

z dnia 2 marca 2018 r.

**w sprawie zasad gospodarowania lokalami użytkowymi stanowiącymi własność Gminy Świdnica**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a, art. 40 ust. 2 pkt 3, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 z późn. zm.) oraz art. 13 ust. 1, art. 37 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 121) uchwała się, co następuje:

**§ 1.** Uchwała niniejsza ustala zasady i tryb gospodarowania lokalami użytkowymi, stanowiącymi własność Gminy Świdnica.

**§ 2.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1. lokalu użytkowym - należy przez to rozumieć samodzielny lokal wykorzystywany zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne, w tym pomieszczenia przeznaczone do realizacji celów użytkowych (np. prowadzenie działalności gospodarczej, składowanie i magazynowanie towarów) oraz garaże i pomieszczenia gospodarcze stanowiące własność Gminy Świdnica, zlokalizowane w budynkach wielolokalowych;

2. stawce czynszu netto - należy przez to rozumieć wysokość miesięcznej stawki czynszu z tytułu najmu nieruchomości stanowiących własność Gminy Świdnica liczonej za 1 m<sup>2</sup> najmowanej powierzchni lokalu użytkowego przed doliczeniem podatku VAT w wysokości zgodnej z obowiązującymi przepisami;

3. trybie wynajmu lokalu użytkowego - rozumie się przez to formę wyłonienia najemcy lokalu użytkowego;

4. kosztach eksploatacyjnych - należy przez to rozumieć koszty związane z utrzymaniem lokalu użytkowego, obciążające Gminę Świdnica.

5. organizacjach pozarządowych - należy przez to rozumieć organizacje pozarządowe w rozumieniu art. 3 ust. 2 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie (tekst jedn.: Dz. U. z 2016 r. poz. 1817z późn. zm.).

**§ 3. 1.** Lokale użytkowe oddawane są w najem w drodze przetargu lub bezprzetargowej.

2. Przetarg może zostać przeprowadzony w formie przetargu ustnego nieograniczonego, przetargu ustnego ograniczonego, przetargu pisemnego nieograniczonego lub przetargu pisemnego ograniczonego, na zasadach określonych przepisami prawa.

3. Przedmiotem przetargów jest ustalenie wysokości stawki czynszu netto za 1 m<sup>2</sup> powierzchni ogólnej lokalu użytkowego.

4. Lokal użytkowy może być wynajęty osobie fizycznej, osobie prawnej lub jednostce organizacyjnej nieposiadającej osobowości prawnej, której stosowne ustawy przyznały zdolność do czynności prawnych.

**§ 4. 1.** Wyraża się zgodę na oddanie w najem lokalu użytkowego w drodze bezprzetargowej, na czas określony dłuższy niż 3 lata lub czas nieokreślony w przypadku, gdy o najem lokalu użytkowego wystąpi organizacja pożytku publicznego, realizująca swoje cele statutowe lub inny podmiot realizujący cele publiczne na podstawie odrębnych przepisów, które prowadzą działalność inną niż gospodarcza lub prowadzą działalność gospodarczą, ale wszystkie osiągnane dochody przeznaczają na swoje cele statutowe.

2. Dopuszcza się możliwość oddania w użyczenie lokali użytkowych miejskim jednostkom organizacyjnym oraz organizacjom pozarządowym tj. stowarzyszeniom, fundacjom itp. działających na terenie Gminy Świdnica.

3. Nie zezwala się na oddanie w najem lokalu użytkowego w trybie bezprzetargowym na rzecz podmiotów, które:

1) zalegają wobec Gminy Świdnica i jej jednostek organizacyjnych z zapłatą należności z tytułu podatków, opłat lokalnych, czynszu za dzierżawę/najem lub innych opłat wynikających z użytkowania nieruchomości stanowiących własność Gminy Świdnica;

2) korzystają z nieruchomości stanowiącej własność Gminy Świdnica bez tytułu prawnego;

4. Lokal użytkowy może zostać oddany w najem w drodze bezprzetargowej na okres nie dłuższy niż 3 lata w przypadku, gdy bezskutecznie wystawiany był do co najmniej dwóch kolejnych przetargów.

**§ 5.** 1. Stawki czynszu netto za najem lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Świdnica ustala Wójt Gminy Świdnica w drodze zarządzenia.

2. Stawka czynszu za lokale użytkowe nie zawiera ceny za wywóz nieczystości stałych, płynnych, wody, ścieków, podatku VAT, podatku od nieruchomości i innych świadczeń wymagających zawarcia odrębnej umowy.

3. Stawka czynszu za najem lokalu użytkowego nie może być niższa od kosztów eksploatacyjnych, za wyjątkiem lokali użytkowych wynajmowanych na rzecz podmiotów, o których mowa w § 4 ust. 1 niniejszej uchwały.

4. Wynajmujący lokal może podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu najpóźniej na miesiąc na koniec miesiąca kalendarzowego.

5. Po upływie każdego roku trwania umowy stawka czynszu netto za najem lokalu użytkowego może zostać podwyższona o dodatni wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem za rok poprzedni, ogłoszony przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Monitorze Polskim. Jeśli waloryzacja za dany rok winna nastąpić przed ogłoszeniem komunikatu przez Prezesa GUS, wyrównanie należności następuje w pierwszym terminie płatności przypadającym po ogłoszeniu tego wskaźnika.

**§ 6.** 1. Za zgodą wynajmującego dopuszcza się możliwość okresowego obniżenia stawki czynszu netto za najem lokalu użytkowego w przypadku, gdy wystąpią okoliczności mające negatywny wpływ na korzystanie przez najemcę z lokalu użytkowego (np. roboty drogowe, inwestycje prowadzone w bezpośrednim sąsiedztwie lokalu i inne).

2. Zastosowanie ulgi w zapłacie czynszu w przypadkach określonych w ust. 1 odbywa się na mocy odrębnego porozumienia stron, zawartego w formie pisemnej.

3. Zawieszenie działalności nie uprawnia najemcy do żądania obniżenia opłat czynszowych z tego tytułu.

**§ 7.** 1. W przypadku trwałego podwyższenia standardu lokalu użytkowego wskutek wykonania przez najemcę za zgodą wynajmującego remontu tego lokalu, jeżeli nie zawarto odrębnej umowy, wynajmujący może, według swojego wyboru, zatrzymać ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu, albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego.

2. W przypadku, gdy wynajmujący wyrazi zgodę na wykonanie remontu lokalu użytkowego własnym staraniem i na koszt najemcy, podstawową formą rekompensaty nakładów poniesionych przez najemcę będzie okresowe zwolnienie z obowiązku wnoszenia opłat czynszowych na mocy odrębnego porozumienia, zawartego w formie pisemnej.

**§ 8.** Za zgodą stron dopuszcza się możliwość:

1. zmiany rodzaju działalności prowadzonej w najmowanym lokalu użytkowy,
2. podnajmu lokalu użytkowego,

**§ 9.** Za korzystanie z lokalu użytkowego po rozwiązaniu umowy najmu lub jej wygaśnięciu wynajmujący naliczać będzie czynsz w wysokości 200% stawki obowiązującej na tym lokalu.

**§ 10.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Świdnica.

§ 11. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodnicząca Rady Gminy  
Świdnica



**Regina Adamska**

Uzasadnienie do  
Uchwała nr .L.V.I.436/2018  
Rady Gminy Świdnica  
z dnia 2 marca 2018 r.

**w sprawie zasad gospodarowania lokalami użytkowymi stanowiącymi własność Gminy Świdnica**

Gmina Świdnica nie posiada aktu prawa miejscowego, który w sposób jednolity, kompleksowo regulowałby zasady gospodarowania wszystkimi lokalami, wchodzącymi w skład gminnego zasobu nieruchomości. Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Świdnica Rady Gminy Świdnica ustaliła w uchwale nr XXIX/186/2012 z dnia 22 czerwca 2012 r. Przyjęcie niniejszej uchwały pozwoli na wprowadzenie czytelnych procedur najmu lokali użytkowych wchodzących w skład zasobu Gminy Świdnica oraz umożliwi realizację polityki racjonalnego i efektywnego gospodarowania tym zasobem.

Sporządził  
Maciej Masny:

**RADCA PRAWNY**  
Jarosław Wasyliszyn  
nr 346

**Kierownik**  
Działu Inwestycji i Infrastruktury Technicznej  
Bartłomiej Strózik