

**UCHWAŁA NR XXVI/182/2025
RADY GMINY BODZECHÓW**

z dnia 12 grudnia 2025 r.

**w sprawie określenia zasad i trybu udostępniania lokali użytkowych stanowiących własność Gminy
Bodzechów na okres dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony**

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 2025 r. poz. 1153) oraz art. 13 ust. 1, 25 ust. 1, art. 37 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 z późn. zm.) Rada Gminy w Bodzechowie, uchwala co następuje:

§ 1. Uchwala się zasady i tryb udostępniania lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Bodzechów na okres dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Bodzechów.

§ 3. Traci moc Uchwała Nr XXIX/44/2005 Rady Gminy Bodzechów z dnia 29 września 2005r. w sprawie określenia zasad i trybu udostępniania lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Bodzechów.

§ 4. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.

§ 5. Uchwała wchodzi w życie 1 stycznia 2026r.

Przewodniczący Rady Gminy


Wiesław Cisek

UZASADNIENIE

Zgodnie z ustawą z dnia 08 marca 1990r. o samorządzie gminnym do kompetencji Rady Gminy należy określenie zasad zarządu mieniem gminy (art. 40, ust. 2 pkt 3).

W myśl art. 37 ust. 4 znowelizowanej ustawy o gospodarce nieruchomościami udostępnianie lokali użytkowych na czas dłuższy niż 3 lata wymaga przeprowadzenia przetargu. Przedstawiony projekt uchwały uszczegóławia warunki odstąpienia od przetargowego trybu udostępniania lokali użytkowych.

Istotą uchwały jest określenie zasad udostępniania lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Bodzechów i umocowanie Wójta Gminy do zawierania umów w przedmiotowych sprawach.

Wprowadzenie nowej uchwały podyktowane jest tym, iż dotychczas obowiązująca uchwała z uwagi na upływ czasu wymaga w głównej mierze dostosowania do aktualnego stanu prawnego i ujednolicenia brzmienia.

Biorąc pod uwagę powyższe zasadnym jest podjęcie przedłożonego projektu uchwały.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY

Wiesław Cisek

**Załącznik do uchwały Nr XXVI/182/2025
Rady Gminy Bodzechów
z dnia 12 grudnia 2025 r.**

**ZASADY I TRYB UDOSTĘPNIANIA LOKALI UŻYTKOWYCH STANOWIĄCYCH
WŁASNOŚĆ GMINY BODZECHÓW NA OKRES DŁUŻSZY NIŻ 3 LATA LUB NA
CZAS NIEOZNACZONY**

Rozdział I
Przepisy ogólne

§ 1

Uchwała określa zasady i tryb udostępniania lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Bodzechów na okres dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony.

§ 2

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1. Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Bodzechów.
2. Radzie – należy przez to rozumieć Radę Gminy Bodzechów.
3. Wójcie – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Bodzechów.
4. Ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami.
5. Uchwale – należy przez to rozumieć postanowienia niniejszej uchwały.
6. Lokalu użytkowym – należy przez to rozumieć lokal wykorzystywany zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkaniowe, w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali.
7. Najemcy – należy przez to rozumieć Najemcę lokalu, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks Cywilny.
8. Wynajmującym – należy przez to rozumieć Gminę Bodzechów będącą wynajmującym, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks Cywilny.
9. Najmie – należy przez to rozumieć najem w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks Cywilny.

Rozdział II
Zasady oddawania w najem, czynsz i opłaty

§ 3

1. Lokale użytkowe będą oddawane w najem w drodze przetargu lub w drodze bezprzetargowej z zastrzeżeniem zasad wynikających z aktualnie obowiązujących przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami oraz niniejszej uchwały.
2. Przetarg przeprowadza się w formie przetargu nieograniczonego lub w drodze przetargu ograniczonego.

3. Formę przetargu określa Wójt w drodze zarządzenia.
4. Lokale użytkowe, które w trakcie dwóch kolejnych przetargów nie znalazły najemcy mogą być oddane w najem w drodze negocjacji warunków najmu.
5. Wójt przy oddawaniu lokalu użytkowego w najem może odstąpić od trybu przetargowego, z zastrzeżeniem obowiązku, o którym mowa w ust.7, w następujących przypadkach:
 - 1) w zakresie umów najmu zawieranych z osobami, które korzystały jako ostatnie z nieruchomości lokalowej, na podstawie umowy przez okres co najmniej 3 lat,
 - 2) gdy umowa najmu zawierana jest na potrzeby własne organów lub jednostek organizacyjnych administracji państwowej lub samorządowej,
 - 3) gdy przedmiotem najmu jest lokal użytkowy, o który ubiega się jeden podmiot,
 - 4) udostępnienia lokalu użytkowego na magazyn, gdy lokal ten nie może być przeznaczony na inne cele,
 - 5) przekształcenia lub reorganizacji podmiotu dotychczas wynajmującego lokal użytkowy.
6. W przypadku opisanym w § 3 pkt 5 o przedłużeniu najmu decyduje Wójt.
7. Każdorazowo należy uzyskać zgodę Rady na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umowy na lokal użytkowy, w przypadku umów zawieranych na okres powyżej 3 lat lub na czas nieoznaczony.
8. Czas trwania umowy najmu, w przypadku umów na czas określony nie może być dłuższy niż 10 lat. Zawarcie umowy na czas określony dłuższy niż 10 lat lub kolejnej umowy lub kolejnych umów, których czas trwania przekracza 10 lat wymaga uzyskania zgody Rady, która rozpoczyna bieg kolejnego 10-letniego okresu.

§ 4

1. Minimalne stawki czynsz najmu lokalu użytkowego ustala Wójt w drodze Zarządzenia w sprawie minimalnych stawek czynszu najmu za 1m² powierzchni użytkowej lokali.
2. W przypadku wynajmowania lokali użytkowych w trybie przetargowym stawki czynszu ustalone w Zarządzeniu Wójta, stanowią minimalne stawki wywoławcze w przetargu.

§ 5

1. Z tytułu najmu Najemca zobowiązany jest płacić czynsz. Najemca oprócz czynszu zobowiązany jest do uiszczenia opłat za energię elektryczną, gaz, wodę, ścieki, odbiór nieczystości stałych oraz inne opłaty określone odrębnymi przepisami.
2. Najemca lokalu zobowiązany jest do zawarcia umów za dostawę mediów (energia elektryczna, gaz, woda) bezpośrednio z dostawcami, jeżeli lokal będzie posiadał instalacje z oddzielnymi licznikami.
3. Do czasu dostosowania przez Wynajmującego instalacji do indywidualnego opomiarowania mediów w lokalu, Najemca będzie zobowiązany do wnoszenia opłat za media wg rozliczeń ustalonych z Wynajmującym w umowie najmu.
4. Wynajmujący może podwyższyć czynsz najmu wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu najpóźniej na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.
5. Ustalony czynsz będzie corocznie waloryzowany o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszony przez Prezesa GUS za rok poprzedni, w terminie do końca następnego miesiąca po ukazaniu się ogłoszenia.
6. Waloryzacja nie będzie dokonana w przypadkach:

- 1) gdy wskaźnik, o którym mowa w pkt. 5 będzie niższy niż 5%,
- 2) gdy najem lokalu użytkowego trwa krócej niż 6 miesięcy.

§ 6

1. Umowy najmu zawiera Wójt.
2. Umowę najmu zawiera się na czas określony lub nieokreślony.
3. Umowa winna określać termin, na jaki została zawarta, wysokość czynszu, zasady opłat za media i inne należności, sposób korzystania z lokalu, tryb i warunki rozwiązania umowy, zasady rozliczania nakładów wykonanych za zgodą wynajmującego, o ile nakłady te podwyższają trwale wartość lokalu, zasady waloryzacji czynszu.
4. Zaleca się, by z Najemcami, którzy zamierzają wprowadzić trwałe zmiany modernizacyjne mające wpływ na podwyższenie wartości lokalu użytkowego lub w wystroju zewnętrznego budynku, w którym znajduje się lokal użytkowy, umowy najmu zawierały gwarancje nie wypowiedzenia ich przez okres 2 lat od dnia protokolarnego potwierdzenia dokonania zmian z zastrzeżeniem ust. 5.
5. Pomimo udzielenia gwarancji, o której mowa w ust. 4 umowa najmu będzie mogła być rozwiązana gdy rozwiązanie nastąpi z winy Najemcy, w przypadkach określonych w umowie i stosowanych przepisach Kodeksu Cywilnego.
6. Wójt, w przypadku zajmowania lokalu użytkowego przez dotychczasowego Najemcę, pomimo rozwiązania umowy najmu, może obciążyć go kwotą w wysokości 300% stawki czynszu wynikającej z obowiązującej dotychczas umowy, z tytułu odszkodowania za korzystanie z lokalu bez tytułu prawnego.
7. Kwota odszkodowania, o której mowa w ust. 6 jest ustalana w wysokości miesięcznej. W przypadku gdy okres korzystania z lokalu bez tytułu prawnego jest krótszy niż miesiąc, kwota odszkodowania jest proporcjonalnie pomniejszana.
8. Poza odszkodowaniem, o którym mowa w ust. 6 Wójt obciąża dotychczasowego Najemcę opłatami z tytułu świadczeń dodatkowych, w tym w szczególności z tytułu dostaw energii elektrycznej, wody, odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości stałych.

Rozdział III

Ulgi

§ 7

Wynajmujący może zastosować ulgę lub całkowicie zwolnić Najemcę z czynszu na czas określony, w przypadku:

- 1) Gdy Najemca, za zgodą Wynajmującego, na własny koszt wykona remont lokalu w zakresie obciążającym Wynajmującego, przy określeniu w porozumieniu między stronami zakresu remontu i warunków rozliczenia,
- 2) Gdy zaistnieje klęska żywiołowa wpływająca na ograniczenie dostępności do lokalu użytkowego nie więcej niż o 20% na okres nie dłuższy niż jeden rok.

Rozdział IV

Zmiana rodzaju działalności gospodarczej, zmiana Najemców, podnajem lokalu

§ 8

1. Zmiana rodzaju działalności gospodarczej w trakcie obowiązywania umowy najmu wymaga zmiany umowy w postaci aneksu do umowy najmu lokalu użytkowego.
2. Dopuszcza się możliwość wstąpienia w stosunek najmu lokalu użytkowego w miejsce dotychczasowego Najemcy lub uzyskanie statusu Wspólnajemcy przez małżonka, dzieci, wnuków, rodziców i dziadków.
3. Wstąpienie w stosunek najmu na mocy niniejszego paragrafu może nastąpić na wniosek osoby uprawnionej, wskazanej w § 8 pkt 2, za uprzednią zgodą Wynajmującego i wymaga formy pisemnej.

§ 9

1. Najemca lokalu nie może bez pisemnej zgody Wynajmującego oddawać do używania lub podnajmować lokalu osobom trzecim.
2. Nie dopuszcza się możliwości podnajmu całego lokalu.
3. Podnajem części lokalu wymaga zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie.

Rozdział V

Wypowiadanie i rozwiązywanie umów najmu

§ 10

1. Umowa zawarta na czas nieokreślony może być rozwiązana przez każdą ze stron z zachowaniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia lub za porozumieniem stron.
2. Wynajmujący może dokonać rozwiązania umowy najmu lokalu użytkowego bez wypowiedzenia w następujących przypadkach:
 - 1) Jeżeli najemca lokalu dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu za co najmniej dwa okresy płatności,
 - 2) Stwierdzenia dewastacji lokalu,
 - 3) Użytkowania lokalu, niezgodnie z jego umownym przeznaczeniem,
 - 4) Oddania do bezpłatnego używania lub podnajmowania lokalu lub jego części bez zgody Wynajmującego,
 - 5) Jeżeli Najemca lokalu wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi, albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z lokalu uciążliwym dla otoczenia.
3. Jeżeli lokal będzie nieczynny ponad miesiąc bez uzgodnienia z Wynajmującym, to Wynajmujący jest uprawniony do wypowiedzenia umowy najmu.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
Wiesław Cisek