

**Uchwała Nr X/55/11
Rady Gminy Jeżowe
z dnia 4 sierpnia 2011 roku**

w sprawie: szczegółowych zasad wynajmowania lokali użytkowych wchodzących w skład zasobu Gminy Jeżowe

Na podstawie art. 18 ust. 1 i art 40 ust. 2 pkt. 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity z 2001 r. Dz. U. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.).

**Rada Gminy Jeżowe
uchwała, co następuje:**

§1

Wprowadza się zasady gospodarowania lokalami użytkowymi wchodzącymi w skład zasobu Gminy Jeżowe.

§2

Zasady gospodarowania lokalami użytkowymi, o których mowa w §1, określa załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały.

§3

W celu realizacji zasad najmu określonych w §1 ustala się regulamin przetargu na najem lokali użytkowych, stanowiący załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

§4

Ustalenie wysokości stawek czynszowych za wynajem lokali użytkowych ustalane jest odrębnym zarządzeniem Wójta Gminy.

§5

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§6

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.

Szczegółowe zasady wynajmu lokali użytkowych stanowiących zasób Gminy Jeżowe

§1

Lokale użytkowe stanowiące zasób Gminy Jeżowe oddaje się w najem osobom fizycznym i prawnym oraz innym niż komunalne jednostkom organizacyjnym nie posiadającym osobowości prawnej, na podstawie umów najmu.

§2

Ustalenia najemcy oraz określenia warunków umów najmu dokonuje Wójt Gminy w trybie:

- a) przetargowym (przetarg nieograniczony lub ograniczony lub pisemny ograniczony i pisemny nieograniczony)
- b) bezprzetargowym (za zgodą Rady Gminy).

§3

Zasadą jest przetarg ustny nieograniczony (licytacja).

§4

Czynsz wywoławczy do przetargu ustala Wójt Gminy biorąc pod uwagę stan techniczny lokalu, położenie i wyposażenie.

§5

Jeżeli pierwszy przetarg nie zakończył się wyłonieniem najemcy, Wójt Gminy ogłasza do jednego miesiąca drugi przetarg przy obniżeniu ceny wywoławczej o 20%. Drugi przetarg może odbyć się nie wcześniej niż 30 dni od przeprowadzenia pierwszego przetargu.

§6

Jeżeli drugi przetarg nie zakończył się wyłonieniem najemcy, Wójt Gminy nie ma obowiązku organizowania dalszych przetargów, a lokal może być oddany w najem w drodze rokowań za cenę ustaloną w tych rokowaniach.

§7

Wójt Gminy może wyłączyć lokal spod przetargu i wynająć go w trybie bezprzetargowym na cele publiczne zgodnie z art. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 261 poz. 2603 z dnia 21.08.1997 r. z późn. zm.).

§8

Wójt Gminy może odwołać przetarg, informując o tym niezwłocznie w formie właściwej dla ogłoszenia o przetargu.

§9

1. Umowy najmu lokali użytkowych zawierane są na czas określony do 5 lat z możliwością ich przedłużenia na wniosek najemcy o ile najemca regularnie wywiązuje się z opłacenia czynszu i pozostałych opłat.
2. Umowy najmu lokali użytkowych zawierają klauzurę umożliwiającą ich wypowiedzenia w okresach 3-miesięcznych przez każdą ze stron, jednak nie wcześniej niż przed upływem jednego roku od daty zawarcia umowy z zastrzeżeniem §10.
3. Stawki czynszu określone w umowach najmu podlegają corocznej waloryzacji stosownie do wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłoszonego przez Prezesa GUS, za rok ubiegły.

§10

Umowa najmu może być rozwiązana ze skutkiem natychmiastowym w przypadku:

- a) podnajmowania lokalu – całości lub jego części bez zgody wynajmującego
- b) zalegania z opłatami czynszowymi za 2 pełne okresy płatności
- c) dokonania przeróbek lokalu bez zgody wynajmującego
- d) zmiany sposobu wykorzystywania lokalu bez uzyskania pisemnej zgody wynajmującego
- e) naruszenia innych istotnych warunków umowy.

§11

Przeznaczenie lokalu na użytkowy odbywa się po konsultacji z mieszkańcami sołectwa na zebraniu wiejskim.

REGULAMIN PRZETARGU NA WYNAJEM LOKALI UŻYTKOWYCH

§1

Przetarg ogłasza, organizuje i przeprowadza Wójt Gminy Jeżowe.

§2

1. W przetargu mogą brać udział osoby fizyczne i prawne, jeżeli w terminie nie później niż 3 dni przed dniem otwarcia przetargu wpłacą wadium w wysokości odpowiadającej miesięcznemu czynszowi za lokal podlegający przetargowi, wyliczony wg ceny wywoławczej.
2. Wadium może być wnoszone w gotówce lub przelewem. Wadium wnoszone w gotówce należy wpłacić w kasie **wyznaczonego banku**, a wadium wnoszone przelewem należy przekazać na wskazany rachunek bankowy.

§3

1. Wadium zwraca się niezwłocznie po odwołaniu lub zamknięciu przetargu, jednak nie później niż przed upływem 3 dni od dnia odwołania lub zamknięcia przetargu z zastrzeżeniem ust. 2.
2. Wadium wpłacone w gotówce przez uczestnika przetargu, który przetarg wgrał zalicza się na poczet czynszu wynajmu lokalu, a w razie uchylenia się od umowy wynajmu lokalu wadium ulega przypadkowi na rzecz organizatora przetargu.

§4

1. Ogłoszenie o przetargu Wójt Gminy podaje do publicznej wiadomości co najmniej na 30 dni przed wyznaczonym terminem przetargu.
2. Ogłoszenie o przetargu wywiesza się na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy, na tablicach ogłoszeń wszystkich sołectw oraz na stronie internetowej Urzędu Gminy.
3. W jednym ogłoszeniu można zamieścić informacje o przetargach na kilka lokali.
4. Ogłoszenie przetargu winno zawierać:
 - oznaczenie lokalu będącego przedmiotem przetargu,
 - powierzchnię lokalu,
 - zwięzły opis lokalu,
 - wysokość czynszu wynajmu (wywoławcza),
 - wysokość wadium, termin i miejsce jego wniesienia,
 - czas i miejsce przetargu,
 - pouczenie o skutkach uchylenia się od zawarcia umowy wynajmu lokalu,
 - o obciążeniach lokalu,
 - zastrzeżenie, że organizatorowi przetargu przysługuje prawo odstąpienia od przeprowadzenia przetargu.

§5

W celu przeprowadzenia przetargu Wójt Gminy powołuje komisję przetargową w składzie 3-5

osób. W skład komisji wchodzi pracownicy Urzędu Gminy, przedstawiciel Rady Sołeckiej oraz przynajmniej jeden radny z miejscowości, której dotyczy przetarg.

§6

W przetargu nie mogą uczestniczyć osoby wchodzące w skład Komisji Przetargowej oraz osoby bliskie tym osobom.

§7

1. Przewodniczący Komisji Przetargowej otwiera przetarg, przekazując informacje podane w ogłoszeniu oraz podaje do wiadomości imiona i nazwiska (nazwa firmy), które wpłaciły wadium w terminie i zostały dopuszczone do przetargu.
2. Przewodniczący Komisji Przetargowej informuje uczestników przetargu, że po trzecim wywołaniu najwyższej zaoferowanej wysokości czynszu wynajmu lokalu dalsze postąpienia nie zostaną przyjęte.
3. Uczestnicy przetargu zgłaszają ustnie kolejne postąpienia czynszu wynajmu lokalu dopóki mimo trzykrotnego wywołania, nie ma dalszych postąpień.
4. Postąpienie nie może wynosić mniej niż 1% wywoławczego miesięcznego czynu wynajmu lokalu z zaokrągleniem w górę do pełnych dziesiątek złotych, o wysokości postąpienia decydują uczestnicy przetargu.
5. Przetarg jest ważny bez względu na liczbę uczestników, jeżeli chociaż jeden uczestnik zaoferował co najmniej jedno postąpienie powyżej wywoławczego miesięcznego czynszu wynajmu lokalu.
6. Po ustaniu zgłaszania postąpień, Przewodniczący Komisji Przetargowej wywołuje trzykrotnie ostatnią, najwyższą wysokość czynszu wynajmu lokalu i zamyka przetarg, a następnie ogłasza imię i nazwisko, nazwę lub firmę osoby, która przetarg wygrała.

§8

Przewodniczący Komisji Przetargowej sporządza protokół przeprowadzonego przetargu. Protokół przeprowadzonego przetargu powinien zawierać następujące informacje:

- termin i miejsce przetargu,
- oznaczenie lokalu,
- powierzchnię użytkową lokalu,
- o osobach dopuszczonych i nie dopuszczonych do przetargu wraz z uzasadnieniem,
- najwyższą wysokość miesięcznego czynszu wynajmu,
- imię i nazwisko, adres lub nazwę firmy oraz siedzibę osoby ustalonej jako najemca lokalu ,
- imiona nazwiska przewodniczącego i członków Komisji Przetargowej.

§9

Protokół przeprowadzonego przetargu podpisuje przewodniczący i członkowie komisji.

§10

Przetarg uważa się za zakończony wynikiem negatywnym, jeżeli żaden z uczestników przetargu nie zaoferował postąpień ponad wywoławczą wysokość czynszu wynajmu.

§11

1. Uczestnik przetargu może zaskarżyć czynności związane z przeprowadzeniem przetargu do Wójta Gminy jeżeli przetarg dotyczy lokali stanowiących własność Gminy.
2. Skargę wnosi się w terminie 7 dni od dnia ogłoszenia wyniku przetargu.
3. Wójta Gminy może uznać skargę za niezasadną, nakazać powtórzenie czynności przetargowych albo unieważnić przetarg.
4. W przypadku wniesienia skargi, organ właściwy wstrzymuje dalsze czynności związane z wynajmem lokalu.