

**Projekt**

z dnia 16 lutego 2017 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIEJSKIEJ W KLUCZBORKU**

z dnia 1 marca 2017 r.

**w sprawie zasad wynajmowania lokali użytkowych wchodzących w skład zasobu Gminy Kluczbork**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a, i art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późn.zm) oraz art. 37 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz.U. z 2015 r. poz. 1774 z późn.zm) uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.**

Postanowienia ogólne

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

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 1994r. o własności lokali (tekst jedn.: Dz. U. z 2015, poz.1822) z wyłączeniem garaży i pomieszczeń gospodarczych, zwany dalej lokalem;
- 2) najemcy – rozumie się przez to najemcę i dzierżawcę w rozumieniu ustawy – Kodeks cywilny;
- 3) wynajmującym – rozumie się przez to wynajmującego i wydzierżawiającego, w rozumieniu ustawy – Kodeks Cywilny, którym jest Gmina Kluczbork reprezentowana przez Dyrektora Miejskiego Zarządu Obiektów Komunalnych w Kluczborku – dalej: Dyrektor MZOK;
- 4) najmie, podnajmie, dzierżawie i poddzierżawie – rozumie się przez to najem, podnajem, dzierżawę i poddzierżawę w rozumieniu ustawy – Kodeks cywilny.

**Rozdział 2.**

Zasady najmu

**§ 2. 1.** Lokale oddaje się w najem w trybie przetargowym i bezprzetargowym.

2. Podstawowym trybem oddania lokalu w najem jest przetarg z zastrzeżeniem §4 ust.2 i §5 ust.1 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 1m<sup>2</sup> 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 Kluczbork, nie wywiązujących się z warunków umowy 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, Dyrektor MZOK ogłasza drugi przetarg, w którym może obniżyć wywoławczą stawkę czynszu o maksymalnie 25%.

2. Jeżeli drugi przetarg nie zakończy się wyłonieniem najemcy, Dyrektor MZOK może wynająć lokal w drodze rokowań na podstawie pisemnych ofert osób zainteresowanych.

3. Sposób i tryb przeprowadzania przetargów oraz rokowań na ustalenie miesięcznej stawki czynszu za najem 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, określa zarządzeniem Dyrektor MZOK, zatwierdzonym przez Burmistrza Kluczborka.

§ 5. Za zgodą Burmistrza Kluczborka lokal można wynająć w trybie bezprzetargowym:

- 1) osobom fizycznym lub podmiotom prowadzącym działalność społecznie użyteczną, a w szczególności charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, oświatową, leczniczą, wychowawczą -na cele niezwiązane z działalnością zarobkową,
- 2) dla instytucji związanych z działalnością samorządową na warunkach ustalonych w drodze rokowań.

§ 6. Ustalenie wysokości stawek czynszowych za najem lokali następuje odrębnym zarządzeniem Burmistrza Kluczborka.

### **Rozdział 3.**

#### **Ulgi**

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

2. Przed przystąpieniem do remontu lokalu, najemca składa wniosek do Dyrektora MZOK wraz z kosztorysami inwestorskimi obejmującymi zakres wnioskowanych robót, sporządzonymi w oparciu o ceny minimalne SEKOCENBUD w aktualnym okresie rozliczeniowym.

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

§ 8. Dyrektor MZOK może na uzasadniony wniosek najemcy złożony najpóźniej w dniu protokolarnego przejęcia lokalu, wyznaczyć jednorazowo okres bezczynszowy na przystosowanie lokalu do prowadzenia działalności gospodarczej, przy czym okres ten nie może być dłuższy niż 4 miesiące. Przepis §7 ust.3 stosuje się odpowiednio.

### **Rozdział 4.**

#### **Podnajem lokalu**

§ 9. 1. Za zgodą wynajmującego najemca może podnajmować część powierzchni lokalu.

2. Podnajmem może być objęte nie więcej niż 50% powierzchni użytkowej wynajmowanego lokalu.

3. Najemca zobowiązany jest do przedkładania wynajmującemu umowy podnajmu, pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia.

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

## **Rozdział 5.**

### Zmiana oznaczenia najemcy

§ 10. 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) pełnoletnie dzieci najemcy, dzieci współmałżonka lub dzieci przysposobione,
- 3) wspólników spółki cywilnej, którzy wraz z najemcą podpisali umowę najmu na lokal użytkowy i prowadzili działalność gospodarczą zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisy prawa.

2. W razie śmierci najemcy o prawo do najmu lokalu mogą ubiegać się osoby wymienione w ust. 1.

3. W przypadkach wymienionych w ust. 1 i 2 na pisemny wniosek osoby wymienionej w ust. 1, decyzję o przeniesieniu prawa najmu lokalu, po ustaleniu warunków jego najmu, podejmuje Dyrektor MZOK, pod warunkiem, że wniosek w tej sprawie zostanie złożony nie później niż w terminie dwóch miesięcy od dnia zaistnienia okoliczności uprawniających do ubiegania się o przepisanie umowy najmu lokalu.

4. Przez przeniesienie prawa najmu, o którym mowa w § 9 ust. 1 i 2, rozumie się zawarcie umowy najmu z pominięciem trybu przetargowego.

## **Rozdział 6.**

### Postanowienia końcowe

§ 11. Dyrektor MZOK może wyrazić zgodę na przywrócenie prawa najmu lokalu najemcy, z którym umowa została rozwiązana z powodu zaległości czynszowych, pod warunkiem jednorazowej ich spłaty wraz z należnymi odsetkami i innymi kosztami, a lokal nie został wydany i jest nadal używany przez byłego najemcę.

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

§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Kluczborka.

§ 14. Traci moc uchwała Nr XXV/229/96 Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 28 czerwca 1996 roku w sprawie zasad zarządu komunalnymi lokalami użytkowymi.

§ 15. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia.

Wiceprzewodniczący Rady  
Miejskiej w Kluczborku

**Krzysztof Lewandowski**

## UZASADNIENIE

Uchwała Nr ..... Rady Miejskiej w Kluczborku  
z dnia ..... 2017r.  
w sprawie zasad wynajmowania lokali użytkowych  
wchodzących w skład zasobu Gminy Kluczbork

Wnioskowana uchwała w sprawie zasad wynajmowania lokali użytkowych wchodzących w skład zasobu Gminy Kluczbork, zastąpi obowiązującą od ponad 20 lat uchwałę Nr XXV/229/96 Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 28 czerwca 1996r. w sprawie zarządu komunalnymi lokalami użytkowymi, której zapisy stały się nieaktualne zarówno w odniesieniu do obecnego stanu prawnego regulującego zarządzanie lokalami gminnymi, jak i do potrzeb i możliwości gospodarowania niewielkim zasobem lokali użytkowych jaki posiada Gmina Kluczbork.