

PROTOKÓŁ Nr XVII/08
z sesji Rady Miejskiej w Iłowej
z dnia 18 lipca 2008r

odbytej w Gminnym Centrum Kultury i Sportu w Iłowej

Pan Przewodniczący Rady na podstawie listy obecności stwierdził prawomocność obrad (na 15 radnych w sesji uczestniczyło 14 radnych) i otworzył obrady XVII sesji Rady Miejskiej w Iłowej.

W sesji uczestniczyły następujące osoby - radni:

1. Brzezicki Józef
2. Czarnota Leszek
3. Burnat Krystyna
4. Kopczyńska-Gronek Halina
5. Markilewicz Jolanta
6. Michalczuk Anna
7. Pękala Małgorzata
8. Rodak Jerzy
9. Rymarowicz Krystyna
10. Sawicki Marek
11. Słomiński Tomasz
12. Suchodolski Krzysztof
13. Sygnowski Zygmunt
14. Wdowiak Mirosław

Nieobecny: Dąbrowski Czesław

W związku z obecnością wymaganej liczby osób (radnych), obrady sesji są prawomocne.

Ponadto w sesji uczestniczyły osoby zaproszone:

- 1) Adam Gliniak – Burmistrz
- 2) Roman Andzel – Sekretarz Gminy
- 3) Małgorzata Kondraciuk – Kierownik Referatu Organizacyjnego
- 4) Piotr Kowalski – Kierownik Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Iłowej
- 5) Ewa Pasternak-Jerz – Skarbnik Gminy
- 6) Dariusz Niedźwiecki – Sołtys wsi Czyżówek
- 7) Maciej Beszterda – Sołtys wsi Żaganiec

Pan Przewodniczący Rady Miejskiej przedstawił następujący **porządek obrad**:

I. Sprawy regulaminowe

- 1) Otwarcie sesji i powitanie.
- 2) Stwierdzenie quorum.
- 3) Przedstawienie porządku obrad.
- 4) Zgłoszenie (odczytanie) uwag i poprawek do porządku obrad (w przypadku zmiany w porządku obrad zatwierdza się zmieniony porządek obrad).

Prowadzi Przewodniczący Rady Miejskiej

II. Obrady

- 1) Przedstawienie sprawozdania z działań w okresie między sesjami przez:
 - Burmistrza Iłowej
 - Przewodniczących komisji stałych Rady Miejskiej w Iłowej
- 2) Interpelacje, wolne wnioski i zapytania radnych.
- 3) Przyjęcie uchwał w sprawie:
 - 1) zmian budżetu Gminy Iłowa na rok 2008 – referuje Skarbnik Gminy
 - 2) Zasad wydzierżawiania gruntów komunalnych – referuje Sekretarz Gminy,
 - 3) Ustalenia zasad najmu lokali użytkowych należących do zasobu gminy na okres co najmniej jednomiesięczny – referuje Sekretarz Gminy,

4) Ustalenia zasad najmu lokali użytkowych należących do zasobu gminy na okres do jednego miesiąca – referuje Sekretarz Gminy,

- 4) Przyjęcie protokołu z poprzedniej sesji Rady Miejskiej.
- 5) Odpowiedzi na interpelacje radnych.
- 6) Zakończenie XVII sesji Rady Miejskiej w Iłowej.

Porządek obrad został przyjęty bez uwag.

PRZEBIEG OBRAD

Ad.II pkt 1

Pan Adam Gliniak – Burmistrz przedstawił sprawozdanie z podjętych działań między sesjami tj. za okres od dnia 27 czerwca 2008r. do dnia 18 lipca 2008r.

- na Walnym Zgromadzeniu Łużyckiego Związku Gmin zostało przedstawione studium wykonalności budowy zakładu utylizacji śmieci. Termin wykonania studium został przekroczony ze względu na przekroczenie terminów konsultacji przez Narodowy Fundusz Ochrony Środowiska. W związku z tym, że rekultywacja wysypiska w Czyżówku nie była w studium ujęta, poprosiłem o zajęcie stanowiska w tej kwestii. Uzyskałem zapewnienie, że spółka realizująca projekt przejmie to wysypisko i przeprowadzi jego rekultywację,
- wypowiedziałem umowę o pracę p. Konradowi Kasperk i obecnie do czasu rozstrzygnięcia konkursu, obowiązki kierownika referatu pełni p. Janusz Kaniecki,
- zostały przygotowane i złożone trzy wnioski o dofinansowanie inwestycji:
 - a) sali gimnastycznej do Ministra Sportu i do Lubuskiego Regionalnego Programu Operacyjnego,
 - b) remont przedszkola do Lubuskiego Regionalnego Programu Operacyjnego,
- w dniu 10 lipca podpisałem umowy notarialne dotyczące sprzedaży 6 nieruchomości nie zabudowanych położonych w Czernej , których nabywcy zostali wyłonieni w drodze przetargu oraz 3 umowy dot. sprzedaży nieruchomości na rzecz najemców – 2 lokale w Iłowej przy ul.Nadrzecznej 11/19 i przy ul.Żagańskiej 25/5 oraz budynku mieszkalnego w Borowem 37 ,
- w dniu 14 lipca spotkałem się z Sekretarzem Nadleśnictwa Żagań w sprawie ewentualnego przejęcia przez Gminę budynku mieszkalnego w Jankowej Żagańskiej , w którym znajdują się 3 lokale ,
- podpisałem , stanowiące podstawę do zawarcia umów notarialnych, protokoły uzgodnień z Agencją Nieruchomości Rolnych w sprawie nieodpłatnego przekazania na rzecz Gminy , nieruchomości : stawu w Iłowej , działki w Wilkowiskach (pod budowę boiska) oraz działki w Klikowie (zabudowanej przystankiem autobusowym). Spisanie umów notarialnych nastąpi prawdopodobnie w dniu 30 lipca,
- w dniu 1 lipca podjąłem zarządzenie w sprawie wyznaczenia do sprzedaży nieruchomości nie zabudowanych położonych w Iłowej (6 działek przy ul.Żaków oraz 4 działek przy ul.Piaskowej),
- ogłosiłem przetargi na sprzedaż nieruchomości gminnych : II przetarg na sprzedaż 3 działek położonych przy autostradzie oraz lokalu użytkowego w Iłowej ul.Pułaskiego 18,
- w dniu 10 lipca podpisałem aneksy do: umowy użyczenia szkoły w Koninie Żagańskim ze Stowarzyszeniem Oświatowym „Mała Szkoła” przedłużając tym samym umowę do 31 sierpnia 2009 r. oraz do umowy dzierżawy gruntu pod kioskiem przy ul.Kolejowej w Iłowej z „Ruch” S.A. przedłużając umowę dzierżawy do 31 grudnia 2009 r.,
- nawieziono piasek na plażę przy zalewie w Klikowie (103 tony) , który następnie został rozplantowany i wykoszono roślinność przy wejściu do wody,
- po uzgodnieniu wysłano pismo do Zarządu Dróg Wojewódzkich w Zielonej Górze z prośbą o postawienie tablic „Kontrola radarowa” przy wjazdach do wsi Czerna,
- wydano 8 decyzji o warunkach zabudowy,
- wydano 1 decyzję na urządzenie zjazdu publicznego,
- wydano 3 zaświadczenia określające przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Iłowa,
- wydano 5 decyzji zezwalających na wycinkę drzew ze zwolnieniem z opłat za wycinkę,
- wydano 2 zaświadczenia o posiadaniu gospodarstwa rolnego przez rodziców wnioskodawców,

- wydano zezwolenie na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie odbierania odpadów komunalnych od właścicieli nieruchomości na terenie Gminy Iłowa,
- wydano decyzję o wygaśnięciu zezwolenia na wywóz nieczystości płynnych z terenu Gminy Iłowa,
- Wydano 5 zaświadczeń o wpisie nowych przedsiębiorców do ewidencji działalności gospodarczej,
- wydano 7 zaświadczeń o zmianie wpisu do ewidencji działalności gospodarczej,
- wydano 6 zaświadczeń potwierdzających dane z ewidencji działalności gospodarczej,
- wydano 5 decyzji o wykreśleniu przedsiębiorców z ewidencji działalności gospodarczej,
- wydano 4 zezwolenia na sprzedaż alkoholu,
- w dniu 17 lipca br. Firma „Adamus” z Żar przystąpiła do wymiany 4 okien wraz z parapetami oraz drzwi wejściowych do świetlicy wiejskiej w Jankowej Żag.
- Koszt montażu drzwi zostanie pokryty ze środków finansowych Sołectwa, a drzwi ze środków Gminy,
- w lipcu br. Firma Budowlana „BUREMO” Henryka Rzeszowskiego przystąpiła do robót remontowych dachu nad budynkiem biblioteki miejskiej (dach nad bramą).

Przewodniczący Komisji stałych Rady Miejskiej złożyli sprawozdania z pracy Komisji za okres międzysesyjny.

Ad. II pkt 3

Interpelacje, wolne wnioski i zapytania radnych:

Pani Anna Michalczuk – Radna

W sprawie ustawienia lustra przy wyjeździe z autostrady (interpelacja z m-ca kwietnia br.) zgłosiła, że w tej kwestii nic się nie zmieniło.

W zakresie usług krawieckich, a konkretnie przeróbek krawieckich zwróciła uwagę, że drobna działalność wielkich pieniędzy nie przynosi, a zapotrzebowanie ludności na tego rodzaju usługi jest duże. Jednak wysokie opłaty za lokal nie zachęcają do prowadzenia takiej działalności. Przykładem jest likwidacja nie dawno takiego zakładu ze względu na wysokie opłaty. Ponieważ na dzisiejszej sesji rozpatrywany będzie projekt uchwały w sprawie ustalenia zasad najmu lokali użytkowych należących do zasobu gminy pani radna zgłosiła wniosek o wprowadzenie 50% ulgi za wynajem lokalu na przeróbki krawieckie.

Pani Halina Kopczyńska-Gronek – Radna

Zgłosiła, że przy drodze z Wilkowisk do Szczepanowa pozostałe części betonowe prawdopodobnie po słupach telefonicznych wymagają usunięcia, gdyż stanowią zagrożenie dla ruchu z uwagi na wąską drogę w tym miejscu.

Pan Jerzy Rodak – Radny – Kierownik Wydziału Komunikacji, Transportu i Dróg Starostwa Powiatowego w Żaganiu

Od razu wyjaśnił, że jest to droga powiatowa i sprawa jest w toku.

Pan Marek Sawicki – Radny

Zgłosił, że ponownie pojawiła się sprawa uciążliwych zapachów z chlewni po byłym Państwowym Gospodarstwie Rolnym w Koninie Żagańskim.

Ad. II pkt 4

Przyjęcie uchwał w sprawie:

1) zmian budżetu Gminy Iłowa na 2008r.

Pani Ewa Pasternak-Jerz – Skarbnik Gminy omówiła projekt uchwały i poinformowała, że zwiększenie prognoz dochodów w dziale 921 na ogólną kwotę 213 zł, dotyczy środków wpłaconych przez Sołectwo Borowe w ww. kwocie, co powoduje zwiększenie planu wydatków jednostek pomocniczych o kwotę 213 w dziale 921 rozdział 92109 § 4210

Zmniejszenie planu wydatków w dziale 600 rozdział 60016 § 4270 o kwotę 45.844 zł związana jest ze zmniejszeniem planu wydatków po jego realizacji na zadaniu pn. „Odbudowa kładki dla pieszych na rzece Czarna Mała ul. Dolanowo”, które pokrywa zwiększenie planu wydatków na zadaniach:

- Projekt drogi wewnętrznej terenów inwestycyjnych o kwotę 40.000 zł (dział 600 rozdział 60016 § 6050),
- Wykonanie map i prac geodezyjnych o kwotę 5.000 zł (dział 710 rozdział 71014 § 4300),
- Wycinka drzew, krzewów i gałęzi o kwotę 844 zł (dział 900 rozdział 90004 § 4300).

Zwiększenie prognoz dochodów na ogólną kwotę 20.461 zł w tym;

dział 756 rozdział 75615 § 2680 o kwotę 12.461 zł,

dział 758 rozdział 75814 § 0920 o kwotę 8.000 zł

oraz zmniejszenie planu wydatków :

- o kwotę 30.000 zł na zadaniu Wykonanie projektu i prace przygotowawcze na budowę drugiej kwatery wysypiska (dział 900 rozdział 90002 § 6050),
- o kwotę 15.954 zł na stypendiach szkolnych w wysokości zaangażowanych środków własnych budżetu, przed przyznaniem dotacji z budżetu państwa (dział 854 rozdział 85415 § 3240),
- na łączną kwotę 37.878 zł, które związane jest z planem wydatków dotyczących remontu w Przedszkolu Miejskim (dział 801 rozdział 80104 §§ 4300,4270)

Pokrywa zwiększenie planu wydatków o kwotę 104.293 zł, które dotyczą projektu pn. Modernizacja placówki Przedszkola Miejskiego w Iłowej dział 801 rozdział 80104 §§ 6050, 6058, 6059, gdzie kwota 78.279 zł pokrywa wydatki, które planowane są jako wydatki sfinansowane środkami pomocowymi.

Głosowanie uchwały:

w głosowaniu uczestniczyło 14 radnych.

Uchwała została podjęta jednogłośnie.

2) zasad wydzierżawiania gruntów komunalnych

Pan Roman Andzel – Sekretarz Gminy

Poinformował, że przedstawiony projekt uchwały, dotyczący ustalenia zasad wydzierżawiania gruntów komunalnych został przygotowany ze względu na:

- dużą ilość zmian dotychczas obowiązującej uchwały (osiem)
- konieczność odmiennego uregulowania zasad dzierżawy gruntów komunalnych na cele ogrodnicze i rolnicze.

Osiem uchwał zmieniających uchwałę Rady Gminy i Miasta w Iłowej Nr 15/2/II/98 z dnia 12 marca 1998 r. w sprawie: zasad zawierania umów dzierżawy gruntów komunalnych powoduje, że stosowanie jej przepisów stało się bardzo utrudnione zarówno dla urzędników jak i dzierżawców jak i kandydatów na dzierżawców (tylko dwie ostatnie zmiany były opublikowane w dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego, w stosunku do wcześniejszych uchwał nie było takiego obowiązku). Dla poprawnego stosowania przepisów posługiwano się tekstami ujednoliconymi. Rozwiązaniem tej niedogodności mogło być ogłoszenie oficjalnego tekstu jednolitego lub uchwalenie nowej uchwały, uchylającej wcześniejsze uregulowania. Ze względu na konieczność wprowadzenia dalszych zmian do uchwały, przyjęto drugie rozwiązanie.

W porównaniu z wcześniej obowiązującą uchwałą niniejszy projekt uchwały jest niejako tekstem ujednoliconym uchwały z dnia 12 marca 1998 r. z wprowadzonymi zmianami dotyczącymi zasad dzierżawy gruntów na cele ogrodnicze i rolnicze. Przesłanką do zmian przepisów w tym zakresie są nierealne stawki dzierżawy, które wynoszą 0,02 zł/m² rocznie. Dzierżawca wydzierżawiający grunt o powierzchni ok. 4 arów jako ogródek przydomowy zapłaci więc rocznie 8 zł. Często zdarza się, że te skromne opłaty i tak nie są uiszczane, co w konsekwencji prowadzi do konieczności wszczęcia postępowań egzekucyjnych, których koszty przewyższają kwotę należności. Porównywalnie, stawki w innych gminach wynoszą np. 5 groszy rocznie za 1 m² w mieście Żagań czy 25 groszy rocznie za 1 m² w Nowej Soli (dane opublikowane za 2006 roku). Składka członkowska w Polskim Związku Działkowców na 2008 r. wynosi na terenie gminy Iłowa 14 groszy rocznie za 1 m² (Uchwała nr 1/XXXI/2007 Krajowej Rady Polskiego Związku Działkowców).

Szukając rozwiązania polegającego na urealnieniu minimalnych stawek dzierżawy gruntów pod ogródki przydomowe oraz uniknięcia sytuacji niskich opłat których egzekucje jest nieekonomiczna, zaproponowano przyjęcie definicji dla potrzeb niniejszej uchwały działki ogrodowej (ogródka przydomowego) jako areał do 5 arów włącznie (do 500 m² włącznie) i dla tych działek zaproponowano przyjęcie jednej stawki minimalnej wynoszącej 50 zł rocznie.

Następnie dla potrzeb uchwały przyjęto następną definicję działki rolnej, jako areał większy od 5 arów ale nie większy niż 1 hektar. Dla tak zdefiniowanej działki rolnej zaproponowano w projekcie uchwały minimalną roczną stawkę dzierżawy wynoszącą 50 złotych plus 1 grosz za każdy metr kwadratowy gruntu powyżej 5 arów.

Wreszcie dla potrzeb uchwały przyjęto trzecią definicję użytku rolnego jako areał wynoszący co najmniej 1 hektar. Dla tej kategorii dzierżawy przyjęto w projekcie uchwały roczny minimalny czynsz w wysokości 145 zł (50 zł + 9500 m² * 1 grosz) plus 0,5 grosza za każdy metr kwadratowy dzierżawionego gruntu powyżej 1 hektara.

**Głosowanie uchwały:
w głosowaniu uczestniczyło 14 radnych.
Uchwała została podjęta jednogłośnie.**

3) ustalenia zasad najmu lokali użytkowych należących do zasobu gminy na okres co najmniej jednomiesięczny

Pan Roman Andzel – Sekretarz Gminy

Poinformował, że diagnoza obowiązujących uregulowań prawa miejscowego w zakresie zasad gospodarowania lokalami użytkowymi z zasobu gminnego i najmowanych na czas dłuższy niż 1 miesiąc wykazała kilka wad w istniejącym systemie:

- brak chętnych na duże lokale,
- duża liczba zmian aktualnej uchwały (18),
- brak możliwości najmu przez 2 podmioty jednego lokalu,
- zbyt wysoka kwota podnajmu,
- wysoka kwota wadium w I i II przetargu,
- zbyt szeroko zakreślona I strefa,
- brak możliwości wskazań następcy przez najemcę,
- istnienie kar za zamknięcie lokalu,
- konieczne modernizacje.

Proponowana nowa uchwała zawiera nowe zapisy, które powinny zniwelować zdiagnozowane problemy.

brak chętnych na duże lokale

Głównym wynajmującym lokale użytkowe z zasobu gminy jest Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Howej. Z informacji uzyskanych z ZGKiM wynika, że największe kłopoty są z wynajmowaniem dużych lokali, o powierzchni ponad 40 m², z przeznaczeniem na handel hurtowy i detaliczny. Obecnie nie znajdują najemców lokale przy ul. Kościelnej 2 (109,20 m²), przy ul. Pułaskiego 18 (23,16 m²), przy ul. Pułaskiego 24 (45,00 m²) i przy ul. Żagańskiej 12 (55,99 m²). Lokal przy ul. Pułaskiego 18 („po szewcu”) nie znajduje najemców ze względu na brak jakiegokolwiek zaplecza.

W projekcie uchwały zastosowano prosty mechanizm, który dla lokali o powierzchni powyżej 40 m² powoduje zmniejszenie minimalnej kwoty czynszu najmu za każdy metr kwadratowy powierzchni powyżej 40 (§ 4 ust. 2 uchwały). Wobec przyjęcia powyższego rozwiązania, minimalna kwota czynszu wynosić będzie (przy podstawie wymiaru wynoszącej 7,18 zł/m²):

Przykładowa powierzchnia lokalu	Minimalna wysokość czynszu najmu		
	I strefa	II strefa	III strefa
10 m ²	143,60 zł	125,65 zł	107,70 zł
20 m ²	287,20 zł	251,30 zł	215,40 zł

30 m ²	430,80 zł	376,95 zł	323,10 zł
35 m ²	502,60 zł	439,78 zł	376,95 zł
40 m ²	574,40 zł	502,60 zł	430,80 zł
45 m ²	595,94 zł	521,45 zł	446,96 zł
50 m ²	617,48 zł	540,30 zł	463,11 zł
70 m ²	682,10 zł	596,84 zł	511,58 zł
90 m ²	725,18 zł	634,53 zł	543,89 zł
120 m ²	789,80 zł	691,08 zł	592,35 zł

Należy wyraźnie podkreślić, że ustalone na podstawie niniejszej uchwały stawki i kwoty czynszu najmu lokali użytkowych są wartościami minimalnymi (a nie cenami sztywno określonymi), dlatego też wynajmujący w pierwszym przetargu może zaproponować wyższą stawkę za najem i dopiero w III przetargu dostosować się do stawki minimalnej. Dlatego też, pomimo obniżenia stawek minimalnych, skutek finansowy tych zmian nie powinien być ujemny (wynajmujący nie musi obniżać dotychczas stosowanych stawek i jednocześnie ma szansę na wynajęcie dużych lokali, które jako puste generowały jedynie koszty).

Zmiana ta pozwoli również na zwiększenie szansy na zaistnienie nowych dziedzin handlu potrzebujących dużą powierzchnię, która nie zawsze przekłada się na duże zyski (np. sklepy meblowe).

duża liczba zmian aktualnej uchwały (18)

Obecnie obowiązująca uchwała pozostaje nieprzerwanie w obrocie prawnym od dnia 2 marca 1994 r. i jest jedną z najdłużej obowiązującą uchwałą w gminie Iłowa. Przez 14 lat jej obowiązywania, dokonanych było w niej 18 zmian. Taka ilość zmian powoduje jej nieczytelność i konieczność sporządzania tekstów ujednoliconych, co nie stanowi dobrej praktyki. Rozwiązaniem tego problemu jest podjęcie nowej uchwały lub ogłoszenie jej jednolitego tekstu. Ze względu na konieczność dokonania kolejnych zmian w uchwale, rozsądnym jest sporządzenie nowej uchwały uchylając jednocześnie uchwałę z 1994 roku. Za takim rozwiązaniem przemawia również fakt, że uchwała z 1994 roku nie odpowiada normom określonym w zasadach techniki prawodawczej (m.in. załączniki, które w myśl zasad techniki prawodawczej nie spełniają wymogów jako załączniki do uchwały).

brak możliwości najmu przez 2 podmioty jednego lokalu

Brak możliwości najmu lokalu użytkowego przez dwa niezależne podmioty na równych prawach. Obecnie nie ma możliwości wystartowania do przetargu na ten sam lokal użytkowy przez więcej niż jeden podmiot. Brak więc jest rozwiązania, które umożliwiło by wynajęcie dużego lokalu użytkowego na prowadzenie kilku działalności (tzw. boksy handlowe, wydzielone stoiska z różnym asortymentem prowadzone przez różne podmioty itp.). Brak rozwiązania w tym zakresie wpływa również na małe zainteresowanie dużymi lokalami. Użytkowanie jednego lokalu przez dwa lub więcej podmiotów jest rozwiązaniem powszechnie znanym. Gmina nie posiada w swoich zasobach lokali mogących być wykorzystywane jako tzw. pasáže handlowe, dlatego nie określono w projekcie uchwały zasad gospodarki takimi lokalami (zasad najmu części lokalu).

Przyjęte w projekcie uchwały rozwiązanie (§ 13) określa zasady postępowania w przypadku, gdy w stosunek najmu lokalu pragnie wejść więcej niż jeden podmiot (współużytkowanie wspólne lokalu użytkowego). W przypadku wystąpienia takiej sytuacji, podmioty te wspólnie startują w przetargu (oświadczenie). Sporządzona będzie umowa wielostronna (wynajmujący + najemcy).

zbyt wysoka kwota podnajmu

Obecnie w przypadku podnajmu lokalu przez najemcę (za zgoda wynajmującego), najemca musiał zapłacić czynsz podwyższony o 50% za powierzchnię podnajętą. Takie uregulowanie na dzień dzisiejszy spowodowało zablokowanie (ze względów ekonomicznych) korzystanie z tej formy gospodarowania lokalem przez najemcę. Nie zaistnieje więc w lokalach dzierżawionych z zasobu gminy sytuacja, gdzie obok głównego najemcy, funkcjonuje np. rzemieślnik dorabiający klucze, podmiot sprzedający akcesoria komórkowe czy usługodawca wykonujący usługi na których

prowadzenie wystarczy dosłownie parę metrów kwadratowych powierzchni. W przedstawionym projekcie uchwały zrezygnowano z przepisu podwyższania o 50% minimalną wysokość czynszu najmu, wprowadzono natomiast ograniczenie polegające na możliwości podnajmu co najwyżej połowy powierzchni użytkowej lokalu (w przypadku podnajmu więcej niż 50%, głównymi najemcami stałby się podnajemcy).

wysoka kwota wadium w I i II przetargu

Miasto Iłowa posiada na dzień dzisiejszy dość dobrze rozbudowaną sieć handlową. Uruchomienie placówek handlowych w lokalach nie należących do zasobu gminy („ECO”, „Słoneczko”, „Chata Polska”) spowodowało spadek zainteresowania uruchamianiem nowych placówek handlowych na bazie lokali z zasobu gminy. Wysokie kwoty przetargowe (obecnie w I przetargu 10-krotność czynszu miesięcznego, w II przetargu 5-krotność czynszu miesięcznego) spowodowało, że najem na lokale użytkowe następował po przeprowadzeniu dopiero III przetargu (obecnie jednokrotność czynszu miesięcznego). Ustawienie tak wysokich kwot przetargowych było zasadne w połowie lat 90-tych, gdzie handel (głównie spożywczy) był zdominowany przez najemców lokali z zasobu gminy, przez co występował wysoki popyt na te lokale. W obecnej sytuacji rynkowej, coraz częściej lokale gminne wykorzystywane są na cele handlowe o ścisłej branży (obuwnicze, wędkarskie, przemysłowe, piekarnicze, rybne) lub na cele poza handlowe (fryzjerstwo, bary, krawiectwo, agencja). Obniżenie kwot przetargowych powinno znieść barierę wysokich kosztów uruchomienia działalności. Dlatego też w niniejszym projekcie uchwały zaproponowano określenie kwot przetargowych (kwot wywoławczych) do poziomu nie wyższego niż dwukrotność miesięcznego czynszu najmu. Należy przypuszczać, że atrakcyjne lokale i tak osiągną w przetargu wysoką kwotę, która będzie odzwierciedlać faktyczną ich wartość przetargową.

zbyt szeroko zakreślona I strefa

Obecnie I strefa, mająca wpływ na minimalne stawki czynszowe, obejmuje niemal całe miasto Iłowa. Bez wątplenia należy stwierdzić, że w chwili obecnej centralna strefa usługowo-handlowa koncentruje się niemal wyłącznie w rejonie Placu Wolności. Można to zaobserwować szczególnie w dni wzmoczonych zakupów, ruch mieszkańców koncentruje się w większości wokół tego terenu. W związku z powyższym, w niniejszym projekcie zaproponowano ograniczenie I strefy do nieruchomości przyległych bezpośrednio do Placu Wolności. W efekcie tej zmiany, minimalne stawki czynszu najmu na lokale poza tą strefą ulegną zmniejszeniu. Nie powinno to spowodować automatycznego zmniejszenia stawek czynszu „od zaraz”, gdyż obowiązujące umowy najmu będą zgodne z niniejszym projektem uchwały. Efekt tej zmiany będzie widoczny w najbliższej przyszłości, gdyż z jednej strony ta zmiana regulacji powinna wpłynąć na wzrost zainteresowania lokalami na dziś wolnymi (które znajdują się w II strefie) i wynajęcie ich a więc spowoduje wzrost dochodów z tego tytułu, z drugiej strony w trakcie rotacji lokali będą sukcesywnie ulegać zmniejszeniu wpływy z dotychczas najmowanych lokali.

brak możliwości wskazać następcy przez najemcę

Jak już wcześniej nadmieniono, z upływem czasu następuje powolna specjalizacja działalności w lokalach użytkowych. Taka specjalizacja pociąga za sobą konieczność wyposażania lokali w specjalne urządzenia oraz wymaga zmiany aranżacji jego wystroju. Istnieje więc zawsze obawa najemcy, że w przypadku rezygnacji z prowadzonej działalności poniesione koszty będą kosztami bezpowrotnie straconymi. Jednym ze sposobów zaradzenia tym obawom jest danie możliwości wskazywania następcy, przez obecnego najemcę. Wykonanie odpowiedniej adaptacji lokalu przez najemcę do prowadzenia np. baru da możliwość wskazania następcy i kontynuowanie prowadzenia tej działalności przez następcę. Takie rozwiązanie wprowadza jednak pewne zagrożenie związane z niekontrolowanym obrotem lokalami, jednak wprowadzenie warunku zmiany najemcy (bez procedury przetargowej) po spełnieniu warunku braku zaległości w płatnościach za lokal i przy jednoczesnym obniżeniu kwot przetargowych, wystąpienie tego zjawiska jest mało prawdopodobne.

istnienie kar za zamknięcie lokalu

W dotychczas obowiązującej uchwale były wprowadzone przepisy, które umożliwiały zwiększenie minimalnej kwoty czynszu w przypadku nieuzasadnionego zamknięcia lokalu nawet o 800%. Takie uregulowanie miało wyeliminować zjawisko celowego wynajmowania lokalu w celu ich 'zamknięcia' aby nie dopuścić inne podmioty do rozpoczęcia działalności w lokalu. Takie rozwiązanie było konieczne w sytuacji, gdy zdecydowana większość lokali użytkowych należała do zasobu gminy. W chwili obecnej, przy gospodarce wolnorynkowej, takie uregulowania są całkowicie zbędne, które powodują jedynie próbę likwidacji problemu już nieistniejącego. Dlatego w projekcie niniejszej uchwały pominięto w całości uregulowania w tym zakresie.

konieczne modernizacje

Pod pojęciem 'konieczne modernizacje' należy rozumieć prace konieczne do wykonania przez najemcę w związku z prowadzoną działalnością, które trwale zmieniają lokal a nie są konieczne do wykonania z punktu widzenia wynajmującego. Z takimi sytuacjami spotykamy się dość często, np. wymiana okien, z punktu widzenia wynajmującego może nie być konieczna (jeszcze okna są w dobrym stanie) jednak z punktu widzenia najemcy jest to ważne (zwiększenie atrakcyjności lokalu). Powstaje więc klasyczny konflikt interesów. Najemca żąda od wynajmującego wymiany okien (bo wymiana okien leży po stronie wynajmującego) a wynajmujący udowadnia, że nie jest to niezbędne. Najemca twierdzi, że po wymianie okien, nowe okna już tam pozostaną i nie może to być jego koszt, wynajmujący z kolei nie ma jasnych określonych zasad na jakich mógłby zwrócić te koszty najemcy. Taki stan rzeczy powoduje generowanie różnego rodzaju pism kierowanych do wynajmującego, burmistrza lub do rady z prośbą o rozwiązanie zaistniałego konfliktu interesów.

Próba uregulowania tego zagadnienia została określona w § 9 projektu uchwały. Przyjęto, że w wypadkach gdy najemca z własnej inicjatywy pragnie wykonać konieczny remont lokalu (konieczny z punktu widzenia najemcy) i w wyniku tego remontu trwale poprawi się standard lokalu, przed dokonaniem prac remontowych konieczne jest uzgodnienie jego zakresu i kosztów z wynajmującym. Oznacza to, że pierwsze wnioski powinny być kierowane do wynajmującego a nie do burmistrza czy rady. W przypadku zgody wynajmującego na remont lokalu, jedyną formą zwrotu poniesionych kosztów jest zwolnienie całkowite z czynszu na określony czas (aż do momentu, gdy przysługujące zwolnienie będzie równe uzgodnionemu kosztowi remontu) lub zastosowanie ulgi w miesięcznej kwocie czynszu (płatność czynszu w zmniejszonej wysokości przez określony czas).

W projekcie uchwały nie określono precyzyjnych zasad, kiedy wynajmujący ma się zgodzić na remont a kiedy nie, wielość sytuacji powoduje trudność w ustaleniu tych zasad. Posiłkując się odrębnymi przepisami można określić, że wnioski mogą dotyczyć wymiany, remontów i modernizacji (chodzi o lokal):

- stolarki okiennej;
- stolarki drzwiowej wewnętrznej i zewnętrznej;
- podłóg i posadzek;
- tynków ścian i sufitów, bez malowania;
- balkonów i loggi, bez malowania;
- instalacji centralnego ogrzewania;
- instalacji elektrycznej bez osprzętu;
- przyrządów pomiarowych wody i energii cieplnej.

Druga grupa wniosków będzie dotyczyć remontów i modernizacji części wspólnych budynku takich jak remonty schodów wejściowych, pokryć dachowych, elewacji budynku, dostosowania budynku do potrzeb osób niepełnosprawnych, instalacji telewizyjnej i instalacji domofonowej (bez osprzętu).

Oczywiście wniosek nie może dotyczyć wymiany czy remontów tych elementów, które wynikają z ich zniszczenia przez najemcę.

Wynajmujący może poprzez zwolnienia i ulgi czynszowe zwrócić najemcy całe poniesione koszty lub ich część. Część poniesionych kosztów będzie dotyczyć sytuacji, gdy wymieniane lub remontowane elementy są jeszcze w dobrym stanie (np. strony mogą określić, że istniejące okna są szczelne i spełniają swoje funkcje, dlatego wynajmujący zwróci najemcy jedynie np. 50% kosztów)

Każdorazowe uzgodnienie pomiędzy najemcą i wynajmującym w zakresie zwrotu poniesionych nakładów winno być potwierdzone na piśmie.

W związku z propozycjami komisji stałych rady, Sekretarz Gminy poprosił o przegłosowanie następujących poprawek:

- 1) poprawka w § 4 ust. 2 - poprawiono błędnie zapisane wzory oraz uproszczono zapis wzoru do lokali o powierzchni powyżej 60m².

Głosowanie poprawki:

W głosowaniu uczestniczyło 14 radnych.

Poprawka została przyjęta jednogłośnie.

- 2) poprawka w § 9 ust. 2 – doprecyzowanie zasad rozliczeń za remonty (dodano zdanie drugie): „Przy rozliczeniach stosuje się kwoty netto”.

Głosowanie poprawki:

W głosowaniu uczestniczyło 14 radnych.

Poprawka została przyjęta jednogłośnie.

Głosowanie uchwały:

w głosowaniu uczestniczyło 14 radnych.

Uchwała została podjęta jednogłośnie.

4) ustalenia zasad najmu lokali użytkowych należących do zasobu gminy na okres do jednego miesiąca

Pan Roman Andzel – Sekretarz Gminy

Niniejsza uchwała określa zasady najmu lokali użytkowych na okres krótszy niż jeden miesiąc. Do chwili obecnej najem na tak krótki okres czasu nie był w żaden sposób uregulowany, obowiązywała w tym zakresie zupełna dowolność wynajmujących. Uregulowania zawarte w niniejszym projekcie uchwały dotyczą unormowania dwóch kwestii:

- 1) ustalenia minimalnej kwoty czynszu najmu,
- 2) określenia trybu najmu lokali.

W projekcie uchwały określono, że czynsz najmu nie może być niższy niż koszt finansujący utrzymanie nieruchomości (tzw. czynsz ekonomiczny). Oczywiście, wyliczony czynsz ekonomiczny stanowi minimalną wartość czynszu, czyli może być wyższy od wyliczonego czynszu ekonomicznego, nie może być natomiast od niego niższy. Uchwała określa też niezbędne składniki kalkulacji czynszu ekonomicznego. Przyjęto, że obowiązki wynajmującego i najemcy lokali użytkowych są tożsame z obowiązkami wynajmującego i najemcy lokalu mieszkalnego w zakresie ponoszonych kosztów. Enumeratywnie wymienione składniki kalkulacji czynszu ekonomicznego są składnikami bezpośrednio wynikającymi z przepisów prawa, tzn. są to składniki prawem wymagane:

Pozycje kalkulacyjne	Podstawy ustawowe	Uwagi
Koszty utrzymania technicznego	art. 61 Prawa budowlanego art. 662 § 1 Kodeksu cywilnego art. 6a ustawy o ochronie praw lokatorów	Pod sankcją grzywny
Amortyzacja budynku	art. 11 ust. 9 ustawy o ochronie praw lokatorów	Środki na zapewnienie lokalu zamiennego po rozbiórce budynku
Koszty administrowania	art. 44 i 45 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych	Wymóg prowadzenia dokumentacji do celów podatkowych
Koszty utrzymania czystości	art. 5 ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach	Pod sankcją grzywny
Ubezpieczenie budynku	art. 11 ust. 9 ustawy o ochronie praw lokatorów	Środki na zapewnienie lokalu zamiennego w przypadku

		zdarzenia losowego
Podatek od nieruchomości	art. 2 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych	Pod sankcją kary pieniężnej lub grzywny
Koszt nieściągalnych należności	art. 61 Prawa budowlanego art. 662 § 1 Kodeksu cywilnego	Konieczność wypełnienia obowiązków wynajmującego bez względu na zwłokę w odpłatności za lokale
Pozostałe koszty	art. 662 § 1 Kodeksu cywilnego	

Koszty technicznego utrzymania budynku

Utrzymanie budynków w odpowiednim - normowanym prawem budowlanym - stanie technicznym, wymaga dokonywania okresowych remontów. Ich konieczność wynika z zużywania się poszczególnych części budynków.

Przeciętny okres trwałości instalacji w budynku wynosi ok. 25 lat. Stolarka zużywa się całkowicie po ok. 57 latach. Tynki mają trwałość ok. 62 lat. Jedynie fundamenty i ściany z materiałów ceramicznych lub betonu wytrzymują ponad 100 lat.

Koszty niezbędnych remontów bezpośrednio zależą od sposobu utrzymania budynku w trakcie eksploatacji. Systematyczne remonty bieżące pozwalają zminimalizować potrzebę remontu kapitalnego. Z kolei niewykonywanie remontów bieżących wymusza przeprowadzenie remontu kapitalnego o znacznym zakresie.

Koszty remontów można szacować na podstawie kosztorysu i analizy eksploatacyjnej wybranego budynku zbudowanego we współczesnej technologii.

Ta pozycja kalkulacyjna powinna opierać się na planowanych kosztach remontowych nieruchomości w danym roku budżetowym.

Amortyzacja budynku

Stawka amortyzacyjna dla budynków niemieszkalnych wynosi 2,5 % wartości początkowej.

Koszty administrowania

Koszt ten wynika z ponoszonych kosztów administracyjnych wynajmującego (koszt płac pracownika administracyjnego, materiałów biurowych itp.). Koszt ten winien być określony na podstawie planowanych kosztów w danym roku budżetowym.

Utrzymanie czystości

Koszt utrzymania czystości winien obejmować jedynie koszt odnoszący się do pomieszczeń wspólnych w nieruchomości (korytarze, ubikacje, schody, szatnie itp.). Nie wliczamy do kalkulacji kosztu utrzymania czystości w pomieszczeniu najmowanym, gdyż to po stronie najemcy leży obowiązek oddania pomieszczenia w stanie takim samym, jak stan zastany (a więc pomieszczenie powinno być sprzątnięte). Oczywiście koszt utrzymania czystości to nie tylko koszt płacy pracowników, ale również koszt środków czystości i wyposażenia stanowiska pracy.

Ubezpieczenie

Każda nieruchomość winna być ubezpieczona co najmniej od ognia i innych szkód losowych. W kalkulacji przyjmuje się faktycznie ponoszone koszty na ubezpieczenie budynku (nie może być wynajmowany lokal w nieruchomości nie ubezpieczonej).

Podatek od nieruchomości

Podatek od nieruchomości winien być wyliczony według stawek podatkowych obowiązujących na terenie gminy Iłowa. Najem lokali użytkowych jest bez wątpienia działalnością gospodarczą, dlatego należy do wyliczeń przyjmować stawki:

- budynek – 18,36 zł/ m² rocznie
- grunty – 0,68 zł/ m² rocznie

Stawki te należy przeliczyć odpowiednio na stawki dzienne lub godzinowe

Nieściągalne należności

Tworzenie rezerw na nieściągalne należności jest podyktowane koniecznością regularnego spełniania bieżących opłat np. za media. Nie regulowanie tych opłat w wyniku zaległości niektórych najemców prowadziłoby do wstrzymania świadczenia usług komunalnych i w związku z tym do odpowiedzialności zbiorowej. Stopień nieściągalności winien być określony na podstawie danych faktycznych wynajmującego. W skali kraju przyjmuje się, iż wynajmujący nie uzyskują i nie uzyskują należności od ok. 10 % najemców.

Pozostałe koszty

Pozostałe koszty wynikają ze specyficznych warunków położenia lokalu lub jego wyposażenia. Do kosztów tych będziemy zaliczać np. utrzymanie zieleni wokół budynku czy też koszt ochrony budynku (monitoringu).

Pozostałe koszty w postaci opłat za oświetlenie (zużycie energii), ogrzewanie (gaz) czy też zużycie wody powinny być regulowane na podstawie urządzeń pomiarowych. Jednak w wyniku ich braku możliwe jest obciążanie najemcy w formie ryczałtowej. W takim wypadku będą to pozostałe koszty.

Współczynnik wykorzystania pomieszczeń

Wynajem pomieszczeń użytkowych na krótkie okresy czasu związane jest z ryzykiem wynikającym z występowania okresów niewykorzystania obiektu. Taki przypadek wystąpi jedynie w sytuacji, gdy dane pomieszczenie w okresach pomiędzy kolejnymi najmami nie będzie mogło być wykorzystane na inne cele. Przykładowo, najem sali w Gminnym Centrum Kultury i Sportu na przyjęcia weselne nie oznacza, że pomiędzy najmami pomieszczenia te nie mogą być wykorzystane na inne cele; najem natomiast pomieszczenia kaplicy cmentarnej (jest to szczególna forma najmu lokalu) będzie obciążony koniecznością zastosowania w wyliczonej stawce najmu (opłacie) współczynnika wykorzystania pomieszczenia.

Jeżeli więc w ciągu roku dane pomieszczenie jest wynajmowane przez np. 80 dni, wówczas wyliczony minimalny czynsz najmu powinien być podzielony przez wskaźnik 80/365.

Wysokość czynszu

Kalkulacja czynszu ekonomicznego wyznacza nam poziom czynszu, poniżej którego nie można ustalać czynszu najmu. Ustalając czynsz najmu w wysokości równej wyliczonemu czynszowi ekonomicznemu oznacza, że wynajmujący uzyska jedynie zwrot kosztów utrzymania lokalu.

Uchwała nie odnosi się do samej techniki sporządzania kalkulacji.

Koszty inne

Pozostałe koszty w postaci opłat za oświetlenie (zużycie energii), ogrzewanie (gaz), usuwanie nieczystości (stałych i płynnych) czy też zużycie wody powinny być regulowane na podstawie odrębnej umowy. Koszty te są traktowane jako zwrot opłat ponoszonych przez wynajmującego a nie jako odsprzedaż usług. Z tego też powodu nie należy do stawki czynszu doliczać stawek ryczałtowych za używane media.

Umowa określająca sposób zwrotu opłat ponoszonych przez wynajmującego za dostarczane media powinna szczegółowo określać sposób ustalenia ilości zużytej energii elektrycznej, ogrzewania, gazu, usuwania nieczystości stałych i płynnych czy też zużycia zimnej i ciepłej wody w taki sposób, aby nie było żadnych niejasności w sposobie ich rozliczenia.

Tak więc najemca (również najmujący lokal użytkowy na okres co najmniej 1 miesiąc) powinien posiadać podpisane z wynajmującym 2 umowy: na najem lokalu oraz na zwrot kosztów mediów w lokalu.

Zwolnienia

W uchwale określono katalog zwolnień z płacenia czynszu najmu w takim samym brzmieniu, jak w uchwale dotyczącej najmu lokali na okres dłuższy niż jeden miesiąc (zwolnienie dotyczy czynszu najmu, nie dotyczy natomiast obowiązku ponoszenia opłat za zużyte media).

Sekretarz Gminy przypomniał, że w proponowanych zmianach do projektów uchwał wynikających z prac komisji stałych Rady Miejskiej, również w projekcie tej uchwały została zaproponowana poprawka.

Proponowana poprawka to zmiana treści § 6 ust. 1 pkt 1 o brzmieniu:

§ 6.1. Zwalnia się z czynszu za zajmowany lokal użytkowy:

- 1) **gminne jednostki oświatowe**, związki, stowarzyszenia oraz inne organizacje społeczne, które nie prowadzą działalności gospodarczej, o ile lokal użytkowy nie jest zajmowany na zasadzie wyłączności.

Głosowanie poprawki:

W głosowaniu uczestniczyło 14 radnych.

Poprawka została przyjęta jednogłośnie.

Pani A. Michalczuk – Radna

Zaproponowała, żeby rozszerzyć zapis o: **“zwalnia się jednostki oświatowe działające na terenie gminy”**. Taki zapis umożliwiłby zwolnienie z czynszu również Zespół Szkół Ponadgimnazjalnych w Iłowej, szkoły dla której organem prowadzącym jest Powiat Żagański.

Wniosek został odłożony do następnej sesji w celu sprawdzenia możliwości prawnych.

Głosowanie uchwały:

w głosowaniu uczestniczyło 14 radnych.

Uchwała została podjęta jednogłośnie.

Ad. II pkt 5**Przyjęcie protokołu z poprzedniej sesji Rady Miejskiej**

za przyjęciem protokołu głosowało – 13 radnych

przeciw – 0

wstrzymujących się – 1 (M.Sawicki)

Ad. II pkt 6**Odpowiedzi na interpelacje radnych.**

Pan Adam Gliniak – Burmistrz

W sprawie ustawienia lustra przy wyjeździe z autostrady poinformował, że Zarząd Dróg Wojewódzkich rozważa przebudowę barier, ale do czasu wykonania barier będziemy wnioskować o ustawienie lustra.

Sołtys wsi Wilkowisko zgłosił Burmistrzowi, że we wsi nie jest przestrzegany znak ograniczenia prędkości i w związku z tym droga jest w bardzo złym stanie.

Pan Rodak poinformował, że nawierzchnia drogi w najbliższym czasie będzie poprawiona. Zgłoszony wniosek zostanie przeanalizowany przez Starostwo. Policja zostanie powiadomiona o sprawie w celu zwiększenia kontroli przestrzegania znaku ograniczenia prędkości.

Problem uciążliwych zapachów z chlewni w Koninie istnieje od dawna. Podejmowane były wstępne środki na zasadzie rozmów, bo brak jest prawnych środków. Jedynie w ramach kodeksu cywilnego sąsiad może wystąpić do sądu z powodu uciążliwych zapachów. Każdy indywidualnie może na drodze cywilnej żądać zniesienia uciążliwości.

Pan Przewodniczący Rady Miejskiej przypomniał, że była umowa między wsią a rolnikiem, w której rolnik zobowiązał się zaszcześcić zakupione bakterie, które będą niwelować nieprzyjemne zapachy uciążliwe dla mieszkańców.

Pan Sawicki przyznał, że przez pewien czas rzeczywiście problem ten zniknął, ale obecnie powrócił i podczas upałów jest bardzo uciążliwy dla mieszkańców wsi.

Ad. II pkt 7

Wobec wyczerpania się porządku obrad Pan Mirosław Wdowiak - Przewodniczący Rady Miejskiej zamknął obrady XVII sesji Rady Miejskiej w Iłowej.

Na tym protokół zakończono. Protokół zawiera 12 stron, ponumerowanych od 1 do 12

Sesja trwała nieprzerwanie od godz. 14⁰⁰ do godz. 15⁴⁰

Protokołowała:

Maria Sokołowska