

**UCHWAŁA NR XLI/321/14  
RADY GMINY SPYTKOWICE**

z dnia 9 kwietnia 2014 r.

**w sprawie: zasad wynajmowania lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Spytkowice**

Na podstawie art. 18 ust.1 pkt 9) lit. a) w związku z art. 40 ust. 2 pkt 3) ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zm.)

**Rada Gminy Spytkowice u c h w a l a, co następuje:**

**§ 1.**

Uchwała określa zasady wynajmu lokali użytkowych stanowiących zasób Gminy Spytkowice.

**§ 2.**

1. Lokale użytkowe oddaje się w najem w trybie przetargu. Trybem podstawowym jest przetarg nieograniczony.

2. Zwalnia się z obowiązku oddania w najem w drodze przetargu lokali wynajmowanych na rzecz osób fizycznych, prawnych lub organizacji społecznych prowadzących działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, wychowawczą, naukową, sportową, turystyczną na cele nie związane z działalnością zarobkową, a także jednostkom samorządowym, organizacjom emerytów i rencistów, organizacjom pożytku publicznego na cele prowadzonej działalności statutowej, lokali oddawanych w najem na czas określony.

3. Zwolnienia wymienionego w ust. 2 nie stosuje się, w przypadku gdy o najem ubiega się więcej niż jeden podmiot spełniający powyższe warunki.

4. Lokale użytkowe oddaje się w najem na podstawie umów najmu.

- 1) Umowy najmu zawierane są na czas określony lub nieokreślony z możliwością wcześniejszego rozwiązania, z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
- 2) Umowa najmu może być rozwiązana ze skutkiem natychmiastowym w przypadku:
  - a) podnajmu lokalu lub jego części bez zgody właściciela.
  - b) zalegania z opłatami z tytułu najmu lokalu za więcej niż 2 pełne okresy płatności – ustalenie dodatkowego terminu zapłaty nie jest w tym wypadku wymagane,
  - c) dokonania zmian budowlanych bez uzyskania pisemnej zgody właściciela,
  - d) zmiany sposobu korzystania z lokalu bez uzyskania pisemnej zgody właściciela,
  - e) naruszenia innych, istotnych warunków umowy.
- 3) Zmiana stron umowy najmu może nastąpić wyłącznie na rzecz:
  - a) współmałżonka, pełnoletnich zstępnych, wstępnych lub rodzeństwa najemcy,
  - b) spadkobiercy najemcy, jeśli złoży wniosek o zawarcie przedmiotowej umowy w okresie nie dłuższym niż 2 miesiące od śmierci najemcy.

**§ 3.**

1. Do obowiązków najemcy należy:

- 1) adaptacja, remont, dostosowanie i wyposażenie lokalu dla potrzeb prowadzonej działalności,
- 2) utrzymanie lokalu w odpowiednim stanie technicznym,
- 3) wykonywanie remontów wynikających z bieżącego utrzymania lokalu,
- 4) utrzymanie lokalu w odpowiednim stanie p. poż.

2. Koszty wynikające z zakresu obowiązków określonych w ust.1 obciążają najemcę.
3. Remonty elewacji, dachów i instalacji poza lokalem lub urządzeniem pomiarowym obciążają właściciela.
4. Realizacja obowiązków określonych w §3 ust.1 pkt.1) wymaga zgody właściciela.
5. Realizacja obowiązku określonego w §3 ust.1 pkt. 4) wymaga powiadomienia właściciela.

#### § 4.

1. Upoważnia się Wójta Gminy do ustalenia wysokości minimalnych stawek najmu lokali użytkowych w drodze zarządzenia.

2. Stawka najmu może być waloryzowana przez Wójta Gminy raz w roku, co najmniej o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez prezesa GUS.

3. Minimalna stawka najmu określona przez Wójta Gminy jest jednocześnie stawką wyjściową do przetargu na najem lokalu użytkowego.

#### § 5.

Umowy na najem lokali zawarte przed wejściem w życie niniejszej uchwały zachowują ważność.

#### § 6.

W sprawie nie uregulowanych niniejszą uchwałą mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego.

#### § 7.

Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Spytkowice.

#### § 8.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.

Przewodniczący Rady

**mgr inż. Jerzy Piórowski**