżna.

**§ 11.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.

Przewodniczący Rady Gminy Raba Wyżna

**mgr Grzegorz Żądło**