

UCHWAŁA Nr XV(165)2019
Rady Miejskiej w Barczewie
z dnia 19 grudnia 2019 roku

w sprawie zasad wynajmowania lokali i budynków użytkowych stanowiących własność Gminy Barczewo oraz będących w jej samoistnym posiadaniu

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a. i art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2019 r. poz. 506 z późn. zm.) oraz art. 37 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2018 r. poz. 2204 z późn. zm.) Rada Miejska w Barczewie uchwala, co następuje:

§ 1

Ustala się zasady wynajmowania lokali i budynków użytkowych stanowiących własność Gminy Barczewo oraz będących w jej samoistnym posiadaniu na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony oraz zawierania przez strony umów, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość, stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

1. Zasad niniejszej uchwały nie stosuje się do oddania nieruchomości do korzystania jednostkom organizacyjnym Gminy Barczewo nieposiadającym osobowości prawnej.
2. Z zasad niniejszej uchwały wyłącza się najem pracowni twórczych.

§ 3

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Barczewa.

§ 4

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego.

PRZEWODNICZĄCA
Rady Miejskiej w Barczewie
Aleksandra Ciechanowicz-Osiecka

**Zasady wynajmowania lokali i budynków użytkowych
stanowiących własność Gminy Barczewo oraz będących w jej samoistnym posiadaniu**

**Rozdział 1
Postanowienia ogólne**

§ 1

1. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali i budynków użytkowych stanowiących własność Gminy Barczewo oraz będących w jej samoistnym posiadaniu na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony oraz zawierania przez strony umów, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość.
2. Wynajem lokali i budynków użytkowych uwzględnia zasady racjonalnego gospodarowania zasobem Gminy Barczewo.
3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:
 - 1) nieruchomości użytkowej – należy przez to rozumieć lokal lub budynek, jak również część lokalu lub budynku, o przeznaczeniu innym niż mieszkalne,
 - 2) Kodeksie cywilnym – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny (Dz.U. z 2019 r. poz. 1145 z późn. zm.),
 - 3) najemcy – należy przez to rozumieć najemcę w rozumieniu przepisów Kodeksu cywilnego,
 - 4) wynajmującym – należy przez to rozumieć Gminę Barczewo będącą wynajmującym w rozumieniu przepisów Kodeksu cywilnego,
 - 5) najmie lub podnajmie – należy przez to rozumieć najem lub podnajem w rozumieniu przepisów Kodeksu cywilnego,
 - 6) bazowej stawce czynszu – należy przez to rozumieć ustaloną zarządzeniem Burmistrza Barczewa stawkę czynszu za metr kwadratowy powierzchni nieruchomości użytkowej oddanej w najem w trybie bezprzetargowym,
 - 7) powierzchni nieruchomości użytkowej – należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nieruchomości oraz pomieszczeń przynależnych tj. korytarzy, piwnic, strychów, łazienek, zamkniętych powierzchni składowych, itp.; powierzchnię nieruchomości przyjmuje się według powykonawczej dokumentacji technicznej, a w przypadku jej braku według pomiaru z natury,
 - 8) zarządcy – należy przez to rozumieć gminną jednostkę budżetową pod nazwą Zakład Budynków Komunalnych w Barczewie.

**Rozdział 2
Zasady najmu**

§ 2

1. Nieruchomości użytkowe mogą być oddawane w najem w trybie przetargu lub w trybie bezprzetargowym.
2. Podstawowym trybem wynajmu nieruchomości użytkowej jest przetarg, z zastrzeżeniem § 4 niniejszych zasad.

§ 3

1. Przetarg przeprowadza się w formie:
 - 1) przetargu ustnego nieograniczonego;
 - 2) przetargu ustnego ograniczonego;
 - 3) przetargu pisemnego nieograniczonego;
 - 4) przetargu pisemnego ograniczonego.
2. Przetarg ustny ma na celu uzyskanie najwyższej kwoty, stanowiącej miesięczną stawkę czynszu za najem metra kwadratowego powierzchni nieruchomości użytkowej. Przetarg pisemny ma na celu wybór najkorzystniejszej oferty.

3. Sposób i tryb przeprowadzania przetargów na ustalenie miesięcznej stawki czynszu za najem metra kwadratowego powierzchni nieruchomości użytkowych stanowiących własność Gminy Barczewo i będących w jej samoistnym posiadaniu określa zarządzeniem Burmistrz Barczewa.
4. Warunki przetargu powinny obejmować w szczególności:
 - 1) wywoławczą miesięczną stawkę czynszu określoną Zarządzeniem Burmistrza Barczewa w sprawie bazowej stawki czynszu,
 - 2) określenie celów na jakie nieruchomość użytkowa może być wykorzystana lub celów na jakie nieruchomość nie może być wykorzystana, w przypadku ogłoszenia przetargu ograniczonego co do rodzaju przeznaczenia,
 - 3) czas na jaki lokal lub budynek zostanie wynajęty.

§ 4

1. Nieruchomości użytkowe, które nie zostały wynajęte w dwóch kolejnych przetargach, mogą być wynajęte w trybie bezprzetargowym, na wniosek przyszłego najemcy w wyniku negocjacji stawki czynszu.
2. Nieruchomości użytkowe mogą być wynajęte w trybie bezprzetargowym następującym podmiotom:
 - 1) jednostkom organizacyjnym Gminy Barczewo posiadającym osobowość prawną odrębną od osobowości prawnej Gminy Barczewo,
 - 2) podmiotom, których uprawnienia wynikają z przepisów szczególnych,
 - 3) podmiot, o których mowa w ust. 3 poniżej.
3. Burmistrza Barczewa, w uzasadnionych przypadkach, za zgodą Rady Miejskiej w Barczewie może oddać nieruchomość użytkową w najem w trybie bezprzetargowym, następującym podmiotom:
 - 1) podnajemcom nieruchomości użytkowych,
 - 2) podmiotom przejmującym działalność gospodarczą dotychczasowego najemcy,
 - 3) dotychczasowym najemcom, po umowie zawartej na czas oznaczony,
 - 4) użytkownikom nieruchomości, z którymi rozwiązano umowę najmu z powodu zadłużenia, jeżeli zadłużenie nie przekraczające trzech miesięcznych czynszów wraz z należnymi odsetkami zostało uregulowane, a nieruchomość jest nadal używana.

§ 5

Umowę najmu nieruchomości użytkowej zawiera się:

- 1) na czas nieoznaczony z możliwością wypowiedzenia jej przez każdą ze stron na zasadach określonych w Kodeksie cywilnym,
- 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.

Rozdział 3 Stawka czynszowa

§ 6

Wysokość bazowej stawki czynszu za najem nieruchomości użytkowych określa zarządzeniem Burmistrz Barczewa.

§ 7

Burmistrz Barczewa może na uzasadniony wniosek najemcy:

- a. złożony w terminie 14 dni od daty protokolarnego przejęcia nieruchomości wyznaczyć jednorazowo okres bezczynszowy na przystosowanie nieruchomości do prowadzenia działalności gospodarczej, przy czym okres ten nie może być dłuższy niż 3 miesiące,
- b. obniżyć maksymalnie o 25% stawkę czynszu, w przypadku prowadzenia na terenie bezpośrednio przylegającym do nieruchomości robót budowlanych, prowadzonych przez lub na zlecenie Gminy Barczewo oraz przez wspólnotę mieszkaniową, której członkiem jest Gmina Barczewo, utrudniających prowadzenie działalności w nieruchomości – na czas trwania tych robót.

PRZEWODNICZĄCA
Rady Miejskiej w Barczewo:
Aleksandra Ciechanowicz-O.

§ 8

1. Na wniosek najemcy dopuszcza się możliwość potrącenia z opłaty czynszowej za najem nieruchomości nakładów poniesionych przez najemcę na remont nieruchomości, których zasadność ze względu na istniejący stan techniczny nieruchomości została potwierdzona przez wynajmującego, w zakresie:
 - 1) wymiany instalacji elektrycznej (z wyłączeniem osprzętu),
 - 2) wymiany instalacji wodno-kanalizacyjnej (z wyłączeniem urządzeń sanitarnych i armatury),
 - 3) wymiany instalacji gazowej (z wyłączeniem odbiorników),
 - 4) wymiany stolarki okiennej (w istniejącym zakresie),
 - 5) wymiany drzwi wejściowych do nieruchomości (w istniejącym zakresie),
 - 6) remontu dachu (dotyczy wyłącznie nieruchomości użytkowych obejmujących odrębną nieruchomość zabudowaną),przy czym zakres przedmiotowy podlegający potrąceniu nakładów nie obejmuje robót objętych przebudową, rozbudową, nadbudową lokalu, ani też robót związanych z dostosowaniem lokalu do rodzaju prowadzonej przez najemcę działalności.
2. Przed przystąpieniem do remontu nieruchomości użytkowej najemca składa wniosek do zarządcy wraz z kosztorysami inwestorskimi obejmującymi zakres wnioskowanych robót.
3. Wniosek po weryfikacji i uzyskaniu akceptacji wynajmującego, protokolarnym odbiorze robót objętych uzgodnionym zakresem remontu oraz przedłożeniem przez najemcę faktur lub rachunków, podlega rozliczeniu z opłatami czynszowymi.

§ 9

Stawka czynszu netto może być waloryzowana corocznie o dodatni wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni, ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.

Rozdział 4 Podnajem nieruchomości

§ 10

1. Za zgodą wynajmującego najemca może podnajmować część powierzchni nieruchomości użytkowej.
2. Podnajmem może być objęte nie więcej niż 50 % powierzchni wynajmowanej nieruchomości.
3. Okres podnajmu może trwać do 3 lat z możliwością dalszego podnajmu o jednoroczne okresy, jednakże nie dłużej niż do końca obowiązywania umowy wynajmującego z najemcą.
4. Wyrażenie zgody na podnajem nieruchomości użytkowej wymaga podpisania stosownego aneksu do umowy najmu w części dotyczącej obowiązującego czynszu.
5. Najemca jest zobowiązany do każdorazowego przedkładania wynajmującemu nowej umowy podnajmu, celem zawarcia aneksu do umowy najmu, pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia.
6. W sytuacji gdy stawka czynszu ustalona przez najemcę dla podnajemcy przewyższa obowiązującą najemcę stawkę czynszu, wynajmujący podwyższa tą stawkę do wysokości stawki czynszu, ustalonej pomiędzy najemcą a podnajemcą za powierzchnię podnajmowaną.

Rozdział 5 Rodzaj prowadzonej działalności, zamiana lokalu

§ 11

1. Za zgodą wynajmującego najemca, który prowadzi działalność w lokalu nieprzerwanie przez okres 3 lat poprzedzających datę złożenia wniosku, może zmienić rodzaj działalności prowadzonej w nieruchomości.
2. Za zmianę rodzaju działalności, o której mowa w ust. 1, należy rozumieć w szczególności zmianę branży lub rozszerzenie dotychczas prowadzonej działalności.

§ 12

W sytuacjach gdy jest to uzasadnione:

- 1) zamierzeniami inwestycyjnymi Gminy Barczewo,

PRZEWODNICZĄCA
Rady Miejskiej w Barczewie
Aleksandra Cichonowicz-Orsiecka

- 2) koniecznością remontu lub realizacją decyzji organów nadzoru budowlanego,
 - 3) koniecznością opróżnienia nieruchomości ze względu na planowane jej zbycie,
 - 4) zaspokajaniem potrzeb lokalowych Gminy Barczewo, jednostek organizacyjnych lub samorządowych osób prawnych,
- dopuszcza się możliwość zamiany nieruchomości na inną.

§ 13

1. Dopuszcza się za zgodą wynajmującego, zamianę nieruchomości pomiędzy najemcami nieruchomości użytkowych stanowiących własność Gminy Barczewo, którzy prowadzą działalność w lokalu nieprzerwanie przez okres 3 lat poprzedzających datę złożenia wniosku.
2. Zamiana może nastąpić na wniosek zainteresowanych najemców, pod warunkiem braku zaległości z tytułu opłat za lokal.

Rozdział 6 Zmiana oznaczenia najemcy

§ 14

1. W czasie trwania umowy najmu, w prawa i obowiązki dotychczasowego najemcy mogą wstąpić za zgodą Wynajmującego: małżonek, wstępni, zstępni najemcy – bez zmiany dotychczasowych warunków najmu.
2. Postanowienia zawarte w ust. 1 mają zastosowanie także, gdy do umowy przystąpią obok dotychczasowego najemcy: jego małżonek, wstępni, zstępni, rodzeństwo oraz osoby przystępujące do spółki cywilnej.
3. Najemca nieruchomości będący osobą fizyczną w przypadku przejścia na emeryturę lub rentę może wskazać następcę prawnego, a to:
 - 1) współmałżonka;
 - 2) jego pełnoletnie dzieci;
 - 3) dotychczasowego współnika, prowadzącego wspólnie z najemcą w tym lokalu działalność gospodarczą w ramach spółki, której umowa została zawarta na piśmie i zarejestrowana zgodnie z obowiązującymi przepisami.
4. Przepis ust. 3 pkt 3 dotyczy współników, którzy prowadzili wspólnie działalność gospodarczą przynajmniej przez jeden rok w ramach spółki zawiązanej przed zawarciem umowy najmu oraz współników spółek zawiązanych w trakcie trwania najmu nieruchomości, jeżeli wspólnie prowadzili działalność gospodarczą przynajmniej przez trzy lata.
5. W razie śmierci najemcy nieruchomości, prawo do dalszego najmu przysługuje kolejno osobom wymienionym w ust. 3, z uwzględnieniem ust. 4. W przypadku rezygnacji z prowadzenia działalności w lokalu przez ww. osoby, lokal winien być przez te osoby przekazany do dyspozycji zarządcy w terminie 2 miesięcy od daty śmierci najemcy.
6. W przypadku przejścia najemcy nieruchomości na emeryturę lub rentę oraz rezygnacji przez osoby wymienione w ust. 3, z uwzględnieniem ust. 4, z prowadzenia działalności w nieruchomości, nieruchomość winna być przekazana do dyspozycji zarządcy przez dotychczasowego najemcę nie później niż w okresie 2 miesięcy od daty przejścia najemcy na emeryturę lub rentę.
7. W przypadku przekształcenia formy prowadzonej przez najemcę działalności gospodarczej ze spółki cywilnej w spółkę jawną, z zachowaniem identycznego składu osobowego współników, wynajmujący na wniosek najemcy dokona zmiany w oznaczeniu najemcy.
8. W przypadku, gdy ze spółki cywilnej – najemcy nieruchomości użytkowej – z przyczyn innych niż wymienione w ust. 3, 4, 5 przed upływem 12 miesięcy od wyrażenia przez wynajmującego zgody na zmianę oznaczenia najemcy występuje współnik, wynajmujący ma prawo nie wyrazić zgody na kontynuację najmu nieruchomości przez pozostających w spółce współników lub współnika.

PRZEWODNICZĄCA
Rady Miejskiej w Barczewie

Aleksandra Ciechanowicz-Osiecka

Rozdział 7
Przepisy końcowe
§ 15

Do spraw wszczętych, a nie zakończonych do dnia wejścia w życie niniejszej uchwały, stosuje się przepisy niniejszej uchwały.

PRZEWODNICZĄCA
Rady Miejskiej w Barczewie
Aleksandra Cichomierz-Osiecka