

**UCHWAŁA NR XLI/511/2021
RADY MIEJSKIEJ W NOWYM TOMYŚLU**

z dnia 24 listopada 2021 r.

w sprawie: zmiany uchwały Nr XLIX/464/2018 Rady Miejskiej w Nowym Tomyślu z dnia 26 marca 2018 r., w sprawie zasad gospodarowania lokalami użytkowymi stanowiącymi własność Gminy Nowy Tomyśl

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9) lit. a i art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r., poz. 1372 ze zm.) i art. 37 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r., poz. 1899 ze zm.), Rada Miejska w Nowym Tomyślu uchwala, co następuje:

§ 1. W uchwale Nr XLIX/464/2018 Rady Miejskiej w Nowym Tomyślu z dnia 26 marca 2018 r. w sprawie zasad gospodarowania lokalami użytkowymi stanowiącymi własność gminy Nowy Tomyśl (Dz. Urz. Woj. Wlkp z 2018 r. poz. 2784 z dnia 29 marca 2018 r.):

1) zmienia się § 10, który otrzymuje brzmienie:

„§ 10. 1. W przypadku poczynionych przez najemcę ulepszeń w lokalu, wynajmujący dokona na rzecz najemcy refundacji z tytułu tych ulepszeń (zwrot 50% wartości ulepszeń), przy czym wartość poniesionych przez najemcę nakładów wyrażona została w kwotach netto, bez uwzględnienia podatku VAT.

2. Przez ulepszenia należy rozumieć nakłady użyteczne i zbytkowe, a w szczególności:

- 1) wymianę instalacji elektrycznej (z wyłączeniem osprzętu),
- 2) założenie lub wymianę instalacji wodno-kanalizacyjnej (z wyłączeniem urządzeń sanitarnych i armatury),
- 3) założenie lub wymianę instalacji gazowej (z wyłączeniem odbiorników),
- 4) wymianę stolarki okiennej (w istniejącym zakresie),
- 5) wymianę drzwi wejściowych do lokalu (w istniejącym zakresie),
- 6) wymianę posadzki.

3. W celu ubiegania się o refundację najemca zobowiązany jest złożyć Wynajmującemu pisemny wniosek wraz z kosztorysem inwestorskim oraz kosztorysem powykonawczym do dnia 30 sierpnia danego roku. Wynajmujący akceptuje bądź odrzuca wniosek o refundację ulepszeń w formie pisemnej w terminie 21 dni od dnia jego złożenia.

4. Warunkiem uzyskania refundacji jest akceptacja przez wynajmującego rachunków i faktur przedłożonych przez najemcę za wykonane ulepszenia bez zastrzeżeń.

5. Wynajmujący uprawniony jest do odbioru ulepszeń i zgłaszania uwag do ich wykonania. O dacie odbioru prac najemca informuje wynajmującego z 14-dniowym wyprzedzeniem.

6. Refundacja następuje w drodze jednorazowej zapłaty w formie przelewu bankowego lub też w inny ustalony przez strony sposób, na podstawie wystawionej przez najemcę faktury.

7. Refundacja wyłącza możliwość dochodzenia przez najemcę roszczeń z tytułu zatrzymania (nabycia na własność) ulepszeń przez wynajmującego.

8. W przypadku lokalu użytkowego wchodzącego w skład wspólnoty mieszkaniowej dopuszcza się możliwość dokonania refundacji wspólnotowej z tytułu przeprowadzonego przez najemcę remontu części wspólnych budynku, w którym usytuowany jest lokal użytkowy.

9. Refundacja wspólnotowa dokonywana jest przy spełnieniu łącznie następujących warunków:

- 1) uzyskania przez najemcę zgody wspólnoty mieszkaniowej na przeprowadzenie remontu na jego koszt i jego staraniem;

- 2) potwierdzenia przez wynajmującego zasadności poniesienia nakładów na remont części wspólnych ze względu na ich stan techniczny;
- 3) dopełnienia wymogów wynikających z aktualnie obowiązującej uchwały Rady Gminy Nowy Tomyśl w sprawie zasad gospodarowania lokalami użytkowymi stanowiącymi własność Gminy Nowy Tomyśl, tj.:
 - a) złożenia przez najemcę, przed przystąpieniem do remontu, wniosku do zarządcy wraz z kosztorysem inwestorskim obejmującym zakres planowanych robót,
 - b) weryfikacji i akceptacji złożonego wniosku przez wynajmującego,
 - c) przedłożenia przez najemcę rachunków i faktur za wykonane prace remontowe,
 - d) protokolarnego odbioru robót, przy fakultatywnym uczestnictwie wynajmującego.

10. Po spełnieniu warunków, o których mowa w ust. 9 pkt 1-3 powyżej, wynajmujący, na podstawie wystawionej przez najemcę faktury, uiszcza na rzecz najemcy zapłatę z tytułu refundacji wspólnotowej przelewem bankowym lub w inny ustalony sposób.

11. Wysokość kwoty refundacji wspólnotowej z tytułu zwrotu kosztów remontu nie może przekroczyć kwoty stanowiącej iloczyn wartości poniesionych nakładów i udziału Gminy Nowy Tomyśl w częściach wspólnych nieruchomości, której remont dotyczy”;

2) w § 16 dodaje się ust. 9 w brzmieniu:

„9. Najemcy lokalu będący osobami fizycznymi prowadzącymi działalność w formie spółki cywilnej, obowiązani są do poinformowania Wynajmującego o fakcie rozwiązania umowy spółki cywilnej oraz do wskazania osób, które mają wstąpić w ich prawa i obowiązki wynikające z Umowy. Przeniesienie praw i obowiązków Najemcy na inny podmiot wymaga zgody Wynajmującego i następuje na podstawie stosownego porozumienia”..

§ 2. Uchwała się tekst jednolity uchwały XLIX/464/2018 Rady Miejskiej w Nowym Tomyślu z dnia 26 marca 2018 r. w sprawie zasad gospodarowania lokalami użytkowymi stanowiącymi własność gminy Nowy Tomyśl (Dz. Urz. Woj. Wlkp z 2018 r. poz. 2784 z dnia 29 marca 2018 r.), w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Nowego Tomyśla.

§ 5. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

UCHWAŁA NR XLIX/464 /2018

RADY MIEJSKIEJ W NOWYM TOMYŚLU

z dnia 26 marca 2018 r.

w sprawie zasad gospodarowania lokalami użytkowymi stanowiącymi własność Gminy Nowy Tomyśl

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a i art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 201 r. poz. 1875 ze zm.) oraz art. 37 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2018r. poz. 121 ze zm.)
Rada Miejska w Nowym Tomyszu, uchwala, co następuje:

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. Uchwała reguluje zasady gospodarowania lokalami użytkowymi, stanowiącymi własność Gminy Nowy Tomyśl.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **lokalu użytkowym lub lokal** - należy przez to rozumieć samodzielny lokal o innym przeznaczeniu niż lokal mieszkalny w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2021 r. poz. 1048), z wyłączeniem garaży i pomieszczeń gospodarczych;
- 2) **najemcy** - należy przez to rozumieć najemcę w rozumieniu przepisów Kodeksu cywilnego;
- 3) **wynajmującym** - należy przez to rozumieć Gminę Nowy Tomyśl, reprezentowaną przez Burmistrza Nowego Tomysza, z upoważnienia którego działa Prezes Zarządu Przedsiębiorstwa Usługowego Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Nowym Tomyszu Spółka z o.o.;
- 4) **Gminie** - należy przez to rozumieć Gminę Nowy Tomyśl;
- 5) **Burmistrzu** - należy przez to rozumieć Burmistrza Nowego Tomysza;
- 6) **najmie** - należy przez to rozumieć najem w rozumieniu przepisów Kodeksu cywilnego;
- 7) **stawce wywoławczej czynszu najmu** - należy przez to rozumieć ustaloną zarządzeniem Burmistrza wywoławczą stawkę netto czynszu najmu za jeden metr kwadratowy powierzchni lokalu użytkowego, nieuwzględniającą podatku VAT;
- 8) **stawce czynszu netto** - należy przez to rozumieć miesięczną stawkę czynszu netto za 1 m² powierzchni lokalu;
- 9) **opłatach niezależnych** - należy przez to rozumieć m.in. opłaty za dostawę do lokalu

energii elektrycznej, gazu i wody, za centralne ogrzewanie, za odbiór ścieków i odpadów komunalnych, a także podatek od nieruchomości;

- 10) **trybie najmu lokalu użytkowego** - rozumie się przez to formę wyłonienia najemcy lokalu użytkowego;
- 11) **zarządcy lub PU ZGM** - należy przez to rozumieć Przedsiębiorstwo Usługowe Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Nowym Tomyślu Spółka z o.o., które gospodaruje lokalami użytkowymi stanowiącymi własność Gminy;
- 12) **ulepszenia** – ulepszenia wykonane przez najemcę w wynajmowanym lokalu użytkowym;
- 13) **refundacja** - zwrot przez wynajmującego 50% wartości ulepszeń poczynionych przez najemcę w wynajmowanym lokalu;
- 14) **remont** – remont części wspólnych budynku wspólnoty mieszkaniowej, w którym usytuowany jest wynajmowany lokal użytkowy;
- 15) **refundacja wspólnotowa** – zwrot określonych kosztów poniesionych przez najemcę na remont części wspólnych budynku wspólnoty mieszkaniowej, w którym usytuowany jest wynajmowany lokal użytkowy

Rozdział 2.

Zasady najmu

§ 3. 1. Lokale mogą być oddawane w najem w drodze przetargu lub w drodze bezprzetargowej.

2. Podstawowym trybem wynajmu lokalu jest przetarg, z zastrzeżeniem § 5 niniejszej uchwały.

§ 4. 1. Przetarg przeprowadza się w formie:

- 1) przetargu ustnego nieograniczonego (licytacja);
- 2) przetargu ustnego ograniczonego;
- 3) przetargu pisemnego ofertowego na zagospodarowanie lokalu użytkowego.

2. Przetarg ustny nieograniczony (licytacja) ma na celu uzyskanie najwyższej kwoty, stanowiącej miesięczną stawkę czynszu za najem 1 metra kwadratowego powierzchni całkowitej lokalu.

3. Przetarg ustny ograniczony lub pisemny przetarg ofertowy na zagospodarowanie lokalu przeprowadzane są wtedy, gdy wymagają tego okoliczności (np. konieczność znalezienia najemcy na lokal o ściśle określonym przeznaczeniu, albo gdy ze względu na warunki techniczne lub miejsce położenia lokalu możliwe będzie jego wykorzystanie w szczególny sposób, po uprzednim zagospodarowaniu względnie zaadaptowaniu).

4. Sposób i tryb przeprowadzenia przetargów na ustalenia miesięcznej stawki czynszu najmu za najem 1 metra kwadratowego powierzchni lokalu określa zarządzenie Burmistrza.

5. Uchylony.

§ 5. 1. W trybie bezprzetargowym wybór najemcy lokalu możliwy będzie jedynie w

przypadkach wyjątkowych, w szczególności służących celom pomocy społecznej, oświatowym, charytatywnym, itp., oraz w sytuacji kiedy lokal nie został zagospodarowany w drodze przetargu ustnego lub pisemnego ofertowego z powodu nieatrakcyjnego położenia lub złych warunków technicznych.

2. Uchylony.

3. Wybór najemcy w trybie bezprzetargowym jest możliwy w przypadkach określonych w § 7 i § 17 uchwały.

§ 6. 1. Podstawą najmu lokalu jest zawarcie umowy po złożeniu przez najemcę zabezpieczenia tytułem wynikających lub przyszłych wierzytelności z tytułu umowy najmu w postaci:

- 1) weksla „in blanco” na sumę wekslową odpowiadającą czteromiesięcznej wartości czynszu, zgodnie z deklaracją wekslową, będącą załącznikiem do umowy najmu, albo
- 2) nieoprocentowanej kaucji w wysokości czteromiesięcznego czynszu, wniesionej na rachunek bankowy zarządcy.

2. Kaucja po potrąceniu zabezpieczonych wierzytelności podlega zwrotowi najemcy, w terminie 1 miesiąca od dnia przekazania lokalu użytkowego wynajmującemu.

§ 7. Zasady określone w niniejszej uchwale stosuje się do najmu gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat, strony zawierają kolejne umowy na czas oznaczony do 3 lat, których przedmiotem jest ten sam lokal.

Rozdział 3.

Stawka czynszowa

§ 8. 1. Stawki wywoławcze czynszu najmu lokali użytkowych stanowiących własność Gminy ustala Burmistrz w drodze zarządzenia.

2. Przy ustalaniu stawki wywoławczej czynszu najmu lokalu uwzględnia się rodzaj działalności prowadzonej w tym lokalu oraz położenie lokalu.

3. Stawka czynszu za lokale, podwyższana (waloryzowana) jest raz w roku, a jej podstawą jest średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszony przez Prezesa GUS za rok poprzedni.

4. W sytuacjach: epidemii, stanu epidemicznego oraz innych podobnych zagrożeń lub klęsk żywiołowych Burmistrz może w drodze zarządzenia ustalić inne stawki czynszu najmu lokali użytkowych niż stawki wywoławcze o których mowa w ust. 1.

§ 9. Wynajmujący może, na uzasadniony wniosek najemcy obniżyć maksymalnie o 25% obowiązującą stawkę czynszu, w przypadku prowadzenia na terenie bezpośrednio przylegającym do lokalu lub budynku, w którym znajduje się lokal, robót budowlanych, prowadzonych przez lub na zlecenie Gminy oraz przez Wspólnotę Mieszkaniową, której członkiem jest Gmina, utrudniających prowadzenie działalności w lokalu – na czas trwania

tych robót, jeżeli roboty trwają powyżej 1 miesiąca.

§ 10. 1. W przypadku poczynionych przez najemcę ulepszeń w lokalu, wynajmujący dokona na rzecz najemcy refundacji z tytułu tych ulepszeń (zwrot 50% wartości ulepszeń), uwzględniając poniesione przez najemcę nakłady w kwotach netto, bez uwzględnienia podatku VAT.

2. Przez ulepszenia należy rozumieć nakłady użyteczne i zbytkowe, a w szczególności:

- 1) wymianę instalacji elektrycznej (z wyłączeniem osprzętu),
- 2) założenie lub wymianę instalacji wodno-kanalizacyjnej (z wyłączeniem urządzeń sanitarnych i armatury),
- 3) założenie lub wymianę instalacji gazowej (z wyłączeniem odbiorników),
- 4) wymianę stolarki okiennej (w istniejącym zakresie),
- 5) wymianę drzwi wejściowych do lokalu (w istniejącym zakresie),
- 6) wymianę posadzki.

3. W celu ubiegania się o refundację najemca zobowiązany jest złożyć wynajmującemu pisemny wniosek wraz z kosztorysem inwestorskim oraz kosztorysem powykonawczym do dnia 31 sierpnia danego roku. Wynajmujący akceptuje bądź odrzuca wniosek o refundację ulepszeń w formie pisemnej w terminie 21 dni.

4. Warunkiem uzyskania refundacji jest akceptacja przez wynajmującego rachunków i faktur przedłożonych przez najemcę za wykonane ulepszenia.

5. Wynajmujący uprawniony jest do odbioru ulepszeń i zgłaszania uwag do ich wykonania. O dacie odbioru prac najemca informuje wynajmującego z 14 -dniowym wyprzedzeniem.

6. Refundacja następuje w drodze jednorazowej zapłaty w formie przelewu bankowego lub też w inny ustalony przez strony sposób, na podstawie wystawionej przez najemcę faktury.

7. Refundacja wyłącza możliwość dochodzenia roszczeń przez najemcę z tytułu zatrzymania (nabycia na własność) ulepszeń przez wynajmującego.

8. W przypadku lokalu użytkowego wchodzącego w skład wspólnoty mieszkaniowej dopuszcza się możliwość dokonania refundacji wspólnotowej z tytułu przeprowadzonego przez najemcę remontu części wspólnych budynku, w którym usytuowany jest lokal użytkowy.

9. Refundacja wspólnotowa dokonywana jest przy spełnieniu łącznie następujących warunków:

- 1) uzyskania przez najemcę zgody wspólnoty mieszkaniowej na przeprowadzenie remontu na jego koszt i jego staraniem;
- 2) potwierdzenia przez wynajmującego zasadności poniesienia nakładów na remont części wspólnych ze względu na ich stan techniczny;
- 3) dopełnienia wymogów wynikających z aktualnie obowiązującej uchwały Rady Gminy Nowy Tomyśl w sprawie zasad gospodarowania lokalami użytkowymi stanowiącymi własność Gminy Nowy Tomyśl, tj.:

- a) złożenia przez najemcę, przed przystąpieniem do remontu, wniosku do zarządcy wraz z kosztorysem inwestorskim obejmującym zakres planowanych robót,
- b) weryfikacji i akceptacji złożonego wniosku przez wynajmującego,
- c) przedłożenia przez najemcę rachunków i faktur za wykonane prace remontowe,
- d) protokolarnego odbioru robót, przy fakultatywnym uczestnictwie wynajmującego.

10. Po spełnieniu obowiązków o których mowa w ust. 9 pkt 1-3 powyżej, wynajmujący, na podstawie wystawionej przez najemcę faktury, uiszcza przelewem bankowym lub w inny ustalony sposób na rzecz najemcy zapłatę z tytułu refundacji wspólnotowej.

11. Wysokość zwrotu kosztów z tytułu refundacji wspólnotowej nie może przekroczyć kwoty stanowiącej iloczyn wartości poniesionych nakładów i udziału Gminy Nowy Tomyśl w częściach wspólnych nieruchomości.

§ 10a. W okresie obowiązywania stanu epidemii, ogłoszonego przez Ministra Zdrowia na podstawie art. 46 ust. 2 ustawy z dnia 5 grudnia 2008 r. o zapobieganiu oraz zwalczaniu zakażeń i chorób zakaźnych u ludzi (Dz. U. z 2019 r., poz. 1239 ze zmianami), Burmistrz Nowego Tomyśla może w drodze aneksu do zawartej umowy najmu lokalu użytkowego, udzielić na umotywowany wniosek najemcy lub dzierżawcy, na okres nie przekraczający 3 miesięcy – licząc od dnia *ogłoszenia stanu epidemii, to jest od 1 kwietnia 2020 r.* – ulgi w czynszu, w wysokości 30% kwoty comiesięcznej stawki czynszu a w przypadku lokali oddanych w najem do dzierżawę na cele prowadzenia zakładów fryzjerskich i zakładów kosmetycznych oraz prowadzenia restauracji i działalności gastronomicznej podobnego, co prowadzenie restauracji rodzaju, zwolnić najemców lub dzierżawców takich lokali od obowiązku zapłaty czynszu w całości.

2. Przepis ust. 1 znajduje zastosowanie również w przypadku ogłoszenia przez właściwy Organ stanu zagrożenia epidemicznego lub stanu wyjątkowego spowodowanych epidemią COVID-19 lub epidemią innej choroby zakaźnej, w rozumieniu powołanej ustawy o zapobieganiu oraz zwalczaniu zakażeń i chorób zakaźnych u ludzi.

§ 10b. W przypadku bezumownego korzystania z lokalu, korzystający zobowiązany będzie zapłacić karę umowną w wysokości do 5-krotności stawki czynszu najmu ustalonej dla tego rodzaju lokalu.

Rozdział 4.

Remonty i ulepszenia lokalu

§ 11. 1. Najemca może, za pisemną zgodą wynajmującego przeprowadzić w przedmiotowym lokalu prace adaptacyjne, według swoich potrzeb i na własny koszt, bez prawa zwrotu nakładów od wynajmującego, z zastrzeżeniem § 10 uchwały.

2. Najemca bez pisemnej zgody wynajmującego nie może przeprowadzać napraw i remontów, za wyjątkiem napraw i remontów określonych w § 12.

3. Wszelkich nakładów niezgodzonych z wynajmującym, najemca dokonuje na własny koszt i ryzyko.

4. Na wezwanie wynajmującego najemca zobowiązany jest przywrócić lokal do stanu

poprzedniego - najpóźniej do dnia opuszczenia lokalu.

§ 12. 1. Najemca zobowiązany jest w czasie trwania umowy najmu, na własny koszt, do:

- 1) dokonywania bieżących remontów i napraw lokalu, niezbędnych do utrzymania go w należytym stanie technicznym, a w szczególności do:
 - a) malowania pomieszczeń;
 - b) naprawy tynków ścian i sufitów;
 - c) wykonywania napraw, bieżącej konserwacji urządzeń wewnątrz lokalu oraz ich wymiany;
 - d) konserwacji i naprawy podłóg, posadzek i wykładzin podłogowych;
 - e) bieżącej konserwacji i remontów stolarki okiennej i drzwiowej w lokalu;
 - f) wymiany osprzętu oraz zabezpieczeń instalacji elektrycznej w lokalu z wyłączeniem wymiany przewodów;
 - g) konserwacji, naprawy i wymiany grzejników wody przepływowej (gazowych, elektrycznych), podgrzewaczy wody, mis klozetowych, zlewów (zlewozmywaków, umywalk) wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które wyposażony jest lokal;
 - h) usuwania uszkodzeń, naprawy bądź wymiany zużytych elementów pieców węglowych i gazowych lub ogrzewania etażowego w lokalu;
 - i) usuwania niedrożności przewodów odpływowych od urządzeń sanitarnych do pionów zbiorczych.
- 2) dokonywania przeglądów przewodów spalinowych, dymowych, wentylacyjnych, a także instalacji gazowej i elektrycznej;
- 3) usuwania wszelkich szkód powstałych z jego winy;
- 4) utrzymywania lokalu i jego najbliższego otoczenia w należytym stanie sanitarno-porządkowym, w tym zabezpieczenia w okresie zimowym przed gołoledzią terenu przed lokalem;
- 5) utrzymywania estetycznego wyglądu wystaw okiennych;
- 6) zapewnienia sprawnego i bezpiecznego funkcjonowania reklamy (jeżeli lokal będzie ją posiadał);
- 7) przestrzegania zasad współżycia społecznego, w tym dobrosąsiedzkich stosunków z osobami korzystającymi z innych lokali w tym budynku oraz obowiązującego regulaminu porządku domowego, w tym budynku;
- 8) wyposażenia lokalu w sprzęt ochrony przeciwpożarowej oraz do utrzymywania tego sprzętu w pełnej sprawności.

2. Wynajmujący lub osoba przez niego upoważniona, jest uprawniony do dokonywania kontroli w lokalu celem sprawdzenia czy najemca w sposób należyty i prawidłowy wywiązuje się z postanowień umowy najmu.

Rozdział 5.

Zmiana prowadzonej w lokalu działalności i zamiana lokalu

§ 13. 1. Za zgodą wynajmującego najemca może zmienić rodzaj działalności prowadzonej w lokalu.

2. Za zmianę rodzaju działalności, o której mowa w ust. 1, należy rozumieć w szczególności zmianę branży lub rozszerzenie dotychczas prowadzonej działalności.

§ 14. W sytuacjach gdy jest to uzasadnione:

- 1) zamierzeniami inwestycyjnymi Gminy;
- 2) koniecznością remontu lub realizacją decyzji organów nadzoru budowlanego;
- 3) koniecznością opróżnienia lokalu ze względu na planowane zbycie nieruchomości, w której znajduje się lokal;
- 4) zaspokajaniem potrzeb lokalowych Gminy, jednostek organizacyjnych lub samorządowych osób prawnych, dopuszcza się możliwość zamiany lokalu na inny lokal.

§ 15. Nie dopuszcza się zamiany lokali pomiędzy najemcami.

Rozdział 6.

Zmiana oznaczenia najemcy

§ 16. 1. W czasie trwania umowy najmu, w prawa i obowiązki dotychczasowego najemcy mogą wstąpić za zgodą wynajmującego: małżonek, wstępni, zstępni najemcy - bez zmiany dotychczasowych warunków najmu.

2. Postanowienia zawarte w ust. 1 mają zastosowanie także wówczas, gdy do umowy przystąpią obok dotychczasowego najemcy: jego małżonek, wstępni, zstępni, rodzeństwo oraz osoby przystępujące do spółki cywilnej.

3. Najemca lokalu będący osobą fizyczną w przypadku przejścia na emeryturę lub rentę może wskazać następcę prawnego, w osobie:

- 1) współmałżonka;
- 2) jego pełnoletnich dzieci;
- 3) dotychczasowego współnika, prowadzącego wspólnie z najemcą w tym lokalu działalność gospodarczą w ramach spółki, której umowa została zawalnia na piśmie i zarejestrowana zgodnie z obowiązującymi przepisami.

4. Przepis ust. 3 pkt 3 dotyczy współników, którzy prowadzili wspólnie działalność gospodarczą przynajmniej przez jeden rok w ramach spółki zawiązanej przed zawarciem umowy najmu oraz współników spółek zawiązanych w trakcie trwania najmu lokalu, jeżeli wspólnie prowadzili działalność gospodarczą przynajmniej przez trzy lata.

5. W razie śmierci najemcy lokalu, prawo do dalszego najmu przysługuje kolejno osobom wymienionym w ust. 3, z uwzględnieniem ust. 4. W przypadku rezygnacji z prowadzenia działalności w lokalu przez wymienione wyżej osoby, lokal winien być przez te osoby przekazany do dyspozycji zarządcy w terminie 1 miesiąca od daty śmierci najemcy.

6. W przypadku przejścia najemcy lokalu na emeryturę lub rentę oraz rezygnacji przez osoby wymienione w ust. 3, z uwzględnieniem ust. 4 z prowadzenia działalności w lokalu, lokal winien być przekazany do dyspozycji zarządcy przez dotychczasowego najemcę nie później niż w okresie 1 miesiąca od daty przejścia najemcy na emeryturę lub rentę.

7. W przypadku przekształcenia formy prowadzonej przez najemcę działalności gospodarczej ze spółki cywilnej w spółkę jawną, z zachowaniem identycznego składu osobowego wspólników, wynajmujący na wniosek najemcy, dokona zmiany w oznaczeniu najemcy.

8. W przypadku, gdy ze spółki cywilnej - najemcy lokalu - z przyczyn innych niż wymienione w ust. 3, 4 i 5, przed upływem 12 miesięcy od wyrażenia przez wynajmującego zgody na zmianę oznaczenia najemcy występuje wspólnik, wynajmujący ma prawo nie wyrazić zgody na kontynuację najmu lokalu przez pozostających w spółce wspólników lub wspólnika.

9. Najemcy lokalu będący osobami fizycznymi prowadzącymi działalność w formie spółki cywilnej, obowiązani są do poinformowania Wynajmującego o woli zakończenia działalności lub fakcie rozwiązania umowy spółki cywilnej oraz do wskazania osób, które mają wstąpić w ich prawa i obowiązki wynikające z Umowy. Przeniesienie praw i obowiązków Najemcy na inny podmiot wymaga zgody Wynajmującego i następuje na podstawie stosownego porozumienia.

Rozdział 7.

Zawarcie kolejnej umowy

§ 17. 1. Wynajmujący może zawierać kolejne umowy najmu lokali, których stroną wynajmującą jest Gmina, na kolejny 3 letni okres czasu, w sytuacji, gdy upływa poprzedni okres najmu takich lokali, a jednocześnie najem ma zostać zawarty:

- 1) z tym samym podmiotem, z którym była zawarta dotychczasowa umowa;
- 2) ze stawką czynszu netto nie niższą od dotychczasowej;
- 3) na warunkach dla wynajmującego nie gorszych niż w umowie dotychczasowej.

2. Kolejna umowa najmu nie jest dopuszczalna, gdy dotychczasowy najemca zalega w stosunku do wynajmującego z czynszem najmu lub z innymi świadczeniami z najmem związanymi, poza terminy przewidziane do zapłaty tego czynszu lub dla spełnienia tych świadczeń, albo - gdy zalegając, nie dokona zapłaty wraz z odsetkami lub nie spełni tych świadczeń najpóźniej w dniu rozwiązania umowy dotychczasowej.

3. Zawarcie kolejnej umowy w okolicznościach, o których mowa w ust. 2, może nastąpić w przypadku zaległości powstałych w okresie obowiązywania ogłoszonego przez właściwy organ stanu zagrożenia epidemicznego, stanu epidemii lub stanu wyjątkowego, spowodowanych epidemią COVID-19 lub epidemią innej choroby zakaźnej w rozumieniu ustawy z dnia 5 grudnia 2008 r. o zapobieganiu oraz zwalczaniu zakażeń i chorób zakaźnych u ludzi.

§ 18. 1. Ponowne zawarcie umowy najmu z użytkownikiem lokalu, z którym rozwiązano umowę najmu z powodu zadłużenia może nastąpić, jeżeli zadłużenie nie przekraczające dwóch miesięcznych czynszów wraz z należnymi odsetkami zostało uregulowane, a lokal jest nadal używany.

2. Dopuszcza się możliwość odmowy przywrócenia tytułu prawnego do lokalu w przypadku, o którym mowa w ust. 1, jeżeli w wyniku przeprowadzonej w tym lokalu działalności naruszane były lub są zasady współżycia społecznego lub porządku

domowego.

Rozdział 8.

Wypowiedzenie umowy

§ 19. 1. Umowa najmu lokalu zawarta na czas nieoznaczony może zostać:

- 1) wypowiedziana przez każdą ze stron umowy, z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, dokonanej na koniec miesiąca kalendarzowego;
- 2) wypowiedziana przez wynajmującego z przyczyn określonych w ust. 3;
- 3) rozwiązana za porozumieniem stron w każdym czasie.

2. Umowa zawarta na czas oznaczony:

- 1) wygasa z upływem okresu, na który została zawarta;
- 2) zostaje wypowiedziana przez wynajmującego z przyczyn określonych w ust. 3;
- 3) może zostać rozwiązana za porozumieniem stron w każdym czasie.

3. Wynajmujący bez zachowania okresu wypowiedzenia za uprzednim pisemnym upomnieniem najemcy wypowiada umowę najmu, jeżeli najemca:

- 1) nie złożył zabezpieczenia w postaci weksla *in blanco* lub wpłaty kaucji;
- 2) nie przyjął do stosowania zwaloryzowanych stawek czynszu netto;
- 3) dopuszcza się opóźnienia w zapłacie należności określonych umową, co powoduje zaległości równe co najmniej dwumiesięcznemu czynszowi, liczonemu wraz z odsetkami za opóźnienie;
- 4) podnajął lub oddał do bezpłatnego użytkownika cały lokal, lub jego część;
- 5) wykroczył w sposób rażący przeciwko postanowieniom porządku domowego lub czyni uciążliwym korzystanie z lokali przez innych użytkowników, o ile wynajmujący przynajmniej jeden raz upomniał o tym najemcę;
- 6) dokonał bez zgody wynajmującego remontu lub ulepszenia lokalu za wyjątkiem prac remontowych, określonych w § 12 niniejszej uchwały;
- 7) nie zagospodarował lokalu w terminie wskazanym w umowie najmu.

4. Jeżeli przyczyną wypowiedzenia jest opóźnienie najemcy w zapłacie czynszu określonego w ust. 3 pkt 3, wynajmujący udziela dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu.

5. W przypadku wypowiedzenia umowy przez wynajmującego z którejkolwiek przyczyny wymienionej w ust. 3, najemca zobowiązany jest rozliczyć się z wynajmującym, opróżnić wynajmowany lokal z osób i rzeczy, a następnie przekazać go na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, w terminie 3 dni od rozwiązania umowy, w stanie technicznym wynikającym z treści umowy najmu, uwzględniającym poniesione nakłady związane z użytkowaniem przedmiotu najmu, a także zużycie przedmiotu najmu będące następstwem prawidłowego używania.

6. Nieprzekazanie lokalu przez dotychczasowego najemcę w terminie, o którym mowa w ust. 5, daje wynajmującemu prawo do podjęcia działań umożliwiających eksmisję z lokalu.

7. Używanie lokalu po upływie terminu obowiązywania umowy z przyczyn określonych w ust. 5 i 6, stanowi okres bezumownego korzystania z lokalu przez dotychczasowego najemcę i rodzi po stronie najemcy obowiązek zapłaty na rzecz wynajmującego kary umownej, w wysokości 5-krotności miesięcznej stawki czynszu w wysokości obowiązującej w ostatnim miesiącu obowiązywania umowy – za każdy miesiąc bezumownego korzystania z lokalu .

Rozdział 9.

Postanowienia końcowe

§ 20. Tracą moc:

- 1) Uchwała Nr XIV/98/99 Rady Miejskiej w Nowym Tomysłu z dnia 8 grudnia 1999 r. w sprawie ustalenia stawek wywoławczych czynszu najmu za lokale użytkowe wchodzące w skład mienia komunalnego gminy Nowy Tomyśl w postępowaniu przetargowym;
- 2) Uchwała Nr XVIII/125/2008 Rady Miejskiej w Nowym Tomysłu z dnia 1 lutego 2008 r. w sprawie wyrażenia zgody na zawieranie przez Burmistrza Nowego Tomysła kolejnych umów najmu lokali użytkowych oraz nieruchomości lokalowych przeznaczonych na cele użytkowe, na czas określony do 3 lat w sytuacji, gdy upływa poprzedni, trzyletni okres najmu takich lokali oraz nieruchomości lokalowych (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2008 r. Nr 42, poz. 874).

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Nowego Tomysła.

§ 22. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Uzasadnienie

do uchwały Nr XLI/511/2021 Rady Miejskiej w Nowym Tomyślu z dnia 24 listopada 2021 r.

w sprawie: zmiany uchwały Nr XLIX/464/2018 Rady Miejskiej w Nowym Tomyślu z dnia 26 marca 2018 r. w sprawie zasad gospodarowania lokalami użytkowymi stanowiącymi własność Gminy Nowy Tomyśl

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym do wyłącznej właściwości rady gminy należy podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych, przekraczających zakres zwykłego zarządu, dotyczących zasad wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, o ile ustawy szczególne nie stanowią inaczej.

Zgodnie z art. 40 ust. 2 pkt 3 powołanej ustawy organy gminy mogą wydawać akty prawa miejscowego w zakresie zarządu mieniem gminy.

Rada Miejska w Nowym Tomyślu, podejmując w ramach powyższych uprawnień niniejszą uchwałę, wprowadza nowy sposób dokonywania rekompensaty nakładów poniesionych przez najemców lokali. Przyjęte w uchwale zasady ujednolicają dotychczasowe rozwiązania i pozwalają na sprawny i przejrzysty sposób rozliczania z Najemcami z tytułu dokonanych przez nich ulepszeń w lokalach.

Uchwała uwzględnia pojawiające się postulaty najemców lokali prowadzących jednoosobową działalność gospodarczą lub działalność w formie spółek cywilnych, a związane z zakończeniem działalności (w tym rozwiązaniem spółki) i ewentualnym przeniesieniem praw i obowiązków z umowy na inny podmiot.