

Uchwała Nr XVII/117/07
Rady Miejskiej w Drezdenku
z dnia 21 grudnia 2007 roku

w sprawie ustalenia zasad najmu lokali użytkowych położonych na terenie miasta i gminy Drezdenko.

Na podstawie art. 18 ust.1 i art. 40 ust. 2 pkt.3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity z 2001r. Dz.U. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) Rada Miejska uchwala, co następuje:

1. Postanowienia ogólne

§ 1.1 Ilekroć w treści uchwały użyto określenia:

- 1) rada-należy przez to rozumieć Radę Miejską Drezdenka;
- 2) burmistrz-należy przez to rozumieć Burmistrza Miasta i Gminy Drezdenko
- 3) zarządca-należy przez to rozumieć zarządzającego lokalami użytkowymi stanowiącymi własność Gminy Drezdenko
- 4) lokal-należy przez to rozumieć lokal o przeznaczeniu innym niż mieszkalne w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994r o własności lokali (tekst jednolity z 2000r Dz.U.Nr80 poz.903 ze zm.)
- 5) najemca-należy przez to rozumieć najemcę lub dzierżawcę w rozumieniu kodeksu cywilnego
- 6) najem należy przez to rozumieć najem lub dzierżawę w rozumieniu kodeksu cywilnego

§ 2

Ustala się następujące zasady wynajmowania lokali użytkowych wchodzących w skład zasobu Gminy Drezdenko.

1. Zawieranie umów najmu lokali użytkowych na czas określony lub nieokreślony następuje w drodze przetargu z zastrzeżeniem lokali które mogą być wynajmowane w trybie bezprzetargowym na rzecz osób fizycznych i prawnych, które prowadzą działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukową, badawczo-rozwojową, wychowawczą, sportową lub turystyczną a także na organizowanie imprez okolicznościowych – na cele niezwiązane z działalnością zarobkową oraz organizacjom pożytku publicznego na cele prowadzonej działalności pożytku publicznego.

2. Wyboru rodzaju przetargu dokonuje burmistrz.

3. Lokale użytkowe można wynajmować w drodze przetargu lub bezprzetargowo na czas oznaczony lub nieoznaczony.

4. Przetarg przeprowadza komisja powołana zarządzeniem burmistrza w oparciu o regulamin stanowiący załącznik do zarządzenia.

5. Stosunek najmu komunalnego lokalu użytkowego powstaje wskutek zawarcia umowy najmu w wyniku przeprowadzonego przetargu, bądź bezprzetargowo

6. O pierwszeństwie wynajęcia lokalu użytkowego w drodze bezprzetargowej decyduje kolejność i data wpływu podania.

7. Lokale użytkowe, które w trakcie kolejnych dwóch przetargów nie znalazły najemców mogą być oddane w najem w drodze negocjacji warunków najmu.

8. Z tytułu najmu najemca zobowiązany jest płacić czynsz.

Najemca oprócz czynszu zobowiązany jest do uiszczania opłat za energię elektryczną, ciepłą, gaz, wodę odbiór nieczystości stałych i płynnych oraz inne opłaty określone odrębnymi przepisami.

9. Minimalne stawki czynszu określa załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

10. Wynajmujący lokal może podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu najpóźniej na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.

11. Stawka czynszu ulega corocznej podwyżce o 3% od dnia 1 stycznia każdego roku.

12. Waloryzacją nie należy obejmować czynszu za najem lokali użytkowych trwających krócej niż 12 miesięcy na podstawie umowy.

13. Umowy najmu lokali zawiera zarządca

14. Umowa winna określać: sposób korzystania z lokalu, tryb i warunki rozwiązania umowy, zasady rozliczania nakładów wykonanych za zgodą wynajmującego, o ile nakłady te podwyższają trwale wartość lokalu i jeżeli ich wykonanie zostało potwierdzone protokołem odbioru robót, a ich wartość-kosztorysem powykonawczym, zasady zaliczania wadium na poczet należności czynszowych, zasady waloryzacji czynszu.

15. Jeżeli lokal jest nieczynny ponad miesiąc bez uzgodnienia z zarządcą to zarządca jest uprawniony do wypowiedzenia umowy

§ 3

Zmiany najemców, podnajem lokali użytkowych oraz użyczenie lokali

1. W czasie trwania umowy najmu, w prawa i obowiązki najemcy mogą wstąpić małżonkowie, ich dzieci, a ponadto osoby, które weszły w spółkę z najemcą lokalu w trakcie trwania umowy. W przypadku wycofania się najemcy z tej spółki, jeżeli czas wspólnego prowadzenia działalności wynosi co najmniej 3 lata – bez zmiany dotychczasowych warunków umowy.

Zgody na zmianę stron umowy udziela burmistrz po zasięgnięciu opinii Komisji Budżetu.

2. W przypadku śmierci najemcy lokalu użytkowego w czasie trwania umowy najmu, w prawa i obowiązki dotychczasowego najemcy może wstąpić małżonek lub współmałżonka, dzieci najemcy.

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

4. Nie dopuszcza się możliwości podnajmu całego lokalu.

Podnajem części lokalu wymaga zgody wynajmującego wyrażonej na piśmie, po zasięgnięciu opinii Komisji Budżetu.

5. Użyczenie lokali może w szczególności polegać na udostępnianiu ich:

- a) osobom fizycznym i osobom prawnym, które prowadzą działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukową, badawczo rozwojową, wychowawczą, sportową lub turystyczną, na cele niezwiązane z działalnością zarobkową, a także organizację pożytku publicznego na cele prowadzonej działalności pożytku publicznego.
- b) na rzecz Skarbu Państwa albo na rzecz jednostek samorządu terytorialnego,
- c) jednostkom organizacyjnym na cele związane z ich działalnością.

§ 4

Zawieranie oraz wypowiedzanie umów najmu na lokale.

1. Podstawą do zawarcia umowy jest podpisany przez najemcę i zatwierdzony przez Burmistrza protokół z przetargu lub z negocjacji.

2. Umowę zawiera się na czas określony lub nieokreślony.

3. Umowa zawarta na czas nieokreślony może być rozwiązana przez każdą ze stron z zachowaniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia lub za porozumieniem stron, z zastrzeżeniem pkt 4.

4. Wynajmujący może dokonać rozwiązania umowy najmu lokalu użytkowego bez wypowiedzenia w następujących przypadkach:

- a) jeżeli najemca lokalu dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu za co najmniej dwa okresy płatności,
- b) stwierdzenia dewastacji lokalu,
- c) użytkowania lokalu, niezgodnie z jego umownym przeznaczeniem.

d) oddania do bezpłatnego używania lub podnajmowania lokalu lub jego części bez zgody Burmistrza,

5. Wynajmujący może wypowiedzieć najem bez zachowania terminu wypowiedzenia jeżeli najemca lokalu wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali w budynku uciążliwym

§ 5

Zasady postępowania przy zwalnianiu lokali przez najemców.

1. Najemca zachowując 3-miesięczny termin wypowiedzenia, powiadamia na piśmie wynajmującego o dacie zdania lokalu. W dniu rozwiązania umowy najmu, do lokalu celem jego przejęcia, udają się pracownicy wynajmującego.

2. Podczas przejmowania lokalu zostaje spisany protokół zdawczo-odbiorczy, który jest jednocześnie protokołem stanu technicznego lokalu po zakończeniu stosunku najmu.

§ 6

Zasady postępowania przy remontach koniecznych, które obciążają wynajmującego w trakcie eksploatacji lokali użytkowych oraz zasady postępowania przy modernizacji lokali

1. Wynajmujący jest obowiązany do zapewnienia sprawnego działania istniejących instalacji i urządzeń związanych z lokalem umożliwiającym korzystanie z wody, paliw gazowych i ciekłych, energii elektrycznej, dźwigów osobowych oraz innych instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie lokalu.
2. Najemca podczas użytkowania lokalu ma prawo domagać się zgodnie z zawartą umową najmu, wykonania koniecznych prac remontowych obciążających wynajmującego i w takim przypadku:
 - a) najemca musi w myśl umowy najmu zwrócić się na piśmie do wynajmującego o wykonanie prac obciążających wynajmującego z wyszczególnieniem zakresu tych prac,
 - b) do lokalu w terminie 14 dni od daty złożenia wniosku udaje się komisja reprezentująca wynajmującego, która spisuje protokół stanu technicznego ustalając zakres prac koniecznych do wykonania, które obciążają wynajmującego,
 - c) jeżeli zakres prac jest niewielki i wynajmujący jest w stanie wykonać go własnymi siłami- w protokole zostaje ustalony termin ich wykonania.
3. Wynajmujący kiedy nie jest w stanie wykonać remontu, może wyrazić zgodę na wykonanie zastępcze przez najemcę. Zgoda taka musi być wyrażona na piśmie z zaznaczeniem, iż przed rozpoczęciem remontu najemca przedstawi wynajmującemu kosztorys wstępny do weryfikacji.
4. Po uzgodnieniu przez strony kosztów, najemca może wykonać remont zastępczo za wynajmującego.
5. Po wykonaniu remontu najemca zgłasza wynajmującemu wykonane prace do odbioru.
6. Komisja reprezentująca wynajmującego dokonuje w/w odbioru i sporządza dokładny protokół z wykonanych prac.
7. Najemca przedstawia kosztorys powykonawczy, który podlega weryfikacji przez wynajmującego i na jego podstawie następuje zwrot poniesionych nakładów (może to nastąpić także poprzez zwolnienie z opłat czynszu).
8. Protokół wraz z kosztorysem powykonawczym zostaje włączony do akt lokalu użytkowego prowadzonych przez wynajmującego.
9. W przypadkach kiedy najemca rozpoczął remont lokalu i robienie innych nakładów, nie uwzględniając tego z wynajmującym, nie ma on prawa ubiegać się o zwrot poniesionych nakładów.
10. Każdy z protokołów musi być podpisany przez najemcę a w przypadku odmowy podpisania protokołów przez najemcę, musi się w nim znaleźć odpowiednia adnotacja komisji o tym fakcie.
11. Zgodnie z umową najmu, najemca nie może dokonywać jakichkolwiek zmian budowlanych i innych istotnych przeróbek bez pisemnej zgody wynajmującego.
12. Najemca bez pisemnej zgody wynajmującego nie może zmieniać sposobu użytkowania zajmowanego obiektu

§ 7

Traci moc uchwała nr X/78/99 Rady Miejskiej w Drezdenku z dnia 25 maja 1999 roku w sprawie ustalenia zasad najmu lokali użytkowych położonych na terenie miasta i gminy Drezdenko, uchwała nr XLIII/341/02 Rady Miejskiej w Drezdenku z dnia 28 maja 2002 roku w sprawie ustalenia zasad najmu lokali użytkowych położonych na terenie miasta i gminy Drezdenko, uchwała nr XVII/119/03 Rady Miejskiej w Drezdenku z dnia 28 listopada 2003 roku w sprawie zmiany załącznika nr 1 do uchwały nr X/78/99 Rady Miejskiej w Drezdenku z dnia 25 maja 1999 roku w sprawie ustalenia zasad najmu lokali użytkowych położonych na terenie miasta i gminy Drezdenko, uchwała nr VIII/53/03 Rady Miejskiej w Drezdenku z dnia 28 marca 2003 roku w sprawie ustalenia zasad najmu lokali użytkowych położonych na terenie miasta i gminy Drezdenko

§ 8

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy.

§ 9

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia

Uzasadnienie

Zasady gospodarowania lokalami użytkowymi reguluje obecnie uchwała Nr/78/99 Rady Miejskiej w Drezdenku z dnia 25 maja 1999 roku w sprawie ustalenia zasad najmu lokali użytkowych położonych na terenie miasta i gminy Drezdenko, uchwała nr XLIII/341/02 Rady Miejskiej w Drezdenku z dnia 28 maja 2002 roku w sprawie ustalenia zasad najmu lokali użytkowych położonych na terenie miasta i gminy Drezdenko, uchwała nr VIII/53/03 Rady Miejskiej w Drezdenku z dnia 28 marca 2003 roku w sprawie ustalenia zasad najmu lokali użytkowych położonych na terenie miasta i gminy Drezdenko, uchwała nr XVII/119/03 Rady Miejskiej w Drezdenku z dnia 28 listopada 2003 roku w sprawie zmiany załącznika nr 1 do uchwały nr X/78/99 Rady Miejskiej w Drezdenku z dnia 25 maja 1999 roku w sprawie ustalenia zasad najmu lokali użytkowych położonych na terenie miasta i gminy Drezdenko

Uchwała powinna zawierać postanowienia zabezpieczające interesy miasta i gminy pod względem przychodów i należytej dbałości o substancję lokalu.

Podjęcie nowej uchwały wynika z potrzeby uszczegółowienia trybów przekazywania lokali użytkowych w najem, ponadto ureguje się również zasady:

- 1) zmiany najemców oraz użyczenie lokali użytkowych,
- 2) zawieranie oraz wypowiedzanie umów najmu na lokale,
- 3) zasady postępowania przy zwalnianiu lokali przez najemców,
- 4) zasady postępowania przy remontach koniecznych, które obciążają wynajmującego w trakcie eksploatacji lokali użytkowych oraz zasady postępowania przy modernizacji lokali użytkowych.

Należy założyć, iż przyjęcie uchwały w proponowanym kształcie ujednolici i uprości działania samorządu w gospodarowaniu zasobem komunalnym.

Stąd zasadnym jest podjęcie powyższej uchwały.

Stawka minimalna miesięcznego czynszu z tytułu najmu lokali użytkowych
§ 1

I HANDEL

STREFA I

Ul. Kościuszki, Marszałkowska, Poniatowskiego, Krakowska, plac Wileński, Lwowska

Stawka minimalna czynszu wynosi 10zł/m²

STREFA II

Pozostałe lokale znajdujące się w obrębie granic miasta

Stawka minimalna czynszu wynosi 5,50zł/m²

STREFA III

Pozostałe lokale znajdujące się na terenie wiejskim

Stawka minimalna czynszu wynosi 3zł/m²

II USŁUGI I DZIAŁALNOŚĆ PRODUKCYJNA

1. Stawka minimalna czynszu z tytułu najmu lokalu wynosi 8zł/m²

2. Stawka minimalna ulega obniżeniu o 50% dla lokali użytkowych najmowanych przez inwalidów oraz w celu prowadzenia następujących usług:

a) skup surowców wtórnych,

b) szewstwo, magiel, pralnia, zegarmistrzostwo, krawiectwo,

3. Stawka minimalna ulega obniżeniu o 50% w przypadku lokali najmowanych na prowadzenie działalności produkcyjnej przy udokumentowaniu co kwartał zatrudnienia w pełnym wymiarze godzin powyżej 10 osób.

III BIURA

1. Organizacje nie prowadzące statutowo działalności gospodarczej - 1,20zł/m²

2. Pozostałe 9zł/m²

IV LOKALE GASTRONOMICZNE

1. Stawka minimalna czynszu wynosi 5,50zł/m²

2. W przypadku lokali o powierzchni powyżej 400m² składających się z wielu pomieszczeń np. sali widowiskowej, sceny, strychu itp. ustala się następujące stawki czynszu:

a) lokal gastronomiczny – 3zł/m²

b) sala widowiskowa 1,00zł/m²

V POMIESZCZENIA GOSPODARCZE I MAGAZYNOWE

1. Stawka minimalna czynszu wynosi 0,40zł/m²

VI SALE WIEJSKIE

Za wynajęcie sali na wesela, zabawy, przyjęcia urodzinowe i inne imprezy okolicznościowe ustala się opłatę w wysokości :

a) Sala wiejska Goszczanowiec 180zł za dobę

b) Pozostałe sale na terenie gminy 150zł za dobę

Uwagi:

1 Stawki czynszu wymienione w załączniku stanowią wartość netto, bez podatku VAT

2 W przypadku piwnic i suterren stawki należy obniżyć o 50%.

