

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W PIASECZNI

z dnia r.

w sprawie ustalenia zasad najmu lokali użytkowych.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. A i art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2019 poz. 506) oraz art. 37 ust. 1 i 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2018 poz. 2204 ze zm.)

Rozdział 1.
Postanowienia ogólne

§ 1.

1. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali użytkowych wchodzących w skład lokalowego zasobu Gminy Piaseczno.
2. Lokalami użytkowymi są lokale o przeznaczeniu innym niż lokale mieszkalne w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tj. Dz. U z 2019 r poz. 737 ze 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 Piaseczno będącą wynajmującym w rozumieniu przepisów Kodeksu Cywilnego.
4. Uchwały nie stosuje się do lokali oddawanych do korzystania jednostkom organizacyjnym Gminy Piaseczno.

Rozdział 2.
Zasady najmu lokali użytkowych

§ 2.

1. Lokale mogą być oddawane w najem w drodze przetargu z zastrzeżeniem § 3.
2. Sposób i tryb przeprowadzania przetargów na ustalenie miesięcznej stawki czynszu za najem 1 m² powierzchni użytkowej lokalu określa Burmistrz Miasta i Gminy Piaseczno.
3. Na wniosek Burmistrza Miasta i Gminy Piaseczno uzasadniony szczególnymi potrzebami wspólnoty lokalnej, Rada Miasta może wyrazić zgodę na oddanie lokalu użytkowego w najem w trybie bezprzetargowym.

§ 3.

1 Poza przetargiem mogą być oddane w najem lokale:

- 1) na prowadzenie działalności charytatywnej, kulturalnej, naukowej, opiekuńczej, leczniczej, oświatowej, badawczo-rozwojowej, wychowawczej, sportowej lub turystycznej, jeżeli cele te realizowane są przez podmioty dla których cele statutowe i których dochody przeznaczone są w całości na działalność statutową, a w szczególności organizacjom pożytku publicznego, na cel prowadzonej działalności pożytku publicznego,
- 2) na siedziby partiom politycznym, na biura poselskie i senatorskie na czas trwania mandatu poselskiego lub senatorskiego,
- 3) na siedzibę organów administracji rządowej i samorządowej,

- 4) na siedzibę organów wymiaru sprawiedliwości.
2. Stawki czynszu za lokale, o których mowa w ust 1. ustalane są w drodze negocjacji stron.
3. Informacje o wynajętych lokalach, o których mowa w ust. 1, z podaniem nazwy wynajmującego, położenia i powierzchni lokalu oraz stawki czynszu są publikowane na stronach internetowych Gminy Piaseczno.

§ 4.

Umowę najmu lokalu użytkowego zawiera się:

- 1) na czas nieoznaczony z możliwością wypowiedzenia jej przez każdą ze stron na zasadach określonych w kodeksie cywilnym z zastrzeżeniem §. 3.1 pkt 2,
- 2) na wniosek przyszłego najemcy na czas oznaczony,
- 3) na wniosek dotychczasowego najemcy, na dalszy okres , bądź na czas nieoznaczony po umowie zawartej na czas oznaczony o ile przedmiotem umowy jest ten sam lokal.

§ 5.

Umowa najmu lokalu powinna zawierać postanowienia zabezpieczające interes Gminy Piaseczno 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 zgodą wynajmującego o ile te nakłady podwyższają trwale wartość lokalu i zostały potwierdzone protokołem odbioru robót, wysokości kaucji na poczet należności czynszowych, zasady waloryzacji czynszu.

Rozdział 3. Ulgi i waloryzacja

§ 6.

Dopuszcza się:

- 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 nie obciążającym wynajmującego
- 2) rozliczanie w trakcie najmu części udokumentowanych nakładów poniesionych przez najemcę podwyższających trwale wartość lokalu w zakresie uzgodnionym z wynajmującym.
- 3) przed przystąpieniem do remontu lokalu najemca składa wniosek wraz z kosztorysami inwestorskimi obejmującymi zakres wnioskowanych robót, sporządzonymi w oparciu o ceny minimalne sekocenbud w aktualnym okresie rozliczeniowym.
- 4) zakres remontu jego przewidywany koszt, wysokość ulgi lub okres zwolnienia określany jest w odrębnej umowie pomiędzy wynajmującym a najemcą zawartej przed przystąpieniem do remontu.
- 5) Burmistrz może na uzasadniony wniosek najemcy złożony najpóźniej w dniu protokólnego przejęcia lokalu wyznaczyć jednorazowo okres beczynszowy na przystosowanie lokalu do prowadzenia działalności , przy czym okres ten nie może być dłuższy niż 2 miesiące, przepis pkt. 4 stosuje się odpowiednio.

§ 7.

1. Waloryzacja stawki czynszu następuje corocznie o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłaszany przez Prezesa Urzędu Statystycznego.

2. Zwaloryzowana stawka czynszu obowiązuje każdorazowo od kwietnia danego roku w którym Prezes Głównego Urzędu Statystycznego ogłasza średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok ubiegły.
3. Waloryzacją nie należy obejmować czynszu najmu lokalu zajmowanego na podstawie umowy trwającej krócej niż 12 miesięcy.
4. 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.

Rozdział 4. Zmiana oznaczenia najemcy

§ 8.

1. Na wniosek najemcy dopuszcza się możliwość:
 - 1) wstąpienia w stosunek najmu lokalu w miejsce najemcy lub uzyskanie statutu współnajemcy przez małżonka, zstępnych i wstępnych,
 - 2) uzyskania statusu współnajemcy przez inne niż wymienione w pkt. 1 osoby fizyczne będące współnikami spółki cywilnej w której współnikiem jest najemca.
2. W razie śmierci najemcy o prawo do najmu lokalu mogą ubiegać się osoby wymienione w ust. 1
3. Przez przeniesienie prawa najmu o którym mowa w §. 8 rozumie się zawarcie umowy najmu z pominięciem trybu przetargowego.

Rozdział 5. Postanowienia końcowe

§ 9.

Do spraw wszczętych a niezakończonych do dnia wejścia w życie niniejszej uchwały stosuje się przepisy niniejszej uchwały.

§ 10.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Piaseczno.

§ 11.

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

UZASADNIENIE

Projekt uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Piaseczno został sporządzony na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a i art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2019 poz. 506) oraz art. 37 ust. 1 i 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2018 poz. 2204 ze zm.).

W projekcie uchwały zostały określone zasady i warunki najmu lokali użytkowych. Wobec powyższego zasadne jest podjęcie niniejszej uchwały.

Z up. Burmistrza
Miasta i Gminy Piaseczno
mgr Hanna Kułakowska-Michalak
I Zastępcą Burmistrza
Miasta i Gminy Piaseczno