

UCHWAŁA NR XXXVII/226/2022
RADY GMINY SŁUPIA KONECKA
z dnia 2 marca 2022 r.

w sprawie zasad gospodarowania lokalami użytkowymi stanowiącymi własność Gminy Słupia Konecka

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit.a, art.40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372)art.13 ust. 1 oraz art. 37 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1899), Rada Gminy Słupia Konecka uchwala, co następuje:

§ 1.

Ustala się zasady i tryb gospodarowania lokalami użytkowymi, stanowiącymi własność Gminy Słupia Konecka.

§ 2.

Ilekróć w uchwale jest mowa o:

1. Lokalu użytkowym - należy przez to rozumieć samodzielny lokal wykorzystywany zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne, w tym pomieszczenia przeznaczone do realizacji celów użytkowych (np. do prowadzenia działalności gospodarczej, składowania i magazynowania towarów) oraz pomieszczenia gospodarcze, które stanowią własność Gminy Słupia Konecka.
2. Stawce czynszu najmu netto - należy przez to rozumieć wysokość miesięcznej stawki czynszu najmu netto z tytułu najmu lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Słupia Konecka, liczonej za 1 m² najmowanej powierzchni lokalu użytkowego, przed doliczeniem do niej podatku VAT, w wysokości zgodnej z obowiązującymi przepisami.
3. Trybie wynajmu lokalu użytkowego - rozumie się przez to formę wyłonienia najemcy lokalu użytkowego.

§ 3.

1. Lokale użytkowe stanowiące własność Gminy Słupia Konecka oddawane są w najem w drodze przetargu lub w drodze bezprzetargowej.
2. Przetarg może zostać przeprowadzony w formie przetargu ustnego nieograniczonego, przetargu ustnego ograniczonego, przetargu pisemnego nieograniczonego lub przetargu pisemnego ograniczonego, na zasadach określonych przepisami prawa.
3. Przedmiotem przetargu jest wyłonienie najemcy lokalu użytkowego, poprzez ustalenie największej wysokości stawki czynszu netto za 1 m² powierzchni ogólnej lokalu użytkowego, zaoferowanej przez uczestników przetargu.
4. Lokal użytkowy może być wynajęty osobie fizycznej, osobie prawnej lub jednostce organizacyjnej nieposiadającej osobowości prawnej, lecz posiadającej zdolność do czynności prawnych.

§ 4.

1. Wyraża się zgodę na oddanie w najem lokalu użytkowego w drodze bezprzetargowej, na czas określony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieokreślony w przypadku, gdy:
 - 1) najemcą lokalu użytkowego będzie organizacja pożytku publicznego realizująca cele statutowe;
 - 2) inny podmiot realizujący nieodpłatnie cele publiczne na podstawie odrębnych przepisów i prowadzi działalność inną niż gospodarcza bądź prowadzi działalność gospodarczą, ale wszystkie osiągnięte dochody przeznacza na swoje cele statutowe;
 - 3) służy celom pomocy społecznej, celom oświatowym i charytatywnym.
 - 4) najem następuje na rzecz małżonka lub dzieci zmarłego najemcy, jeżeli zobowiążą się nadal prowadzić działalność gospodarczą, do której przedmiotowy lokal jest im niezbędny.
2. Wyraża się zgodę na oddanie w użyczenie lokali użytkowych gminnym jednostkom organizacyjnym oraz organizacjom pozarządowym, w tym stowarzyszeniom działającym na terenie Gminy Słupia Konecka.
3. Nie wyraża się zgody na oddanie w najem lokalu użytkowego w trybie bezprzetargowym na rzecz podmiotów, które:
 - 1) zalegają wobec Gminy Słupia Konecka i jej jednostek organizacyjnych z zapłatą należności z tytułu podatków, opłat lokalnych, czynszu za dzierżawę /najem lub innych opłat wynikających z użytkowania nieruchomości stanowiących własność Gminy Słupia Konecka i do dnia zawarcia umowy najmu zaległości tych nie zlikwidują;
 - 2) korzystają z nieruchomości stanowiącej własność Gminy Słupia Konecka bez tytułu prawnego i do dnia zawarcia umowy najmu nieruchomości tej nie zwrócą Gminie Słupia Konecka i nie zapłacą zaległego czynszu.

§ 5.

1. Stawki czynszu netto za najem lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Słupia Konecka ustala Wójt Gminy Słupia Konecka w drodze zarządzenia.
2. Do stawki czynszu najmu netto dodaje się podatek VAT wg stawki obowiązującej.
3. Przy ustaleniu stawki czynszu netto za najem lokalu użytkowego uwzględnia się jego położenie.
4. Po upływie każdego roku trwania umowy stawka czynszu najmu netto za najem lokalu użytkowego zostanie podwyższona o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem za rok poprzedni, ogłoszony przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Monitorze Polskim.
5. Stawka czynszu najmu netto za najem lokalu użytkowego nie zawiera w sobie ceny za wywóz nieczystości stałych, płynnych, wody, ścieków, podatku od nieruchomości i innych świadczeń wymagających zawarcia odrębnej umowy.

§ 6.

1. Upoważnia się Wójta do podejmowania na wniosek Najemcy decyzji o okresowym zastosowaniu obniżki czynszu najmu lub całkowitym zwolnieniu Najemcy z czynszu najmu w przypadku, gdy:
 - 1) na terenie bezpośrednio przylegającym do lokalu użytkowego prowadzone są prace remontowe, roboty drogowe lub inwestycje budowlane mające negatywny wpływ na korzystanie przez Najemcę z lokalu użytkowego i wykonywanie prowadzonej w tym lokalu działalności,
 - 2) nastąpi trwałe podwyższenie standardu lokalu użytkowego wskutek wykonania przez Najemcę za zgodą Wynajmującego remontu tego lokalu,

- 3) za zgodą Wynajmującego Najemca własnym staraniem i na własny koszt wykona remont konieczny lokalu użytkowego w zakresie napraw obciążających Wynajmującego
- 4) nastąpi pogorszenie sytuacji finansowej Najemcy w związku z wprowadzeniem na podstawie rozporządzenia Ministra lub Rady Ministrów określonych ograniczeń, nakazów lub zakazów związanych z wystąpieniem stanu epidemii lub innego zagrożenia, mających wpływ na wykonywaną w lokalu użytkowym działalność.
2. Zastosowanie w trakcie najmu ulg w przypadkach wskazanych w ust. 1 pkt 2 i 3 niniejszego paragrafu, następuje w oparciu o przedłożone przez Najemcę i zatwierdzone przez Wynajmującego kosztorysy inwestorskie obejmujące zakres prac remontowych, udokumentowane nakłady poniesione przez Najemcę na remont lokalu użytkowego oraz odbiór przez Wynajmującego prac remontowych, potwierdzony stosownym protokołem odbioru.
3. Zastosowanie w trakcie najmu ulg w przypadkach wskazanych w ustępie 1 niniejszego paragrafu, następuje w zakresie ustalonym z Wynajmującym, na zasadach określonych w odrębnym porozumieniu w formie pisemnej.
- 4.

§ 7.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Słupia Konecka.

§ 8.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
Mirostaw Wilk
Mirostaw Wilk

Uzasadnienie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym do wyłącznej właściwości rady gminy należy podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych gminy, przekraczających zakres zwykłego zarządu, dotyczących: zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, o ile ustawy szczególne nie stanowią inaczej. Uchwała rady gminy jest wymagana również w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy. Przepis art. 40 ust. 2 pkt 3 cytowanej wyżej ustawy upoważnia organy gminy do wydawania aktów prawa miejscowego w zakresie zasad zarządu mieniem gminy.

Mając na uwadze powyższe podjęcie uchwały jest uzasadnione

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
Miroslaw Wilk
Miroslaw Wilk