

Zasady gospodarowania lokalami użytkowymi

1. Przez lokale użytkowe rozumie się:
 - a) lokale niemieszkalne, stanowiące odrębny lokal (w rozumieniu ustawy o własności lokali),
 - b) garaże stanowiące nieruchomość gruntową zabudowaną,
 - c) inne pomieszczenia, w szczególności piwnice, pomieszczenia gospodarcze, jeżeli nie są przedmiotem umów związanych z lokalem mieszkalnym.
2. Lokale przeznaczają się do wynajęcia w trybie:
 - a) przetargu ustnego nieograniczonego,
 - b) przetargu pisemnego – konkurs ofert,
 - c) przetargu ustnego ograniczonego.
3. Wykaz lokali przeznaczonych do wynajęcia podaje się do publicznej wiadomości na zasadach określonych w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r., poz. 1145 t.j.).
4. Podstawowym trybem wynajęcia lokalu jest przetarg ustny nieograniczony. Lokal dwukrotnie nie wynajęty w trybie przetargu ustnego nieograniczonego może być przeznaczony do wynajęcia w trybie przetargu pisemnego (konkurs ofert) lub w trybie przetargu ograniczonego.
5. Burmistrz określi w drodze zarządzenia wysokość stawek czynszu netto przy uwzględnieniu rodzajów działalności i położenia lokalu - będących podstawą do ustalenia w trybie przetargowym wywoławczej stawki netto.
6. Lokale użytkowe mogą być wynajmowane w trybie przetargu ustnego ograniczonego, z pominięciem innych trybów:
 - a) osobom fizycznym i prawnym na cele prowadzonej przez nich niezarobkowej działalności charytatywnej, opiekuńczej, leczniczej, kulturalnej, oświatowej, wychowawczej, sportowej lub turystycznej,
 - b) organizacjom pożytku publicznego.
7. Lokale użytkowe wynajęte w trybie przetargu ustnego ograniczonego podmiotom określonym w pkt 6 nie mogą być wykorzystywane do prowadzenia działalności gospodarczej.
8. Najem lokali w trybie przetargu ograniczonego nie ma zastosowania do osób, które:
 - a) zajmują lokal gminy bez tytułu prawnego,
 - b) zalegają z zapłatą wobec gminy, jednostek organizacyjnych gminy, jednostek będących własnością gminy należności z tytułu podatków, opłat lokalnych, czynszów za dzierżawę, najem lub z tytułu opłat za korzystanie z nieruchomości Gminy.
9. Umowę najmu lokalu zawiera się:
 - a) na czas nieoznaczony,
 - b) na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata.
10. Stawka czynszu netto nie może być niższa od kosztów eksploatacyjnych lokalu.
11. Stawka czynszu netto może być waloryzowana corocznie o dodatni wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni, ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.
12. Dopuszcza się możliwość ponownego zawarcia umowy najmu, jeżeli przyczyną rozwiązania było zadłużenie najemcy i zostało ono w całości uregulowane.
13. Nie dopuszcza się podnajmu lokali przez najemcę.
14. W przypadku wykonania remontu podwyższającego trwale wartość lokalu - najemcy przysługuje roszczenie wobec wynajmującego o zwrot poniesionych nakładów z tego tytułu, pod warunkiem, że uzyskał zgodę wynajmującego na remont.