

**UCHWAŁA NR \_\_\_\_\_/2016**  
**RADY MIEJSKIEJ W GŁOGÓWKU**  
**z dnia 29 kwietnia 2016 roku.**

**w sprawie zasad wynajmowania lokali użytkowych  
wchodzących w skład zasobu Gminy Głogówek**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a oraz art. 40 ust. 2 pkt 3 oraz art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446) Rada Miejska uchwała, co następuje:

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

§ 2. Lokale użytkowe 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 dokonuje Burmistrz Głogówka w trybie:

- a) Przetargowym (przetarg ustny nieograniczony, przetarg ustny ograniczony, przetarg pisemny nieograniczony, przetarg ustny ograniczony);
- b) Bezprzetargowym.

2. W przetargu nie mogą brać udziału:

- a) Osoby wchodzące w skład komisji przetargowej oraz osoby im bliskie w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku (Dz. U. z 2015 r. poz. 782 z późn. zm.);
- b) Aktualni lub byli najemcy lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Głogówek, nie wywiązujących się z warunków umowy najmu lokalu użytkowego, potwierdzonych prawomocnym wyrokiem sądowym, w okresie jednego roku od jego uprawomocnienia.

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

2. Burmistrz Głogówka jest upoważniony do odstąpienia od trybu przetargowego w przypadku, jeżeli dany lokal użytkowy pozostaje bez najemcy przez okres dłuższy niż 12 miesięcy.

§ 5. Przedmiotem przetargu jest wysokość stawki netto czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu użytkowego stanowiącego własność Gminy Głogówek.

§ 6. 1. Jeżeli pierwszy przetarg nie zakończy się wyłonieniem najemcy, Burmistrz Głogówka ogłasza drugi przetarg, w którym może obniżyć wywoławczą stawkę czynszu o 10%.

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

§ 7. Regulamin przeprowadzenia przetargu na najem lokali użytkowych określa Burmistrz Głogówka w drodze odrębnego zarządzenia.

§ 8. Ustalenie wysokości stawek czynszowych za najem lokali użytkowych określa Burmistrz Głogówka w drodze odrębnego zarządzenia.

§ 9. 1. Podstawą do zawarcia umowy jest podpisany przez najemcę i zatwierdzony przez Burmistrza Głogówka protokół z przetargu lub rokowań.

2. Umowa najmu nie powinna pomijać kwestii dotyczących:

- a) Okresu obowiązywania umowy,
- b) Kalkulacji czynszu z uwzględnieniem kosztów związanych z utrzymaniem danego lokalu,
- c) Oddawania lokalu w podnajem lub do bezpłatnego używania osobie trzeciej,
- d) Zasad i granic ingerencji najemcy w przedmiot najmu,
- e) Przesłanek wypowiedzenia umowy najmu lub jej rozwiązania w trybie natychmiastowym, z zastrzeżeniem prawa najemcy do trwałości najmu przez oznaczony okres od zawarcia umowy najmu,
- f) Dotychczasowe umowy najmu zachowują ważność

§ 10. Stawki czynszu i innych opłat za lokal użytkowy ustalane są z uwzględnieniem kosztów takich jak: cena dostawy mediów, koszty eksploatacji, koszty administracji, opłaty za odpady komunalne i powinny podlegać waloryzacji pozwalającej na zrównoważanie wzrostu cen towarów i usług.

§ 11. Na wniosek najemcy, wynajmujący może wyrazić zgodę na podnajem części lokalu.

§ 12. 1. Najemca lokalu użytkowego w razie zaprzestania przez niego prowadzenia działalności związanej z najmowanym lokalem użytkowym w związku z przejściem na rentę lub emeryturę może wnioskować o przepisanie prawa najmu lokalu użytkowego na jedną z niżej wymienionych osób:

- a) Współmałżonka,
- b) Pełnoletnie dzieci najemcy, dzieci współmałżonka lub dzieci przysposobione,
- c) Wspólników spółki cywilnej, którzy wraz z najemcą podpisali umowę najmu na lokal użytkowy i prowadzili działalność gospodarczą zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisy prawa.

2. W razie śmierci najemcy o prawo do najmu lokalu użytkowego mogą ubiegać się osoby wymienione w § 12 ust. 1.

3. W przypadkach wymienionych w § 12 ust. 1 i 2 na pisemny wniosek osoby wymienionej w § 12 ust. 1, decyzję o przeniesieniu prawa najmu lokalu użytkowego, po ustaleniu warunków najmu lokalu użytkowego, podejmuje Burmistrz Głogówka, 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 umowy najmu lokalu.

4. Przez przepisanie umowy najmu, o którym mowa w § 12 ust. 1-3, rozumie się zawarcie umowy najmu z pominięciem trybu przetargowego.

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

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

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

4. Wyrażenie zgody, o której mowa w § 13 ust. 3 nie może powodować obniżenia stawki czynszu.

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

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

§ 15. Zgodę na przywrócenie prawa najmu lokalu użytkowego najemcy, z którym umowa została rozwiązana z powodu zaległości czynszowych, wyraża Burmistrz Głogówka, pod warunkiem jednorazowej ich spłaty wraz z należnymi odsetkami i innymi kosztami w terminie w terminie dwóch miesięcy od wypowiedzenia umowy najmu lokalu użytkowego.

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Głogówka.

§ 17. Traci moc uchwała nr XVIII/118/1991 z dnia 13 listopada 1991 roku w sprawie zasad gospodarowania lokalami użytkowymi na terenie miasta i gminy Głogówek.

§ 18. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Głogówku przy ul. Rynek nr 1 oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Głogówku.

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