

**w sprawie: zasad najmu lokali użytkowych, stanowiących własność Gminy Czarnków na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata i nie dłuższy niż 10 lat oraz wyrażenia zgody na zawarcie, po umowie zawartej na czas oznaczony, kolejnej umowy najmu z tym samym najemcą**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a, art. 40 ust. 2 pkt 3 i 4, art. 41 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r., poz. 594; poz. 645) oraz art. 37 ust. 1 i 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651; Nr 106, poz. 675; Nr 143, poz. 963; Nr 155, poz. 1043; Nr 197, poz. 1307; Nr 200, poz. 1323, z 2011 roku Dz. U. 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 2012 roku poz. 908; poz. 1256; poz. 951; poz. 1529; poz. 1429) uchwała się, co następuje:

§ 1. 1. Z zastrzeżeniem § 2, ustala się zasady najmu lokali użytkowych, stanowiących własność Gminy Czarnków zwanych dalej „lokalami” na okres dłuższy niż 3 lata i nie dłuższy niż 10 lat.

2. Lokalami użytkowymi są lokale 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.).

3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) najemcy - należy przez to rozumieć najemcę w rozumieniu przepisów Kodeksu cywilnego;
- 2) wynajmującym - należy przez to rozumieć Gminę Czarnków będącą wynajmującym w rozumieniu przepisów Kodeksu cywilnego;
- 3) najmie lub podnajmie - należy przez to rozumieć najem lub podnajem w rozumieniu przepisów Kodeksu cywilnego;
- 4) uregulowanym stanie prawnym nieruchomości - należy przez to rozumieć nieruchomość w stosunku do której nie toczy się postępowanie administracyjne dotyczące prawidłowości nabycia nieruchomości przez Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego, o którym mowa w art. 34 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami;
- 5) stawce czynszowej netto - należy przez to rozumieć stawkę czynszową nie uwzględniającą podatku od towarów i usług VAT.

4. Uchwały nie stosuje się do lokali oddanych, a także oddawanych do korzystania jednostkom organizacyjnym Gminy Czarnków.

§ 2. Wyraża się zgodę na zawarcie przez Gminę Czarnków, po umowie zawartej na czas oznaczony, kolejnej umowy najmu z tym samym najemcą na okres do 3 lat, której przedmiotem jest ten sam lokal, o ile najemca wywiązuje się z zobowiązań finansowych wobec Gminy Czarnków, a lokal zostanie przeznaczony do wynajęcia na dalszy okres.

§ 3. Do najmu na okres dłuższy niż 3 lata i nie dłuższy niż 10 lat można przeznaczać lokale użytkowe mające uregulowany stan prawny nieruchomości, z wyłączeniem:

- 1) lokali usytuowanych w domach przeznaczonych do rozbiórki;
- 2) lokali, które wykorzystywane będą do realizacji zadań Gminy Czarnków.

§ 4. 1. Lokale oddawane są w najem na okres dłuższy niż 3 lata i nie dłuższy niż 10 lat w drodze przetargu.

2. Do sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na najem lokali stosuje się odpowiednio przepisy rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (Dz. U. Nr 207, poz. 2108 z późn. zm.), z tym, że cenę wywoławczą w pierwszym przetargu ustala się na poziomie nie mniejszym niż suma czynszu netto za okres 12 miesięcy, określona przez rzeczoznawcę majątkowego.

§ 5. 1. Poza przetargiem mogą być oddawane w najem lokale:

a) na prowadzenie działalności charytatywnej, kulturalnej, naukowej, opiekuńczej, leczniczej, oświatowej, badawczo-rozwojowej, wychowawczej, sportowej lub turystycznej, jeżeli cele te realizowane są przez podmioty dla których są to cele statutowe i których dochody przeznaczone są w całości na działalność statutową, a w szczególności organizacjom pożytku publicznego, na cel prowadzonej działalności pożytku publicznego.

b) na rzecz organów administracji rządowej i samorządowej,

c) w przypadku umów zawieranych na czas oznaczony do 3 lat.

2. Stawki czynszu za lokale, o których mowa w ust. 1 ustalane są w drodze negocjacji stron.

§ 6. Umowa najmu lokalu powinna zawierać postanowienia zabezpieczające interesy Gminy Czarnków pod względem przychodów, należytej dbałości o substancję lokalu, a także określać sposób korzystania z lokalu, tryb i warunki rozwiązania umowy, zasady rozliczania nakładów wykonanych za pisemną zgodą wynajmującego, o ile nakłady te podwyższają trwale wartość lokalu i zostały potwierdzone protokołem odbioru robót, zasady waloryzacji czynszu z zachowaniem przepisów Kodeksu cywilnego.

§ 7. Dopuszcza się:

- 1) rozliczenie w trakcie najmu części udokumentowanych nakładów poniesionych przez najemcę, podwyższających trwale wartość lokalu w zakresie uzgodnionym z wynajmującym;
- 2) rozliczenie w trakcie najmu udokumentowanych nakładów poniesionych przez najemcę na przystosowanie lokalu do potrzeb osób niepełnosprawnych w zakresie uzgodnionym z wynajmującym;
- 3) możliwość zamiany lokalu na inny równorzędny lokal, w sytuacjach gdy jest to uzasadnione:
  - a) zamierzeniami inwestycyjnymi Gminy Czarnków,
  - b) zaspokajaniem potrzeb lokalowych Urzędu Gminy i jednostek organizacyjnych Gminy Czarnków,
  - c) koniecznością realizacji decyzji organów nadzoru budowlanego,
  - d) koniecznością opróżnienia lokalu ze względu na planowane zbycie w drodze przetargowej całej nieruchomości;

§ 8. 1. Waloryzacja stawki czynszu netto, następuje corocznie o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego za rok ubiegły.

2. Zwaloryzowana stawka czynszu netto obowiązuje każdorazowo od miesiąca marca danego roku, w którym Prezes Głównego Urzędu Statystycznego ogłasza średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok ubiegły.

3. Wysokość wskaźnika waloryzacji czynszu podawana będzie przez Wójta Gminy w drodze zarządzenia.

4. Stawki czynszu będą określane do pełnych dziesiątek groszy.

5. Waloryzacją nie należy obejmować czynszu najmu lokalu zajmowanego na podstawie umowy trwającej krócej niż 12 miesięcy.

6. Zmiana stawki czynszu o wskaźnik waloryzacyjny, o którym mowa w ust. 1, następować będzie w formie pisemnego powiadomienia najemcy przez wynajmującego i nie stanowi zmiany umowy najmu.

§ 9. 1. Na wniosek najemcy dopuszcza się możliwość:

- 1) wstąpienia w stosunek najmu lokalu w miejsce najemcy lub uzyskanie statusu współnajemcy przez małżonka, zstępnych, wstępnych i rodzeństwo;
- 2) uzyskania statusu współnajemcy przez inne niż wymienione w pkt 1 osoby fizyczne będące współnikami spółki cywilnej, w której współnikiem jest najemca;

3) wskazania przez najemcę następcy prawnego wstępującego w stosunek najmu lokalu z wynajmującym, na wypadek śmierci najemcy w przypadku braku spadkobierców najemcy.

2. Postanowienia ust. 1 nie ograniczają uprawnień najemcy wynikających z odrębnych przepisów.

§ 10. Stawki czynszu za najem lokali użytkowych, stanowiących własność Gminy Czarnków w trybie bezprzetargowym określi Wójt Gminy w drodze zarządzenia.

§ 11. Upoważnia się Wójta Gminy do zwolnień z opłat czynszowych za korzystanie z lokali użytkowych - jednostki organizacyjne gminy, kluby i organizacje sportowe, organizacje społeczno - kulturalne, jednostki OSP i Rady Sołeckie na działalność statutową oraz grupy dzieci i młodzieży szkół podstawowych i gimnazjalnych pod opieką nauczyciela w ramach zajęć pozalekcyjnych, Ludowe Kluby Sportowe i młodzieżowe drużyny osp z terenu Gminy Czarnków.

§ 12. Do spraw wszczętych, a nie zakończonych do dnia wejścia w życie niniejszej uchwały, stosuje się przepisy tej uchwały.

§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czarnków.

§ 14. Traci moc uchwała Rady Gminy Czarnków Nr XXI/143/04 z dnia 30 sierpnia 2004 roku w sprawie ustalenia zasad zawierania umów dzierżawy na budynki i lokale użytkowe związane z działalnością gospodarczą oraz najmu lokali niemieszkalnych nie związanych z działalnością gospodarczą w zasobach komunalnych Gminy Czarnków

§ 15. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

§ 16. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

Przewodniczący  
Rady Gminy Czarnków  
*Henryk Kiełtowski*