

UCHWAŁA NR XIV/193/15
RADY MIEJSKIEJ W NYSIE

z dnia 26 listopada 2015 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali użytkowych wchodzących w skład zasobu Gminy Nysa

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a oraz art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013r. poz. 594, 645 i 1318, z 2014 r. poz.379 i 1072), Rada Miejska uchwała, co następuje:

§ 1. 1. Ustala się szczegółowe zasady wynajmowania lokali użytkowych wchodzących w skład zasobu Gminy Nysa.

2. Określone w niniejszej uchwale zasady wynajmowania mają również zastosowanie do garaży oraz komórek wchodzących w skład zasobu Gminy Nysa.

§ 2. Lokale użytkowe, garaże i komórki oddaje się w najem osobom fizycznym i prawnym oraz jednostkom organizacyjnym nieposiadającym osobowości prawnej, na podstawie umów najmu.

§ 3. 1. Ustalenia najemcy oraz określenia warunków umów najmu lokali użytkowych i garaży dokonuje Burmistrz Nysy w trybie:

1) przetargowym (przetargu ustnego nieograniczonego lub ograniczonego, bądź przetargu pisemnego nieograniczonego lub ograniczonego),

2) bezprzetargowym.

2. W przetargu nie mogą brać udziału:

1) osoby wchodzące w skład komisji przetargowej oraz osoby im bliskie w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015r.poz.782, ze zm.),

2) aktualni lub byli najemcy lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Nysa, niewywiązujący się z warunków umowy najmu lokalu, potwierdzonych prawomocnym wyrokiem sądowym, w okresie jednego roku od jego uprawomocnienia.

§ 4. 1. Zasadą jest przetarg ustny nieograniczony lub przetarg pisemny nieograniczony.

2. Burmistrz Nysy może wyłączyć lokal spod przetargu nieograniczonego i skierować go na przetarg ograniczony w szczególności, jeżeli warunki przetargowe mogą być spełnione tylko przez ograniczoną liczbę podmiotów lub gdy najem dotyczyć ma określonej branży.

3. Burmistrz Nysy może wyłączyć lokal spod przetargu i wynajmować go 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.

4. Komórki wynajmowane będą z pominięciem trybu przetargu poprzez konkurs ofert.

§ 5. Przedmiotem przetargu jest wysokość stawki netto czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali użytkowych lub garaży stanowiących własność Gminy Nysa.

§ 6. 1. Jeżeli pierwszy przetarg nie zakończy się wyłonieniem najemcy, Burmistrz Nysy ogłasza drugi przetarg, w którym może obniżyć wywoławczą stawkę czynszu o 15 %.

2. Jeżeli drugi przetarg nie zakończy się wyłonieniem najemcy, lokal może być oddany w najem w drodze rokowań za stawkę czynszu ustaloną w tych rokowaniach.

§ 7. Regulamin przeprowadzania przetargu na najem lokali użytkowych i garaży oraz regulamin konkursu ofert na najem komórek określa Burmistrz Nysy w drodze zarządzenia.

§ 8. Ustalenie wysokości stawek czynszowych za najem lokali użytkowych, garaży i komórek następuje odrębnym zarządzeniem Burmistrza Nysy.

§ 9. 1. Podstawą do zawarcia umowy jest podpisany przez najemcę i zatwierdzony przez Burmistrza Nysy protokół z przetargu lub z rokowań, a w przypadku komórek- protokół z konkursu ofert.

2. Umowy najmu na lokale użytkowe, garaże i komórki zawiera się na czas nieokreślony lub w szczególnych przypadkach na czas określony, dłuższy niż 3 lata.

3. Umowa najmu nie powinna pomijać kwestii dotyczących:

- 1) czasokresu obowiązywania,
- 2) kalkulacji czynszu z uwzględnieniem kosztów związanych z utrzymaniem danego lokalu,
- 3) oddawania lokalu w podnajem lub do bezpłatnego używania osobie trzeciej,
- 4) zasad i granic ingerencji najemcy w przedmiot najmu,
- 5) przesłanek wypowiedzenia umowy lub jej rozwiązania w trybie natychmiastowym, z zastrzeżeniem prawa najemcy do trwałości najmu przez oznaczony okres od zawarcia umowy,
- 6) rozliczeń między stronami umowy najmu po jej zakończeniu, w tym rozliczeń dot. nakładów na przedmiot najmu lub kosztów jego ulepszenia przez najemcę.

4. Dotychczas zawarte umowy najmu zachowują ważność.

§ 10. Stawki czynszu i innych opłat za lokal, garaż lub komórkę ustalane są z uwzględnieniem kosztów, takich jak: ceny dostaw mediów, koszty eksploatacji, koszty administracji, opłaty za odpady komunalne i powinny podlegać waloryzacji pozwalającej na zrównoważenie wzrostu cen towarów i usług.

§ 11. 1. Na wniosek najemcy wynajmujący może wyrazić zgodę na podnajem części lokalu użytkowego na następujących warunkach:

- 1) zgoda na podnajem nie może przekroczyć 25% całkowitej powierzchni lokalu,
- 2) zgoda na podnajem może dotyczyć prowadzenia działalności, dla której nie będzie konieczne wydzielenie samodzielnego lokalu,
- 3) zgoda na podnajem może być wydana na okres, na jaki została zawarta umowa najmu lokalu, ze ścisłym określeniem przedmiotu działalności oraz osoby podnajemcy.

2. W razie wyrażenia zgody na podnajem, wynajmujący ustali w drodze negocjacji z najemcą odrębną stawkę czynszu na podnajmowaną powierzchnię, w wysokości nie niższej od stawki określonej w umowie najmu.

§ 12. 1. Najemca lokalu w razie zaprzestania przez niego prowadzenia działalności związanej z zajmowanym lokalem w związku z przejściem na rentę lub emeryturę może wnioskować o przepisanie prawa najmu lokalu na jedną spośród 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 i prowadzili działalność gospodarczą zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami 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 przepisaniu praw najmu lokalu, po ustaleniu warunków umowy najmu, podejmuje Burmistrz Nysy, 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 prawa najmu lokalu.

4. Przez przepisanie prawa najmu, o którym mowa w ust. 1-3, rozumie się zawarcie nowej umowy z pominięciem trybu przetargu.

§ 13. 1. Wszystkie prace remontowe i adaptacyjne lokalu najemca może przeprowadzać wyłącznie za wiedzą i uprzednią zgodą wynajmującego, wyrażoną na piśmie pod rygorem nieważności .

2. Zgodnie z umową najemca nie może dokonać jakichkolwiek zmian budowlanych i innych istotnych przeróbek bez pisemnej zgody wynajmującego.

3. Najemca bez pisemnej zgody wynajmującego nie może zmienić sposobu użytkowania zajmowanego obiektu ani branży, w zakresie której najemca prowadził dotąd działalność.

4. Wyrażenie zgody, o której mowa w ust. 3 nie może powodować obniżenia stawki czynszu.

§ 14. 1. W przypadku zwalniania lokalu, najemca, zachowując trzymiesięczny termin wypowiedzenia, powiadamia na piśmie wynajmującego o dacie zdania lokalu. Przyjęcia lokalu dokonuje wynajmujący, najpóźniej w ostatnim dniu wygaśnięcia umowy.

2. Podczas przejmowania lokalu zostaje spisany protokół zdawczo - odbiorczy, który jest jednocześnie protokołem stanu technicznego lokalu po zakończeniu stosunku najmu i stanowi podstawę ewentualnych wzajemnych roszczeń.

§ 15. Zgodę na przywrócenie prawa najmu lokalu, garażu lub komórki najemcy, z którym umowa została rozwiązana z powodu zaległości czynszowych, wyraża Burmistrz Nysy, pod warunkiem jednorazowej ich spłaty lub zawarcia ugody w sprawie zaległości w ratach.

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Nysy.

§ 17. Traci moc uchwała Nr XXXI/325/96 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 19 grudnia 1996r. w sprawie zasad gospodarowania lokalami użytkowymi zmieniona uchwałą Nr XL/411/97 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 7 sierpnia 1997 r., uchwałą Nr VII/60/99 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 27 lutego 1999 r., uchwałą Nr XIV/112/99 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 30 czerwca 1999 r., uchwałą Nr XXVII/270/2000 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 30 czerwca 2000 r., uchwałą Nr XXXI/306/2000 Rady Miejskiej w Nysie z 2 października 2000r. oraz uchwałą Nr XLIV/491/2001 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 29 czerwca 2001r.

§ 18. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Nysie przy ul. Kolejowej 15 oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu.

§ 19. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa .

PRZEWODNICZĄCY
RADY

Paweł Nakoneczny