

**UCHWAŁA NR XLIII /215/2014  
RADY GMINY MYCIELIN**

z dnia 14 marca 2014 r.

**w sprawie ustalenia zasad najmu lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Mycielin.**

Na podstawie art 18 ust 2 pkt 9a, art 40 ust 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013r. poz 594) oraz art 13 ust 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010r. Nr 102 poz. 651 z późn. zm.) Rada Gminy Mycielin ustala co następuje:

**§ 1.** Ustala się szczegółowe zasady wynajmowania lokali użytkowych, w tym garaży wchodzących w skład zasobu Gminy Mycielin.

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

**§ 3. 1.** Ustalenie najemcy oraz określenie warunków umów najmu dokonuje Wójt Gminy Mycielin w trybie:

1) przetargowym,

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

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

3. Wójt Gminy ogłaszając przetarg na najem (dzierżawę) lokalu użytkowego ma prawo określić rodzaj prowadzonej w lokalu działalności.

**§ 4. 1.** Oddanie lokalu użytkowego, w tym garażu w najem następuje po przeprowadzeniu przetargu nieograniczonego.

2. Wójt, w uzasadnionym przypadku, może wyłączyć lokal z przetargu nieograniczonego i skierować go na przetarg ograniczony.

3. Wójt może wyłączyć lokal z przetargu i 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) na zaspokojenie potrzeb lokalowych dla instytucji związanych z działalnością samorządową.

3) na rzecz małżonka lub dzieci w przypadku śmierci najemcy lub zakończenia działalności gospodarczej przez najemcę w związku z uzyskaniem uprawnień do renty lub emerytury.

4. Garaże związane z lokalami mieszkalnymi wynajmowane będą bez przetargowo na czas trwania umowy najmu lokalu mieszkalnego.

**§ 5.** Przedmiotem przetargu jest wysokość stawki czynszu netto za 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu użytkowego, w tym garażu stanowiącego własność Gminy Mycielin.

**§ 6. 1** Jeżeli pierwszy przetarg nie zakończy się wyłonieniem najemcy, lokal Wójt Gminy Mycielin ogłasza drugi przetarg, przy obniżeniu ceny wywoławczej lokalu o 15 %.

2. Lokal niewynajęty w drugim przetargu może zostać przeznaczony do wynajęcia w trybie bezprzetargowym.

**§ 7.** Regulamin przeprowadzania przetargu na wynajem lokali użytkowych, w tym garaży określa Wójt Gminy Mycielin w drodze zarządzenia.

**§ 8.** Podstawą do zawarcia umowy jest protokół z przetargu lub negocjacji, podpisany przez kandydata na najemcę oraz komisję przetargową powołaną przez Wójta Gminy Mycielin w drodze zarządzenia.

§ 9. Umowy na najem lokali użytkowych, w tym garaży zawiera się na czas określony w maksymalnym wymiarze 10 lat a w szczególnych przypadkach na czas nieokreślony.

§ 10. Dopuszcza się przedłużenie zawartej umowy na kolejne 10 lat, najemcy, który w czasie trwania dotychczasowego najmu lokalu użytkowego, w tym garażu, w należyty sposób wywiązywał się z postanowień umownych.

§ 11. Umowa najmu lokalu użytkowego, w tym garażu winna zawierać w szczególności :

- 1) czasokres obowiązywania,
- 2) stawkę czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu,
- 3) dopuszczalność/zakaz wstąpienia w najem osób bliskich najemcy po jego śmierci,
- 4) dopuszczalność/zakaz oddawania lokalu w podnajem lub bezpłatnego używania osobie trzeciej,
- 5) zasady i granice ingerencji najemcy w przedmiot najmu,
- 6) przesłanki wypowiedzenia umowy lub jej rozwiązania umowy najmu w trybie natychmiastowym,
- 7) sposób rozliczeń między stronami umowy najmu po jej zakończeniu.

§ 12. 1. Stawki czynszu oraz inne opłaty za lokal użytkowy, w tym garaż określi Wójt Gminy w drodze zarządzenia.

2. Stawki czynszu i innych opłat za lokal użytkowy, w tym garaż ustalane są z uwzględnieniem kosztów (podatek od nieruchomości, ceny dostaw mediów, koszty eksploatacji, koszty administracji)

3. Wysokość czynszu będzie waloryzowana corocznie po zakończeniu roku kalendarzowego na rok następny wg średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych po opublikowaniu tego wskaźnika przez Prezesa GUS w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej – Monitor Polski.

§ 13. Zwolnienie z czynszu nastąpić może w odniesieniu do lokali wykorzystywanych na wyłączne potrzeby samorządu wsi.

§ 14. 1. W przypadku zwalniania lokalu najemcy przysługuje 3-miesięczny okres wypowiedzenia w formie pisemnej.

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

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Mycielin.

§ 16. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

**Mirosław Skalski**