

**UCHWAŁA NR XXI/118/2026
RADY GMINY MIRÓW**

z dnia 18 maja 2026 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Mirów na okres dłuższy niż 3 lata

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 9 lit. a i art. 40 ust. 1 z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 poz. 1153) oraz art. 37 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2026 poz. 399) Rada Gminy Mirów uchwala co następuje:

§ 1. Ustala się zasady wynajmowania lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Mirów, którymi gospodaruje Wójt Gminy Mirów na okres dłuższy niż 3 lata lub na czas nieokreślony.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Mirów;
- 2) Wójcie – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Mirów;
- 3) Radzie – należy przez to rozumieć Radę Gminy Mirów;
- 4) lokalu użytkowym – należy przez to rozumieć lokal o innym przeznaczeniu niż lokale mieszkalne w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali;
- 5) najemcy – należy przez to rozumieć najemcę w rozumieniu przepisów Kodeksu cywilnego;
- 6) najmie – należy przez to rozumieć najem w rozumieniu przepisów Kodeksu cywilnego;
- 7) Wynajmującym – należy przez to rozumieć Gminę Mirów;
- 8) bazowej stawce czynszu – należy przez to rozumieć ustaloną Zarządzeniem Wójta Gminy Mirów stawkę czynszu za metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu użytkowego.

§ 3. 1. Lokale użytkowe stanowiące własność Gminy Mirów, którymi gospodaruje Wójt, wynajmowane są w drodze przetargu lub w drodze bezprzetargowej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami.

2. Lokale użytkowe, które nie znalazły najemcy w trakcie dwóch kolejnych przetargów, mogą być oddane w najem w drodze negocjacji warunków najmu.

3. Wójt przy oddawaniu lokalu użytkowego w najem może odstąpić od trybu przetargowego, z zastrzeżeniem obowiązku, o którym mowa w ust. 4 w przypadku:

- 1) zawierania kolejnej umowy najmu z dotychczasowym Najemcą, jeżeli przedmiotem umowy jest ten sam lokal, a najemca nie zalega z czynszem i innymi płatnościami na rzecz gminy,
- 2) gdy zawarcie umowy najmu ma społeczne i ekonomiczne uzasadnienie,
- 3) gdy umowa najmu jest zawierana na potrzeby własne organów lub jednostek organizacyjnych administracji państwowej albo samorządowej.

4. Każdorazowo należy uzyskać zgodę Rady na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umowy najmu na lokal użytkowy, w przypadku umów zawieranych na okres powyżej 3 lat lub czas nieoznaczony.

5. 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.

§ 4. 1. Minimalne stawki czynszu najmu lokalu użytkowego ustala Wójt w drodze Zarządzenia w sprawie minimalnych stawek czynszu najmu lokali użytkowych.

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, wodę, ścieki, odbiór nieczystości stałych oraz inne opłaty określone odrębnymi przepisami.

2. Wynajmujący może podwyższyć czynsz najmu wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu najpóźniej na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.

3. Ustalony czynsz będzie corocznie waloryzowany o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszony przez Prezesa GUS za rok poprzedni.

§ 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, zasady waloryzacji czynszu.

4. 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.

5. Kwota odszkodowania, o której mowa w ust. 4 jest ustalana w wysokości miesięcznej. W przypadku gdy okres korzystania z lokalu bez tytułu prawnego jest krótszy niż miesiąc, kwota odszkodowania jest proporcjonalnie pomniejszana.

6. Poza odszkodowaniem, o którym mowa w ust. 4, Wójt obciąża dotychczasowego Najemcę opłatami z tytułu świadczeń dodatkowych, w tym w szczególności z tytułu dostaw energii elektrycznej, wody, odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości stałych.

§ 7. Umowy najmu lokali użytkowych zawarte przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały zachowują ważność do końca okresu, na jaki zostały zawarte.

§ 8. Uchwała wchodzi w życie w terminie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Gminy
Mirów

Leszek Suwara

Uzasadnienie

W myśl ustawy z dnia 08 marca 1990r. o samorządzie gminnym do kompetencji Rady Gminy należy określenie zasad zarządu mieniem gminy (art. 40 ust. 2 pkt 3). Zgodnie z art. 37 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami udostępnianie lokali użytkowych na okres 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 Mirów i umocowanie Wójta Gminy Mirów do zawierania umów w przedmiotowych sprawach. Wprowadzenie uchwały w sprawie zasad gospodarowania lokalami użytkowymi stanowiącymi własność Gminy Mirów podyktowana jest dostosowaniem przedmiotowych zasad do obowiązujących przepisów prawa.