

Projekt

z dnia 21 sierpnia 2019 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR XIV/.../2019
RADY MIEJSKIEJ W PRUDNIKU**

z dnia 29 sierpnia 2019 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali użytkowych wchodzących w skład lokalowego zasobu Gminy Prudnik

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506 i 1309) Rada Miejska w Prudniku uchwala, co następuje :

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

§ 1. 1. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali użytkowych wchodzących w skład lokalowego zasobu Gminy Prudnik.

2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o :

- 1) lokalu użytkowym – rozumie się przez to lokal o innym przeznaczeniu niż lokale mieszkalne w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, w tym także garaże i komórki wchodzące w skład zasobu Gminy Prudnik;
- 2) najemcy – rozumie się przez to najemcę i dzierżawcę w rozumieniu przepisów Kodeksu cywilnego;
- 3) wynajmującym – rozumie się przez to wynajmującego i wydzierżawiającego w rozumieniu Kodeksu cywilnego, którym jest Gmina Prudnik lub inna osoba prawna dysponująca lokalami wchodzącymi w skład zasobu lokalowego Gminy Prudnik na podstawie umowy o oddanie nieruchomości w odpłatne użytkowanie;
- 4) najmie, podnajmie, dzierżawie i poddzierżawie – rozumie się przez to najem, podnajem, dzierżawę i poddzierżawę w rozumieniu Kodeksu cywilnego;
- 5) stawce bazowej czynszu – należy przez to rozumieć ustaloną zarządzeniem Burmistrza Prudnika stawkę czynszu za metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu użytkowego.

**Rozdział 2.
Zasady najmu**

§ 2. 1. Lokale mogą być oddawane w najem w trybie przetargu lub w trybie bezprzetargowym.

2. Podstawowym trybem wynajmu lokalu jest przetarg, z zastrzeżeniem § 5 niniejszej uchwały.

§ 3. 1. Przetarg przeprowadza się w formie:

- 1) przetargu ustnego nieograniczonego;
- 2) przetargu ustnego ograniczonego;
- 3) przetargu pisemnego nieograniczonego;
- 4) przetargu pisemnego ograniczonego.

2. Przetarg ustny ma na celu uzyskanie najwyższej kwoty stanowiącej miesięczną stawkę czynszu za najem 1 m² powierzchni użytkowej lokalu. Przetarg pisemny ma na celu wybór najkorzystniejszej oferty.

3. W przetargu nie mogą brać udziału:

- 1) aktualni lub byli najemcy lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Prudnik, nie wywiązujący się z warunków umów najmu lokalu i będący dłużnikami z tego tytułu;
- 2) osoby wchodzące w skład komisji przetargowej oraz osoby im bliskie w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

§ 4. 1. Jeżeli pierwszy przetarg nie zakończy się wyłonieniem najemcy, wynajmujący ogłasza drugi przetarg, w którym może obniżyć wywoławczą stawkę czynszu o maksymalnie 30%, jednak nie mniej niż obowiązująca w tym lokalu stawka bazowa.

2. Sposób i tryb przeprowadzania przetargów oraz rokowań na ustalenie miesięcznej stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali określa zarządzeniem Burmistrz Prudnika.

3. Wysokość stawki bazowej określa zarządzeniem Burmistrz.

§ 5. 1. W trybie bezprzetargowym lokale użytkowe mogą być wynajmowane, na wniosek zainteresowanego:

- 1) organizacjom pozarządowym prowadzącym działalność pożytku publicznego z przeznaczeniem na prowadzenie działalności statutowej w danym lokalu;
- 2) partiom politycznym;
- 3) w przypadku, gdy drugi przetarg nie zakończył się wyłonieniem najemcy;
- 4) w przypadkach określonych w § 9 uchwały;
- 5) osobom rozpoczynającym działalność gospodarczą;
- 6) bezrobotnym zarejestrowanym w powiatowym urzędzie pracy korzystającym z dotacji na rozpoczęcie działalności gospodarczej;
- 7) osobom będącym najemcami lokali w obiektach Regionalnego Inkubatora Przedsiębiorczości w Prudniku, którym upłynął termin najmu, a lokal użytkowe nie wchodzi już w skład tego inkubatora;
- 8) osobom, które po utracie tytułu prawnego do najmu lokalu użytkowego nadal go zajmują i spłacą zaległości w terminie 3 miesięcy od daty ustania stosunku najmu.

2. W przypadkach określonych w ust.1 pkt 1, 2, 5 i 7 przed podjęciem przez wynajmującego decyzji o bezprzetargowym zawarciu najmu, wymagana jest opinia właściwej Komisji Rady Miejskiej.

§ 6. Umowy najmu na lokale użytkowe zawierane są na czas nieokreślony lub w szczególnych wypadkach na czas określony dłuższy niż 3 lata.

Rozdział 3.

Ulgi

§ 7. 1. Wynajmujący może zastosować ulgę lub całkowicie zwolnić najemcę z czynszu na czas określony, jeżeli najemca za zgodą wynajmującego na własny koszt wykona remont konieczny lokalu w zakresie obciążającym wynajmującego.

2. Zakres remontu, jego przewidywany koszt, wysokość ulgi lub okres zwolnienia określany jest w odrębnej umowie pomiędzy najemcą, a wynajmującym, zawartej przed przystąpieniem do remontu.

§ 8. 1. Wynajmujący może na uzasadniony wniosek najemcy złożony najpóźniej w dniu protokolarnego przejęcia lokalu wyznaczyć jednorazowo okres beczynszowy na przystosowanie lokalu do prowadzenia działalności gospodarczej, przy czym okres ten nie może być dłuższy niż 4 miesiące.

2. Zakres prac przystosowujących lokal do prowadzenia działalności i okres beczynszowy określany jest w odrębnej umowie pomiędzy najemcą, a wynajmującym, zawartej przed przystąpieniem do prac.

Rozdział 4.

Zmiana oznaczenia najemcy

§ 9. 1. Najemca lokalu w razie zaprzestania przez niego prowadzenia działalności związanej z najmowanym lokalem użytkowym w związku z przejściem na rentę lub emeryturę może wnioskować o przeniesienie prawa najmu lokalu na jedną z niżej wymienionych osób :

- 1) współmałżonka;

2) jego pełnoletnie dzieci;

3) wspólników spółki cywilnej, którzy wraz z najemcą podpisali umowę najmu na lokal użytkowy i prowadzili działalność gospodarczą zgodnie z obowiązującymi przepisami.

2. Przepis ust. 1 pkt 3 dotyczy wspólników, którzy prowadzili wspólną działalność gospodarczą przynajmniej przez rok w ramach spółki zawiązanej przed zawarciem umowy najmu oraz wspólników spółek zawiązanych w trakcie trwania najmu lokalu, jeżeli wspólnie prowadzili działalność gospodarczą przynajmniej przez 2 lata.

3. W czasie trwania umowy najmu, w prawa i obowiązki dotychczasowego najemcy mogą wstąpić za zgodą wynajmującego: małżonek, wstępni, zstępni najemcy – bez zmiany dotychczasowych warunków najmu.

4. Postanowienia zawarte w ust. 3 mają zastosowanie także, gdy do umowy przystąpią obok dotychczasowego najemcy, jego małżonek oraz osoby przystępujące do spółki cywilnej.

5. W razie śmierci najemcy lokalu, prawo do dalszego najmu przysługuje kolejno osobom wymienionym w ust. 1, z uwzględnieniem ust. 2. W przypadku rezygnacji z prowadzenia działalności gospodarczej w lokalu przez te osoby, lokal powinien być przekazany do dyspozycji wynajmującego w terminie 2 miesięcy od daty śmierci najemcy.

6. W przypadku przekształcenia formy prowadzonej przez najemcę działalności gospodarczej ze spółki cywilnej w spółkę jawną, z zachowaniem tego samego składu osobowego wspólników, wynajmujący na wniosek najemcy dokonuje zmiany w oznaczeniu najemcy.

7. W przypadku, gdy ze spółki cywilnej, której wspólnicy są najemcami lokalu użytkowego, z przyczyn innych niż wymienione w ust. 1, 3 i 5 przed upływem 12 miesięcy od wyrażenia zgody przez wynajmującego na zmianę oznaczenia najemcy, występuje wspólnik, wynajmujący ma prawo nie wyrazić zgody na kontynuację najmu przez pozostających w spółce wspólników lub wspólnika.

Rozdział 5. Podnajem lokalu

§ 10. 1. Za zgodą wynajmującego najemca może podnająć część powierzchni lokalu użytkowego.

2. Podnajmem może być objęte nie więcej niż 30 % powierzchni użytkowej lokalu.

3. Okres podnajmu może trwać do 3 lat z możliwością dalszego podnajmu o jednoroczne okresy, jednakże nie dłużej niż do końca obowiązywania umowy wynajmującego z najemcą.

4. Wyrażenie zgody na podnajem lokalu użytkowego wymaga podpisania stosownego aneksu do umowy najmu w części dotyczącej obowiązującego czynszu. Najemca jest każdorazowo zobowiązany do przekładania wynajmującemu nowej umowy podnajmu, pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia.

5. W sytuacji, gdy stawka czynszu ustalona przez najemcę dla podnajemcy przewyższa obowiązującą najemcę stawkę czynszu, wynajmujący podwyższa tę stawkę do wysokości stawki czynszu, ustalonej pomiędzy najemcą a podnajemcą za powierzchnię podnajmowaną.

Rozdział 6. Rodzaj prowadzonej działalności, zamiana lokalu

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

2. Za zmianę rodzaju działalności należy rozumieć w szczególności zmianę branży lub rozszerzenie dotychczas prowadzonej działalności.

§ 12. W sytuacjach, gdy jest to uzasadnione;

1) zamierzeniami inwestycyjnymi Gminy Prudnik;

2) koniecznością remontu lub realizacją decyzji organów nadzoru budowlanego;

3) koniecznością opróżnienia lokalu ze względu na planowane zbycie nieruchomości, w której znajduje się lokal użytkowy;

4) zaspakajaniem potrzeb lokalowych jednostek organizacyjnych lub samorządowych osób prawnych,

dopuszcza się zamianę lokalu na inny lokal.

Rozdział 7.
Przepisy końcowe

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

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Prudnika.

§ 15. Traci moc uchwała Nr XIII/112/95 Rady Miejskiej w Prudniku z dnia 20 czerwca 1995 r. w sprawie określenia zasad gospodarowania lokalami użytkowymi stanowiącymi własność Gminy Prudnik, zmieniona uchwałą Nr XLV/374/98 z dnia 26 marca 1998 r., uchwałą Nr XXXI/448/2001 z dnia 19 kwietnia 2001 r., uchwałą Nr XV/159/2003 z dnia 27 listopada 2003 r. i uchwałą Nr XXXVII/596/2017 z dnia 21 lutego 2017 r.

§ 16. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

ber kontrola form. - prawnik
RADCA PRAWNY
Alja
Katarzyna Lenda-Gach
Op 472

Uzasadnienie do projektu uchwały druk Nr 212

w sprawie zasad wynajmowania lokali użytkowych wchodzących w skład lokalowego zasobu Gminy Prudnik.

Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali użytkowych wchodzących w skład lokalowego zasobu Gminy Prudnik. Zasadniczą zmianą w stosunku do obowiązujących przepisów jest wprowadzenie zasady, według której przetarg ustny prowadzony na najem lokalu będzie miał na celu uzyskanie najwyższej kwoty stanowiącej miesięczną stawkę czynszu za najem 1 m² powierzchni użytkowej lokalu. Czyli mówiąc wprost odchodzimy od tzw. przetargu z wylicytowaną kwotą za tzw. „klucz”. Uchwała porządkuje również sferę ulg, zasad najmu, zmiany oznaczenia najemcy, podnajmu lokalu, rodzaju prowadzonej działalności, zamiany lokalu i jest odpowiedzią na obecną sytuację na rynku wynajmu lokali użytkowych.