

## UCHWAŁA NR XXXII/164/09

### RADY GMINY CISEK

z dnia 21 grudnia 2009 r.

#### **w sprawie zasad wynajmowania lokali użytkowych i garaży wychodzących w skład zasobu Gminy Cisek.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9a, 40 ust.2, pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminy (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz.220, Nr 62 poz.558, Nr 113 poz.. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz.1568,z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, z 2005r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz.1457, z 2006r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008r. Nr 180, poz.1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420 oraz art. 37 ust. 3 i ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 281, poz. 2782, z 2005 r. Nr 130, poz. 1087, Nr 169, poz. 1420, Nr 175, poz. 1459, z 2006 r., Nr 104, poz. 708; Nr 220, poz. 1600; Nr 220, poz. 1601; Nr 227, poz. 1665; z 2007 r., Nr 173, poz. 1218; z 2008 r., Nr 59, poz. 369; Nr 220, poz. 1412; z 2009 r., Nr 19, poz. 100, Nr 42, poz. 335; Nr 42, poz. 340; Nr 98, poz. 817, Nr 161, poz. 1279; Nr 161, poz. 1281), Rada Gminy Cisek uchwała co następuje:

**§ 1.** Ustala się szczegółowe zasady wynajmowania lokali użytkowych i garaży wchodzących w skład zasobu Gminy Cisek.

**§ 2.** Lokale użytkowe i garaże oddaje się w najem osobom fizycznym i prawnym oraz jednostkom organizacyjnym nie posiadającym osobowości prawnej, na podstawie umów najmu.

**§ 3.** 1. Ustalenie najemcy oraz określenie warunków umów najmu dokonuje Wójt Gminy Cisek w trybie:

- a) przetargowym (przetargu ustnego nieograniczonego lub ograniczonego),
- b) bezprzetargowym.

2. W przetargu nie mogą brać udziału osoby wchodzące w skład komisji przetargowej oraz osoby im bliskie w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomości (Dz. U. z 2004, 261, poz. 2603 z późn. zm.).

**§ 4.** 1. Zasadą jest przetarg ustny nieograniczony.

2. Wójt Gminy Cisek może wyłączyć lokal spod przetargu ustnego nieograniczonego i skierować go na przetarg ustny ograniczony.

3. Wójt Gminy Cisek może wyłączyć lokal spod przetargu i wynająć go w trybie bezprzetargowym:

- a) osobom fizycznym i prawnym oraz jednostką organizacyjnym nieposiadających osobowości prawnej w celu prowadzenia przez te podmioty działalności charytatywnej, opiekuńczej, kulturalnej, leczniczej, oświatowej, naukowej, badawczo – rozwojowej, wychowawczej lub sportowo – turystycznej, na cele niezwiązane z działalnością zarobkową oraz z kościołami i związkami wyznaniowymi w przypadkach określonych w art. 37 ust. 2 pkt 10 ustawy o gospodarce

nieruchomościami,

b) na potrzeby własne, tj. zaspokojenia potrzeb lokalowych dla instytucji związanych z działalnością samorządową.

4. Wójt Gminy Cisek w uzasadnionych przypadkach może wyrazić zgodę na wynajem lokali i garaży w trybie bezprzetargowym, na czas oznaczony nie dłuższy niż 3 lata.

5. Garaże przyporządkowane lokalom mieszkalnym wynajmowane będą bezprzetargowo na czas trwania umowy najmu lokalu mieszkalnego.

**§ 5.** Przedmiotem przetargu jest wysokość stawki netto za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowanej lokali użytkowych lub garaży stanowiących własność komunalną Gminy Cisek.

**§ 6.** Ustala się minimalną stawkę czynszu dzierżawnego lub najmu:

1. dla lokali użytkowych przeznaczonych na cele usług zdrowia w wysokości 3,00 zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej plus podatek VAT – miesięcznie;

2. dla lokali użytkowych przeznaczonych na cele usług biurowych, poczty, policji w wysokości 3,00 zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej plus podatek VAT – miesięcznie;

3. dla lokali użytkowych przeznaczonych do celów handlowych, gastronomicznych w wysokości 5,00 zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej plus podatek VAT – miesięcznie;

4. dla lokali użytkowych przeznaczonych do prowadzenia produkcji w wysokości 3,00 zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej plus podatek VAT – miesięcznie;

5. dla lokali użytkowych innych w wysokości 3,00 zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej plus podatek VAT – miesięcznie;

**§ 7.** Wójt Gminy może odwołać, unieważnić lub przesunąć termin przetargu, informując o tym niezwłocznie w formie właściwej dla ogłoszenia.

**§ 8.** Regulamin przeprowadzenia przetargu na wynajem lokali użytkowych i garaży określa Wójt Gminy w drodze zarządzenia.

**§ 9.** 1. Podstawą do zawarcia umowy jest podpisany przez najemcę i zatwierdzony przez Wójta protokół z przetargu lub z negocjacji.

2. Umowy najmu na lokale użytkowe i garaże zawiera się na czas nieokreślony lub szczególnych warunkach na czas określony.

3. Dotychczas zawarte umowy najmu zachowują ważność.

**§ 10.** 1. Stawki czynszu z tytułu najmu komunalnych lokali użytkowych i garaży ulegać będą zmianie Zarządzeniem Wójta Gminy Cisek, w oparciu o wysokość wskaźnika inflacji w roku poprzednim, zgodnie z obwieszeniem Prezesa GUS.

2. Najemcy lokali oprócz czynszu, regulują opłaty za media.

**§ 11.** W przypadku śmierci najemcy lokali użytkowego w czasie trwania umowy najmu, w prawa i obowiązki dotychczasowe najemcy może wstąpić tylko małżonek, pod warunkiem, że w dniu śmierci najemcy prowadził i nadal nieprzerwanie prowadzi działalność gospodarczą, dla której przedmiotowym lokal jest mu niezbędny.

**§ 12.** Najemca lokalu nie może bez pisemnej zgody Wójta Gminy oddawać do bezpłatnego używania

lub podnajmować lokalu lub garażu osobom trzecim.

**§ 13.** 1. Umowa zawarta na czas nieokreślony może być rozwiązana przez każdą ze stron z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia lub za porozumieniem stron, nie wcześniej jednak niż przed upływem jednego roku od daty zawarcia umowy, z zastrzeżeniem pkt 3.

2. Umowa zawarta na czas określony może zostać rozwiązana za porozumieniem stron, z zastrzeżeniem pkt 3.

3. Wynajmujący może dokonać rozwiązania umowy lokalu użytkowanego bez wypowiedzenia w następujących przypadkach:

- a) jeżeli najemca lokalu dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu za co najmniej dwa okresy płatności,
- b) stwierdzenie dewastacji lokalu,
- c) oddania do bezpłatnego używania lub podnajmowania lokalu lub jego części bez zgody Wójta,
- d) użytkowania lokalu, niezgodnie z jego umownym przeznaczeniem.

**§ 14.** Zgodę na przywrócenie prawa najmu lokalu lub garażu najemcy, z którym umowa została rozwiązana z powodu zaległości czynszowych, wyraża wójt Gminy Cisek, pod warunkiem jednorazowej ich spłaty lub zawarcia ugody w sprawie zapłaty zaległości w ratach.

**§ 15.** 1. W przypadku zwalniania lokalu, najemca- zachowuje trzymiesięczny termin wypowiedzenia – powiadamia na piśmie wynajmującego o dacie zdania lokalu. Przyjęcia lokalu dokonują pracownicy wynajmującego, najpóźniej w ostatnim dniu wygaśnięcia umowy.

2. Podczas przyjmowania lokalu zostaje spisany protokół zdawczo-odbiorczy, który jest jednocześnie protokołem stanu technicznego lokalu po zakończeniu stosunku najmu i stanowi podstawę ewentualnych wzajemnych rozliczeń.

**§ 16.** 1. Najemca lokalu może, zgodnie z zawartą umową najmu, wykonać konieczne prace remontowe. W tym celu powinien zwrócić się na piśmie do wynajmującego o wyrażenie zgody na przeprowadzenie remontu, załączając kosztorys na planowane roboty.

2. Po wykonaniu remontu, najemca zgłasza wynajmującemu wykonane prace do odbioru.

3. Najemca przedstawia kosztorys powykonawczy, który podlega weryfikacji przez wynajmującego i stanowi podstawę rozliczenia poniesionych nakładów.

4. Protokół wraz z kosztorysem powykonawczym zostanie włączony do akt lokalu użytkowego prowadzonych przez wynajmującego.

5. Jeżeli najemca wykonał remont lokalu bez zgody wynajmującego nie ma on prawa ubiegać się o zwrot poniesionych kosztów.

**§ 17.** 1. Zgodnie z umową najemcy nie można dokonać jakichkolwiek zmian budowlanych i innych istotnych przeróbek bez pisemnej zgody wynajmującego.

2. Najemca bez pisemnej zgody wynajmującego nie może zmienić sposobu użytkowania zajmowanego obiektu.

**§ 18.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Cisek.

**§ 19.** Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

**§ 20.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

**Przewodnicząca Rady Gminy  
Cisek**

**mgr Rozwita Szafarczyk**