

Uchwała Nr 357/XLV/2017
Rady Miejskiej Sierpca
z dnia 27 września 2017

w sprawie: zasad gospodarowania lokalami użytkowymi stanowiącymi własność Gminy Miasto Sierpc.

Na podstawie art. 18 ust. 1 i art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.) **Rada Miejska Sierpca uchwala, co następuje:**

§ 1

Uchwała niniejsza ustala zasady wynajmowania lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Miasto Sierpc, wynajmowanych przez jednostki organizacyjne Gminy Miasto Sierpc, komórki organizacyjne Urzędu Miejskiego w Sierpcu oraz spółki Miasta Sierpca, w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Sierpca.

§ 3

1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.
2. Uchwała wchodzi w życie po 14 dniach od daty opublikowania w dzienniku urzędowym.

WICEPRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ

Dariusz Malanowski

Zasady gospodarowania lokalami użytkowymi stanowiącymi własność Gminy Miasto Sierpc

Rozdział 1

Postanowienia ogólne

§ 1

1. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali użytkowych wchodzących w skład zasobu Gminy Miasto Sierpc.
2. Wynajem lokali użytkowych uwzględnia zasady racjonalnego gospodarowania zasobem lokalowym Gminy Miasto Sierpc.
3. Ilekroć w niniejszych zasadach jest mowa o:
 - 1) Mieście – należy przez to rozumieć Gminę Miasto Sierpc,
 - 2) Burmistrzu – należy przez to rozumieć Burmistrza Miasta Sierpca,
 - 3) lokalu użytkowym – należy przez to rozumieć lokal o przeznaczeniu innym niż mieszkalny w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2015 r. poz. 1892 z późn. zm.),
 - 4) najemcy – należy przez to rozumieć najemcę lub dzierżawcę w rozumieniu przepisów Kodeksu Cywilnego,
 - 5) najmie - należy przez to rozumieć najem lub dzierżawę w rozumieniu przepisów Kodeksu Cywilnego,
 - 6) stawce czynszu - należy przez to rozumieć ustaloną zarządzeniem Burmistrza Miasta Sierpca minimalną stawkę czynszu za najem lokali użytkowych wchodzących w skład mienia komunalnego Gminy Miasto Sierpc,
 - 7) Zarządcy – należy przez to rozumieć gminną jednostkę prowadzącą działalność w zakresie zarządzania lokalami użytkowymi.

Rozdział 2

Formy oddawania w najem lokali użytkowych

§ 2

1. Najem lokali użytkowych znajdujących się w zasobach Miasta następuje w trybie publicznego przetargu ustnego – licytacji, zgodnie z zatwierdzonym przez Burmistrza regulaminem określającym zasady i tryb przeprowadzania przetargów, z zastrzeżeniem ust.6.
2. Organizatorem przetargów jest Burmistrz.
3. Przedmiotem przetargu jest wysokość stawki czynszu miesięcznego za 1 m² powierzchni ogólnej lokalu użytkowego.
4. Wysokość wylicytowanej lub zaoferowanej stawki czynszu obowiązuje przez okres 12 miesięcy licząc od daty zawarcia umowy najmu do ostatniego dnia miesiąca kalendarzowego.
5. Po terminie określonym w ust. 4 stawka czynszu podlega corocznej waloryzacji w wysokości odpowiadającej wskaźnikowi wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni, obwieszczanemu przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.
6. Oddanie w najem lokalu użytkowego może nastąpić w drodze bezprzetargowej w następujących przypadkach:
 - 1) gdy przemawia za tym ważny interes Miasta,

- 2) gdy w lokalu prowadzona będzie działalność, której obowiązek prowadzenia spoczywa z mocy ustawy na Mieście,
 - 3) na siedzibę stowarzyszeniom, fundacjom i innym organizacjom prowadzącym działalność pożytku publicznego, gdy przemawia za tym ważny interes społeczny,
 - 4) gdy najemca nie został wyłoniony w pierwszym przetargu,
 - 5) małżonkowi lub zstępnym w linii prostej zmarłego najemcy lokalu użytkowego, po złożeniu w terminie 3 miesiące od daty zgonu wniosku o kontynuowanie zawartej umowy na dotychczasowych warunkach, z zastrzeżeniem że warunkiem zawarcia umowy najmu jest brak zaległości w opłatach obciążających lokal lub garaż. Dopuszcza się możliwość złożenia weksla z poręczeniem wekslowym i zobowiązaniem spłaty zadłużenia w terminie do 6 miesięcy.
 - 6) najemcom lokali użytkowych, którym umowy zostały wypowiedziane z uwagi na realizowane inwestycje Miasta, sprzedaż nieruchomości, przeznaczenie budynku do rozbiórki lub remontu kapitalnego,
 - 7) najemcom lokali użytkowych, których lokale uległy katastrofie budowlanej, spaleni lub innemu zdarzeniu o cechach losowych.
7. W sytuacji, o której mowa w ust. 6 pkt 6 i 7 wynajem następuje na pisemny wniosek najemców, w ramach posiadanych przez Miasto wolnych lokali.

§ 3

1. Wysokość stawki czynszu najmu lokali użytkowych wynajmowanych w trybie, o którym mowa w § 2 ust. 6 równa jest minimalnej stawce czynszu za 1 m² powierzchni lokalu użytkowego ustalonej przez Burmistrza z uwzględnieniem czynników wpływających na wartość użytkową lokalu, w szczególności:
 - 1) położenia budynku,
 - 2) położenia lokalu w budynku,
 - 3) rodzaju prowadzonej działalności.
2. Wysokość stawki czynszu za 1 m² powierzchni lokalu nie może być niższa od faktycznych kosztów utrzymania lokalu, ponoszonych przez wynajmującego.
3. Wysokość stawki czynszu za 1 m² powierzchni lokalu przeznaczonego na działalność statutową organizacji społecznych, fundacji i stowarzyszeń, nieprowadzących działalności gospodarczej ustala się w wysokości 20% stawki określonej w ust. 2 z zastrzeżeniem ust. 4.
4. Za powierzchnię wynajętą przez organizacje, o których mowa w ust. 3, wysokość stawki czynszu nie może być niższa od faktycznych kosztów utrzymania lokalu, ponoszonych przez wynajmującego, przy czym stawka czynszu za powierzchnię wynajętą na działalność statutową nie może być niższa niż 20% faktycznych kosztów utrzymania lokalu.

§ 4

Burmistrz oddając lokal użytkowy w najem ma prawo określić rodzaj prowadzonej w lokalu działalności. Określenie rodzaju działalności jest wiążące dla stron i stanowi warunek zawarcia umowy.

§ 5

Umowy najmu zawierane są na czas oznaczony lub nieoznaczony. Czas trwania umowy określa Burmistrz.

Rozdział 3

Remonty lokali użytkowych i postanowienia ogólne

§ 6

Lokal użytkowy oddawany jest w najem z zastrzeżeniem, że remont i przystosowanie lokalu do rodzaju wykonywanej działalności wykona najemca na własny koszt, ustalając zakres prac z zarządcą lokalu.

§ 7

1. W uzasadnionych przypadkach, na wniosek najemcy, Burmistrz może obniżyć stawkę czynszu do 20 % oraz określić czas jej obowiązywania, w przypadku wykonania remontu lub modernizacji lokalu, którego zakres obciążałby gminę.
2. Burmistrz może na wniosek najemcy obniżyć stawkę czynszu do 20 % oraz określić czas jej obowiązywania, w przypadku wykonania przez najemcę remontu w wyniku którego nastąpi istotna zmiana stanu technicznego, funkcjonalności i estetyki lokalu.
3. Zakres prac remontowych i terminy ich wykonania muszą być uzgodnione z zarządcą danego lokalu.
4. Propozycję czasu obowiązywania obniżki opłat określonych w ust. 1 i 2 przedstawi do akceptacji Burmistrza zarządca danego lokalu, biorąc pod uwagę wartość poniesionych nakładów.

§ 8

Zobowiązuje się Burmistrza Miasta Sierpca do ustalenia:

- 1) regulaminu przetargu,
- 2) stawek czynszu najmu za lokale użytkowe,
- 3) zasad rozliczania nakładów koniecznych obciążających wynajmującego, a poniesionych przez najemcę.

WICEPRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ

Dariusz Malanowski