

**Uchwała Nr IX/116/2011
Rady Miasta Tarnobrzeg
z dnia 31 marca 2011 r.**

w sprawie zasad najmu lokali użytkowych na okres dłuższy niż 3 lata i nie dłuższy niż 10 lat oraz w sprawie wyrażenia zgody na zawarcie po umowie zawartej na czas oznaczony kolejnej umowy z tym samym najemcą.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a i art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późn. zm) oraz art. 37 ust. 1 i 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm) **Rada Miasta Tarnobrzeg**

uchwala, co następuje:

§ 1

1. Uchwała określa zasady najmu lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Tarnobrzeg, zwanych dalej "lokalami" na okres dłuższy niż 3 lata i nie dłuższy niż 10 lat.
2. Uchwały nie stosuje się do lokali oddanych a także oddawanych do korzystania jednostkom organizacyjnym Gminy Tarnobrzeg.
3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
 - 1) lokalu – należy przez to rozumieć lokal użytkowy tj. lokal wykorzystywany zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne, stanowiący własność Gminy Tarnobrzeg lub pozostający w jej samoistnym posiadaniu,
 - 2) wynajmującym – należy przez to rozumieć gminę Tarnobrzeg reprezentowaną przez Prezydenta Miasta Tarnobrzeg,
 - 3) najemcy - należy przez to rozumieć osoby fizyczne, prawne, a także jednostki organizacyjne nie mające osobowości prawnej, którym wynajmujący oddał lokal do używania.

§ 2

Wyraża się zgodę na zawarcie przez Gminę Tarnobrzeg, po umowie zawartej na czas oznaczony, kolejnej umowy najmu z tym samym najemcą na okres do 3 lat, której przedmiotem jest ten sam lokal, o ile najemca wywiązuje się z zobowiązań finansowych wobec Gminy Tarnobrzeg, a lokal zostanie przeznaczony do wynajęcia na dalszy okres.

§ 3

1. Lokale oddawane są w najem najemcom na okres dłuższy niż 3 lata i nie dłuższy niż 10 lat w trybie przetargu nieograniczonego z zastrzeżeniem § 5.
2. Postępowanie przetargowe przeprowadzane jest przez komisję przetargową powołaną przez Prezydenta Miasta.
3. Organizator przetargu określa warunki najmu lokalu.
4. Do określenia sposobu i trybu przeprowadzenia przetargu na najem lokali użytkowych stosuje się analogiczne przepisy wykonawcze dotyczące zbycia nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub własność jednostek samorządu terytorialnego.
5. Przedmiotem przetargu jest wysokość miesięcznego czynszu najmu lokalu użytkowego a wygrywającym przetarg zostaje oferent, oferujący najwyższą stawkę czynszu za 1 m².
6. Wykaz lokali użytkowych przeznaczonych do oddania w najem w drodze przetargu podaje się do publicznej wiadomości poprzez zamieszczenie informacji na stronie internetowej Urzędu Miasta Tarnobrzeg oraz poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miasta Tarnobrzeg.
7. Wynajmujący może odwołać, unieważnić lub przesunąć termin przetargu informując o tym niezwłocznie w trybie właściwej dla ogłoszenia.
8. Jeżeli oddanie lokalu użytkowego w najem w pierwszym przetargu nie doszło do skutku przeprowadza się drugi przetarg, przy zachowaniu wysokości stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej czynszu ustalonej do pierwszego przetargu.
9. Wyniki przetargu podaje się do publicznej wiadomości w Biuletynie Informacji Publicznej oraz poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miasta Tarnobrzeg.

§ 4

1. Najem lokali wynika z umowy najmu zawartej przez wynajmującego z najemcą.
2. Podstawą do zawarcia umowy najmu lokalu jest protokół podpisany przez najemcę wyłonionego w drodze przetargu lub skierowanie do zawarcia umowy najmu w przypadku oddania w najem lokalu w trybie bezprzetargowym.
3. Warunkiem zawarcia umowy najmu jest wpłacenie kaucji w wysokości jednokrotnego czynszu, określonego dla danego lokalu, zabezpieczającego roszczenia z tytułu nie zapłaconego czynszu i wszystkich dodatkowych świadczeń obciążających najemcę.
4. Umowa najmu lokalu powinna zawierać postanowienia zabezpieczające interesy Gminy Tarnobrzeg pod względem przychodów, należytej dbałości o substancję lokalu, a także określać sposób korzystania z lokalu, tryb

- i warunki rozwiązania umowy, zasady rozliczania nakładów wykonanych za zgodą wynajmującego, o ile nakłady te podwyższają trwale wartość lokalu i zostały potwierdzone protokołem odbioru robót, wysokości kaucji na poczet należności czynszowych, zasady waloryzacji czynszu.
5. Najemca z tytułu najmu lokalu ponosił będzie koszty eksploatacyjne związane z dostawą energii elektrycznej, centralnego ogrzewania, wody, odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości, dozoru budynku.
 6. Najemcy nie wolno podnajmować lokalu.

§ 5

1. W trybie bezprzetargowym mogą zostać wynajęte lokale:
 - 1) na prowadzenie działalności charytatywnej, kulturalnej, naukowej, opiekuńczej, leczniczej, oświatowej, badawczo-rozwojowej, wychowawczej lub sportowo-turystycznej, związkowej, niezwiązanej z działalnością zarobkową, a także organizacjom pożytku publicznego, na cel prowadzonej działalności pożytku publicznego,
 - 2) na siedziby partiom politycznym, na biura senatorskie i poselskie,
 - 3) niewynajęte mimo przeprowadzonych dwóch przetargów.
2. Stawka czynszu za lokal, którego najemca wybrany został w trybie bezprzetargowym, ustalana jest w drodze negocjacji stron i nie może być niższa niż minimalne stawki czynszu ustalone zarządzeniem Prezydenta Miasta.
3. Wykaz lokali użytkowych przeznaczonych do oddania w najem w trybie bezprzetargowym podaje się do publicznej wiadomości poprzez zamieszczenie informacji na stronie internetowej Urzędu Miasta Tarnobrzeg oraz poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miasta Tarnobrzeg.

§ 6

1. Na pisemny wniosek najemcy Wynajmujący może obniżyć stawkę czynszu w przypadku prowadzenia na terenie bezpośrednio przylegającym do nieruchomości lub w nieruchomości w której położony jest lokal, robót prowadzonych przez Gminę Tarnobrzeg, utrudniających prowadzenie działalności w lokalu – na czas trwania tych robót.
2. Wynajmujący kwalifikując lokal do najmu może wyznaczyć okres bezczynszowy na przystosowanie lokalu do prowadzenia działalności gospodarczej.
3. Na wniosek najemcy rozpoczynającego działalność gospodarczą wynajmujący może wyrazić zgodę na udzielenie trzymiesięcznej prolongaty w zapłacie czynszu, z obowiązkiem jej rozliczenia w okresie rocznym.
4. Na pisemny wniosek najemcy wynajmujący może rozliczyć w trakcie trwania umowy najmu:

- 1) część udokumentowanych nakładów poniesionych przez najemcę, podwyższających trwale wartość lokalu w zakresie uzgodnionym z wynajmującym;
- 2) udokumentowane nakłady poniesione przez najemcę na przystosowanie lokalu do potrzeb osób niepełnosprawnych w zakresie uzgodnionym z wynajmującym.

§ 7

1. Na wniosek najemcy może być zawarta umowa o partycypowaniu w kosztach remontu kapitalnego budynku w przypadku, gdy lokal znajdujący się w remontowanym budynku będzie przeznaczony do dalszego najmu.
2. Udział ponoszonych przez najemcę kosztów kształtować będzie stosunek zajmowanej powierzchni użytkowej lokalu do łącznej powierzchni użytkowej budynku.
3. W przypadku odstąpienia od zawartej umowy partycypacyjnej, bądź nie wywiązania się najemcy z partycypacji w kosztach remontu kapitalnego, wszelkie dotychczasowe porozumienia tracą moc.
4. Najemca lokalu użytkowego, który uzyska wcześniejszą zgodę wynajmującego na wykonanie w lokalu remontu lub modernizacji instalacji: wodnej, kanalizacyjnej, grzewczej, elektrycznej; stolarki: drzwiowej, okiennej, może zostać zwolniony z czynszu w wysokości 100% poniesionych kosztów na wymianę lub modernizację na podstawie przedłożonego do zatwierdzenia kosztorysu. Wartości robót będą rozliczane wg kosztorysu powykonawczego na podstawie cen minimalnych w danym okresie rozliczeniowym.

§ 8

W przypadku przejęcia przez gminę Tarnobrzeg nieruchomości od Skarbu Państwa lub innych podmiotów dopuszcza się możliwość zawierania z ich dotychczasowymi użytkownikami, za zgodą Wynajmującego, umów najmu z pominięciem zasad przetargu na czas określony do 1 roku – z możliwością przedłużenia.

§ 9

1. Na wniosek najemcy dopuszcza się możliwość:
 - 1) wstąpienia w stosunek najmu lokalu w miejsce najemcy lub uzyskanie statusu współnajemcy przez małżonka, zstępnych, wstępnych i rodzeństwo;
 - 2) uzyskania statusu współnajemcy przez inne niż wymienione w pkt 1 osoby fizyczne będące współnikami spółki cywilnej, w której współnikiem jest najemca;

- 3) wstąpienia w stosunek najmu lokalu w miejsce najemcy lub uzyskanie statusu współnajemcy przez spółkę prawa handlowego, w której najemca jest współnikiem o większościowym udziale;
 - 4) wskazania przez najemcę następcy prawnego wstępującego w stosunek najmu lokalu z wynajmującym, na wypadek śmierci najemcy w przypadku braku spadkobierców najemcy.
2. Postanowienia ust. 1 nie ograniczają uprawnień najemcy wynikających z odrębnych przepisów.

§ 10

1. Waloryzacja stawki czynszu następuje corocznie o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego za rok ubiegły.
2. Zwaloryzowana stawka czynszu obowiązuje każdorazowo od maja danego roku, w którym Prezes Głównego Urzędu Statystycznego ogłasza średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok ubiegły.
3. Waloryzacją nie należy obejmować czynszu najmu lokalu zajmowanego na podstawie umowy trwającej krócej niż 12 miesięcy.
4. Zmiana stawki czynszu o wskaźnik waloryzacyjny, o którym mowa w ust. 1, następować będzie w formie pisemnego powiadomienia najemcy przez wynajmującego i nie stanowi zmiany umowy najmu.

§ 11

Prezydent Miasta Tarnobrzega określi zarządzeniem:

- 1) skład i regulamin stałej komisji przetargowej do przeprowadzania przetargów na najem lokali.
- 2) minimalne stawki czynszu za najem lokali.
- 3) szczegółowy tryb oddawania w najem lokali użytkowych na okres dłuższy niż 3 lata i nie dłuższy niż 10 lat.

§ 12

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tarnobrzeg.

§ 13

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia.

Przewodniczący Rady


Dariusz Kolek