

UCHWAŁA NR 84/IX/2024
RADY MIEJSKIEJ W ZIĘBICACH

z dnia 20 grudnia 2024 r.

**w sprawie zasad wynajmowania pomieszczeń gospodarczych, budynków gospodarczych, udziałów
w budynku gospodarczym oraz garaży stanowiących własność Gminy Ziębice**

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 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.) oraz art. 37 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 z późn. zm.) uchwala się, co następuje:

§ 1. Uchwała reguluje zasady wynajmowania pomieszczeń gospodarczych, budynków gospodarczych, udziałów w budynkach gospodarczych oraz garaży stanowiących własność Gminy Ziębice w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Ziębic.

§ 3. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego i wchodzi w życie po 14 dniach od daty opublikowania w dzienniku urzędowym.

Przewodnicząca Rady
Miejskiej w Ziębicach

Agata Sobków

Zasady wynajmowania pomieszczeń gospodarczych, budynków gospodarczych, udziałów w budynkach gospodarczych oraz garaży stanowiących własność Gminy Ziębice

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

§ 1. 1. Uchwała reguluje zasady wynajmowania pomieszczeń gospodarczych, budynków gospodarczych, udziałów w budynkach gospodarczych oraz garaży stanowiących własność Gminy Ziębice.

2. Wynajem pomieszczeń gospodarczych, budynków gospodarczych, udziałów w budynku gospodarczym oraz garaży uwzględnia zasady racjonalnego gospodarowania zasobem Gminy.

3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Ziębice;
- 2) Burmistrz – należy przez to rozumieć Burmistrza Ziębic;
- 3) pomieszczeniu - należy przez to rozumieć pomieszczenie gospodarcze, budynek gospodarczy, udział w budynku gospodarczym, garaż,
- 4) najemcy – należy przez to rozumieć najemcę w rozumieniu przepisów Kodeksu cywilnego;
- 5) najmie lub podnajmie – należy przez to rozumieć najem lub podnajem w rozumieniu przepisów Kodeksu cywilnego;
- 6) wynajmującym – należy przez to rozumieć Gminę Ziębice;
- 7) Zarządcy – należy przez to rozumieć gminną jednostkę organizacyjną prowadzącą działalność w zakresie zarządzania pomieszczeniami gospodarczymi, budynkami gospodarczymi oraz garażami;
- 8) bazowej stawce czynszu – należy przez to rozumieć ustaloną zarządzeniem Burmistrza stawkę czynszu za 1 metr kwadratowy powierzchni użytkowej pomieszczenia gospodarczego, budynku gospodarczego lub garażu.

**Rozdział 2.
Zasady najmu**

§ 2. 1. Pomieszczenia wynajmuje się osobom fizycznym, prawnym i jednostkom organizacyjnym nieposiadającym osobowości prawnej, które na podstawie ustawy posiadają zdolność do czynności prawnych.

2. Przewiduje się następujące tryby oddawania w najem pomieszczeń gospodarczych:

- 1) przetargowy;
- 2) bezprzetargowy.

3. Przedmiotem przetargu jest wysokość stawki netto czynszu miesięcznego za 1 m² powierzchni użytkowej pomieszczenia.

4. Wysokość wylicytowanej lub zaoferowanej stawki czynszu obowiązuje przez okres trwania umowy najmu.

5. Jeżeli pierwszy przetarg nie zakończył się wyłonieniem najemcy, Burmistrz ogłasza drugi przetarg, w którym może obniżyć wywoławczą stawkę czynszu o 10%.

§ 3. 1. Organizatorem przetargów jest Burmistrz.

2. Burmistrz określi w drodze zarządzenia wysokość bazowej stawki czynszu za najem pomieszczeń oraz zasady waloryzacji czynszu.

§ 4. W trybie bezprzetargowym pomieszczenia z wyłączeniem garaży mogą być wynajmowane, na wniosek złożony przez zainteresowanych, w następujących przypadkach:

- 1) najemcom lub właścicielom lokali mieszkalnych jeżeli pomieszczenia znajdują się na tej samej działce ewidencyjnej lub działce sąsiedniej i jest to dla nich jedyne pomieszczenie;
- 2) osobie, która utraciła tytuł prawny do tego pomieszczenia z uwagi na zwłokę z zapłatą czynszu lub innych opłat, jeżeli osoba ta spłaciła w całości przysługujące Gminie wierzytelności z tytułu najmu i bezumownego korzystania z tego pomieszczenia wraz z należnymi odsetkami;
- 3) jeżeli drugi przetarg nie zakończył się wyłonieniem najemcy.

§ 5. 1. Umowy najmu pomieszczeń zawiera się na czas określony nie dłuższy niż 3 lata. Czas trwania umowy określa Burmistrz.

2. Wynajmujący może wyrazić zgodę na zawarcie kolejnej umowy na czas określony, po umowie zawartej na czas określony, z tym samym najemcą, której przedmiotem jest to samo pomieszczenie, o ile zostanie on przeznaczony do wynajęcia na dalszy okres, a dotychczasowy najemca wywiązywał się z zobowiązań finansowych wobec Gminy.

Rozdział 3. Zamiana pomieszczeń

§ 6. Dopuszcza się możliwość zamiany pomieszczenia na inne w sytuacjach, gdy jest to uzasadnione:

- 1) zamierzeniami inwestycyjnymi Gminy;
- 2) koniecznością remontu lub realizacji decyzji organów nadzoru budowlanego;
- 3) koniecznością opróżnienia pomieszczenia ze względu na planowane zbycie nieruchomości, w której znajduje się pomieszczenie;

§ 7. 1. Dopuszcza się za zgodą wynajmującego, zamianę pomieszczeń pomiędzy najemcami stanowiących własność Gminy, którzy nieprzerwanie przez okres 3 lat poprzedzających datę złożenia wniosku posiadają umowę najmu.

2. Zamiana może nastąpić na wniosek zainteresowanych najemców, pod warunkiem braku zaległości z tytułu opłat za pomieszczenie.

Rozdział 4. Zmiana oznaczenia najemcy pomieszczenia

§ 8. W czasie trwania umowy najmu, na wniosek najemcy dopuszczalne jest wstąpienie w stosunek najmu w miejsce najemcy lub uzyskanie statusu współnajemcy przez małżonka, wstępnych, zstępnych i rodzeństwo;

§ 9. 1. W razie śmierci najemcy o prawo do najmu pomieszczenia mogą ubiegać się osoby wymienione w § 8.

2. W przypadkach wymienionych w § 9 decyzję o wstąpieniu w stosunek najmu pomieszczenia gospodarczego, budynku gospodarczego, udziału w budynku lub garażu, po ustaleniu warunków umowy, podejmie Burmistrz, 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 wstąpienie w stosunek najmu pomieszczenia gospodarczego.

Rozdział 5. Wysokość stawki czynszu oraz warunki obniżania czynszu

§ 10. Wysokość stawki czynszu najmu pomieszczeń wynajmowanych w trybie bezprzetargowym równa jest bazowej stawce czynszu za 1m² powierzchni użytkowej ustalanej przez Burmistrza.

§ 11. 1. Burmistrz na wniosek najemcy może obniżyć maksymalnie do 20% stawkę czynszu oraz określić czas jej obowiązywania, w przypadku wykonania przez najemcę remontu w wyniku, którego nastąpi istotna zmiana stanu technicznego, funkcjonalności lub w przypadku wykonania remontu, którego zakres obciążałby Gminę.

2. Zakres prac remontowych i terminy ich wykonania muszą być uzgodnione z Administratorem mienia komunalnego.

3. Burmistrz może na uzasadniony wniosek najemcy złożony w terminie 14 dni od daty protokolarnego przejęcia pomieszczenia wyznaczyć jednorazowo okres beczynszowy na przystosowanie pomieszczenia do użytkowania, przy czym okres ten nie może być dłuższy niż trzy miesiące.

UZASADNIENIE

Uchwała wprowadza zmiany dotychczas obowiązujących zasad wynajmowania pomieszczeń stanowiących własność Gminy Ziębice umożliwiające Burmistrzowi Ziębic racjonalne gospodarowanie w zakresie wynikającym z art. 25 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Przewodnicząca Rady Miejskiej w Ziębicach

Agata Sobków