

Uchwała Nr 165/5/XVII/08

Rady Miejskiej w Iłowej

z dnia 18 lipca 2008 r.

w sprawie ustalenia zasad najmu lokali użytkowych należących do zasobu gminy na okres co najmniej jednomiesięczny

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

Rozdział 1

Postanowienia ogólne

- § 1. 1. Uchwała dotyczy określenia zasad wynajmu lokali użytkowych na czas nieoznaczony lub na czas oznaczony trwający co najmniej jeden miesiąc.
2. Przez użyte w uchwale zwroty, rozumie się:
- 1) podstawa wymiaru – kwota bezwzględna, będąca podstawą do ustalenia miesięcznych minimalnych stawek bazowych czynszu najmu za lokale użytkowe za 1 metr kwadratowy powierzchni użytkowej,
 - 2) strefa handlowa – wydzielony teren gminy Iłowa,
 - 3) lokal użytkowy – lokal należący do zasobu gminy, wykorzystywany przez osoby lub podmioty nie związane z samorządem gminy Iłowa do prowadzenia działalności gospodarczej,
 - 4) wynajmujący – zarządca nieruchomości działający w imieniu gminy, w tym jednostka pomocnicza, zakład budżetowy lub jednostka budżetowa gminy Iłowa.

Rozdział 2

Zasady ustalenia minimalnych stawek bazowych czynszu najmu i sposobu ich płatności

§ 2. Określa się wysokość podstawy wymiaru w kwocie 7,18 zł/1 m².

§ 3. Wyznacza się trzy strefy opłat za lokale użytkowe na terenie gminy Iłowa:

- 1) I strefa – lokale użytkowe położone w nieruchomościach przy całej ulicy Plac Wolności oraz przy ulicy Kościuszki nr 1;
- 2) II strefa - lokale użytkowe położone w nieruchomościach w mieście Iłowa, nie ujętych w I strefie handlowej;
- 3) III strefa - lokale użytkowe położone w nieruchomościach na terenie pozamiejskim gminy.

¹ Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337 oraz z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218.

§ 4. 1. Ustala się miesięczne minimalne stawki bazowe czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu użytkowego (według układu Polskiej Klasyfikacji Działalności):

Lp	Rodzaj działalności	I strefa	II strefa	III strefa
		w procentach podstawy wymiaru		
1)	Przetwórstwo przemysłowe	200 %	200 %	200 %
2)	Handel hurtowy i detaliczny; naprawa pojazdów samochodowych, motocykli oraz artykułów użytku osobistego i domowego z wyłączeniem szewstwa, naprawy i przeróbki odzieży oraz sprzedaży detalicznej nowych artykułów księgarskich w wyspecjalizowanych sklepach - w lokalach o powierzchni użytkowej do 40 m ² włącznie	200 %	175 %	150 %
3)	Handel hurtowy i detaliczny; naprawa pojazdów samochodowych, motocykli oraz artykułów użytku osobistego i domowego z wyłączeniem szewstwa, naprawy i przeróbki odzieży oraz sprzedaży detalicznej nowych artykułów księgarskich w wyspecjalizowanych sklepach - w lokalach o powierzchni użytkowej powyżej 40 m ²	według zasad określonych w ust. 2		
4)	Sprzedaż detaliczna nowych artykułów księgarskich w wyspecjalizowanych sklepach	100 %	100 %	100 %
5)	Szewstwo, naprawa i przeróbki odzieży	50 %	50 %	50 %
6)	Hotele i restauracje, z wyjątkiem barów mlecznych	200 %	200 %	200 %
7)	Bary mleczne	50 %	50 %	50 %
8)	Transport, gospodarka magazynowa i łączność	200 %	200 %	200 %
9)	Pośrednictwo finansowe	200 %	200 %	200 %
10)	Edukacja	50 %	50 %	50 %
11)	Ochrona zdrowia	60 %	60 %	60 %
12)	Pomoc społeczna	50 %	50 %	50 %
13)	Działalność usługowa komunalna	200 %	200 %	200 %
14)	Prowadzenie działalności statutowej organizacji społecznych nie działających dla osiągnięcia zysku	50 %	50 %	50 %
15)	Pomieszczenia gospodarcze nie przynależne do mieszkania, wykorzystywane przez najemców wyłącznie na własne potrzeby, w tym na garaże, składy magazynowe itp.	50 %	50 %	50 %
16)	Pozostała działalność	200 %	200 %	200 %

2. Czynsz najmu za prowadzenie w lokalach użytkowych działalności polegającej na handlu hurtowym i detalicznym; naprawie pojazdów samochodowych, motocykli oraz artykułów użytku osobistego i domowego z wyłączeniem szewstwa, naprawy i przeróbki odzieży oraz sprzedaży detalicznej nowych artykułów księgarskich w wyspecjalizowanych sklepach wylicza się według wzorów:

a) w lokalach o powierzchni użytkowej powyżej 40 m² do 60 m² włącznie:

$$CD = \{ [PW \cdot 40] + [(M - 40) \cdot PW \cdot 0,3] \} \cdot S$$

b) w lokalach o powierzchni użytkowej powyżej 60 m²:

$$CD = \{ [PW \cdot 46] + [(M - 60) \cdot PW \cdot 0,15] \} \cdot S$$

gdzie:

CD – minimalna wysokość czynszu najmu za całkowitą powierzchnię użytkową lokalu

PW - kwota w złotych, określona w § 2 jako podstawa wymiaru,

M – powierzchnia użytkowa lokalu, będąca podstawą do naliczenia czynszu bez powierzchni, o której mowa w ust. 3,

S – współczynnik, który wynosi:

- w I strefie 2,0
- w II strefie 1,75
- w III strefie 1,5

3. Niezależnie od czynszu najmu wyliczonego na podstawie ust. 1 i ust. 2, do czynszu dolicza się opłatę czynszową za pomieszczenia przynależne do lokalu a nie powiązane z nim bezpośrednio (piwnice, komórki, pomieszczenia na opał itp.) w wysokości 25% podstawy wymiaru pomnożonej przez ich powierzchnię.

4. Określone na podstawie niniejszego paragrafu minimalne stawki czynszu są kwotami netto.

§ 5. 1. W przypadku prowadzenia przez najemcę w tym samym lokalu kilku działalności, dla których określono w § 4 różne minimalne stawki bazowe czynszu najmu, minimalną stawkę czynszu ustala się w najwyższej możliwej wysokości.

2. Odstępstwo od stosowania przez wynajmującego minimalnych stawek czynszu najmu jest możliwe jedynie w przypadku wystąpienia okoliczności, o których mowa:

- 1) w art. 664 § 1 ustawy - Kodeks cywilny,
- 2) w § 9 ust. 1 niniejszej uchwały.

§ 6. 1. Czynsz najmu pokrywa koszty utrzymania i remontu budynku, w którym znajduje się lokal użytkowy, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Czynsz najmu nie obejmuje kosztów zużytej przez wynajmującego energii elektrycznej i gazowej, zużytej zimnej i ciepłej wody, kosztów ogrzewania lokalu oraz usuwania nieczystości stałych i płynnych powstałych w lokalu lub związanych z prowadzoną działalnością.

§ 7. Czynsz najmu płatny jest w okresach miesięcznych, a ostateczny termin płatności czynszu ustala się na dzień 10 miesiąca następnego, za który najemca dokonuje opłatę.

Rozdział 3

Zasady stosowania zwolnień i ulg w opłatach czynszu najmu

- § 8. 1. Zwalnia się z czynszu za zajmowany lokal użytkowy:
- 1) związki, stowarzyszenia oraz inne organizacje społeczne, które nie prowadzą działalności gospodarczej, o ile lokal użytkowy nie jest zajmowany na zasadzie wyłączności.
 - 2) fundacje utworzone przez Lokalne Grupy Działania w ramach wsparcia obszarów wiejskich.
2. Przepis ust. 1 nie stanowi podstawy żądania udostępnienia lokalu użytkowego z zasobu gminy na działalność statutową związków, stowarzyszeń oraz innych organizacji społecznych.
3. O udostępnieniu lokalu użytkowego na cele określone w ust. 1, decyduje wynajmujący.
- § 9. 1. Wynajmujący może wnioskować o obniżenie stawki czynszu do wysokości całkowitego zwolnienia najemcy z czynszu na określony czas, jeżeli najemca na własny koszt wykona konieczny remont lokalu w zakresie obciążającym wynajmującego. Zakres remontu przed jego rozpoczęciem najemca musi uzgodnić w formie pisemnej z wynajmującym pod rygorem utraty możliwości zastosowania ulgi lub zwolnienia z czynszu.
2. Decyzję w sprawie obniżenia stawki czynszu do wysokości całkowitego zwolnienia najemcy z czynszu podejmuje wynajmujący na podstawie przedstawionych mu oryginałów faktur wystawionych na wynajmującego i potwierdzeniu wykonania prac zgodnie z uzgodnionym zakresem. Przy rozliczeniach stosuje się kwoty netto.
3. Z obniżenia stawki czynszu do wysokości całkowitego zwolnienia mogą korzystać najemcy, którzy na dzień uzgodnienia z wynajmującym zakresu prac nie zalegają z płatnością czynszu.

Rozdział 4

Zasady zarządzania lokalami użytkowymi

- § 10. Wynajmujący przy zawieraniu umów najmu na lokale użytkowe zobowiązany jest kierować się przepisami niniejszej uchwały.
- § 11. 1. Wprowadza się zasadę przetargu ustnego o prawo zawarcia umowy najmu w stosunku do wolnych lokali użytkowych.
2. Wygrywający przetarg staje się kontrahentem do zawarcia umowy najmu.
3. Za wolny uważa się lokal, na który z chwilą wejścia w życie niniejszej uchwały wynajmujący nie ma zawartej prawnie wiążącej umowy najmu.
4. Cenę wywoławczą w przetargu, o którym mowa w ust. 1, wylicza się według wzoru:

$$C = M \cdot PW \cdot W$$

gdzie:

C – cena wywoławcza w przetargu na lokal użytkowy,

M – powierzchnia użytkowa lokalu, będąca podstawą do naliczenia czynszu bez powierzchni, o której mowa w § 4 ust. 3,

PW – kwota w złotych, określona w § 2 jako podstawa wymiaru,

W – współczynnik, który wynosi:

- w I przetargu 2,0
- w II przetargu 1,0
- w III przetargu 0,5

5. Przetarg organizuje komisja powołana przez Burmistrza Iłowej na wniosek wynajmującego.

6. W razie nie dojścia do skutku pierwszego przetargu, wynajmujący może ogłosić przetarg II i przetarg III.

§ 12. 1. Przetarg na najem lokalu użytkowego zostaje ogłoszony i przeprowadzony na zasadach określonych przez wynajmującego. W ogłoszeniu o przetargu podaje się do publicznej wiadomości istotne dane dotyczące lokalu będącego przedmiotem przetargu, w tym jego przeznaczenie do prowadzenia w nim określonej działalności.

2. Przez podanie do publicznej wiadomości rozumie się umieszczenie ogłoszenia o przetargu co najmniej na 3 dni przed terminem jego przeprowadzenia w widocznym miejscu dla osób zainteresowanych w lokalu użytkowym i co najmniej na tablicy ogłoszeń w siedzibie wynajmującego.

3. Ogłoszenie o przetargu powinno co najmniej zawierać:

- 1) termin i miejsce przeprowadzenia przetargu,
- 2) wysokość wadium, termin i miejsce jego wpłacania,
- 3) powierzchnię użytkową lokalu przeznaczonego do dzierżawy,
- 4) wysokość miesięcznej kwoty najmu za jeden metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu,
- 5) skutki uchylenia się od zawarcia umowy dzierżawy,
- 6) określenie działalności, na jaką lokal zostaje wydzierżawiony.

§ 13. 1. Lokal użytkowy może być wynajęty więcej niż jednemu podmiotowi, jeżeli podmioty te przystąpią wspólnie do przetargu na cały lokal.

2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1:

- 1) wadium wpłaca w całości jeden z podmiotów lub ich konsorcjum,
- 2) jeżeli nie stworzono konsorcjum, przed przystąpieniem do przetargu, podmioty składają do komisji przetargowej pisemne oświadczenie o wspólnym przystąpieniu do przetargu z wyznaczeniem swojego przedstawiciela biorącego udział w przetargu oraz określają procentowy udział podmiotów w planowanym wykorzystaniu lokalu,
- 3) obciążenia za najmowany lokal będą wystawiane na konsorcjum lub na poszczególne podmioty według procentowego udziału podmiotów w planowanym wykorzystaniu lokalu lub w innej proporcji ustalonej pomiędzy podmiotami,

- 4) umowa na najem lokalu ulega rozwiązaniu w przypadku rozwiązania konsorcjum lub rezygnacji jednego z podmiotów z najmu przy jednoczesnym braku zgody pozostałego lub pozostałych podmiotów na pokrywanie kosztów najmu całej powierzchni lokalu użytkowego.
3. Wynajmujący obciąża wynajmujących pozostałymi kosztami związanymi z lokalem użytkowym nie objętym czynszem najmu na zasadach określonych w § 13 ust. 2 pkt 3.
- § 14. 1. Najemca, na warunkach uzgodnionych z wynajmującym, może podnajmować część lokalu podnajemcy. Wielkość podnajętej powierzchni nie może wynieść więcej niż połowa powierzchni
2. W przypadku podnajęcia lokalu, wynajmujący obciąża czynszem najmu za cały lokal wyłącznie głównego najemcę. Niedopuszczalne jest obciążanie przez wynajmującego podnajemcę czynszem najmu i innymi kosztami nie objętymi czynszem najmu.
- § 15. 1. Najemca rezygnujący z najmu lokalu użytkowego ma prawo wskazać wynajmującemu swojego następcę, jeżeli:
- 1) najemca powiadomi wynajmującego o zamiarze wskazania kolejnego najemcę w terminie co najmniej 1 miesiąca od dnia planowanego i zgodnego z umową terminem zakończenia najmu lokalu,
 - 2) wynajmujący zamierza nadal wynajmować lokal użytkowy na zasadach określonych w niniejszej uchwale,
 - 3) nowy najemca będzie wykorzystywał lokal użytkowy na działalność określoną przez wynajmującego,
 - 4) najemca na dzień zakończenia trwania umowy nie zalega z żadnymi płatnościami na rzecz wynajmującego.
2. Wynajmujący w terminie 2 tygodni od dnia wpłynięcia powiadomienia, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, zawiadamia najemcę o zgodzie na zmianę najemcy lub o nie wyrażeniu zgody z podaniem przyczyn braku zgody.

Rozdział 5

Przepisy końcowe

- § 16. Zobowiązuje się wynajmującego do prowadzenia odrębnego rozrachunku w zakresie wpływów z tytułu najmu lokali użytkowych.
- § 17. 1. Umowy najmu lokali użytkowych zawarte na podstawie dotychczasowych przepisów zachowują swoją moc prawną, z zastrzeżeniem ust. 2.
2. W terminie 3 miesięcy od dnia wejścia w życie uchwały, wynajmujący zaproponuje dotychczasowym najemcom nowe warunki najmu, jeżeli są one sprzeczne z treścią niniejszej uchwały.

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Iłowej.

§ 19. Traci moc uchwała Rady Gminy i Miasta w Iłowej Nr X/50/94² z dnia 2 marca 1994 r. w sprawie ustalenia miesięcznych minimalnych stawek bazowych czynszu najmu za lokale użytkowe należące do zasobu gminy oraz trybu najmu tych lokali.

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

² Uchwała Nr X/50/94 była zmieniana w drodze uchwał:

- Nr I/4/95 z dnia 2 marca 1995 r. dotyczy wprowadzenia zmian do uchwały w sprawie stawek czynszu za lokale użytkowe,
- Nr II/11/95 z dnia 6 kwietnia 1995 r. w sprawie zmiany uchwały ustalającej miesięczne minimalne stawki bazowe czynszu najmu za lokale użytkowe,
- Nr III/19/95 z dnia 28 kwietnia 1995 r. dotyczy zmiany uchwały w sprawie zawierania umów najmu na lokale użytkowe,
- Nr VIII/51/95 z dnia 29 grudnia 1995 r. w sprawie zmiany uchwały ustalającej miesięczne minimalne stawki bazowe czynszu najmu za lokale użytkowe,
- Nr 46/2/IX/96 z dnia 16 grudnia 1996 r. w sprawie zmiany uchwały ustalającej miesięczne stawki bazowe czynszu najmu za lokale użytkowe,
- Nr 45/2/IX/97 z dnia 19 grudnia 1997 r. w sprawie zmiany uchwały ustalającej miesięczne stawki bazowe czynszu najmu za lokale użytkowe,
- Nr 18/2/II/98 z dnia 12 marca 1998 r. w sprawie zmiany uchwały o ustaleniu miesięcznych minimalnych stawek bazowych czynszu najmu za lokale użytkowe należące do zasobu gminy oraz trybu najmu tych lokali,
- Nr 68/3/XII/98 z 18 grudnia 1998 r. w sprawie zmiany uchwały ustalającej miesięczne minimalne stawki bazowe czynszu najmu za lokale użytkowe,
- Nr 27/3/III/99 z 15 marca 1999 r. w sprawie zmiany uchwały ustalającej miesięczne minimalne stawki bazowe czynszu najmu za lokale użytkowe,
- Nr 53/3/VII/99 z 15 września 1999 r. w sprawie zmiany uchwały dotyczącej miesięcznych minimalnych stawek bazowych czynszu najmu za lokale użytkowe należące do zasobu gminy oraz trybu najmu tych lokali,
- Nr 82/3/X/99 z 15 grudnia 1999 r. w sprawie zmiany uchwały ustalającej miesięczne minimalne stawki bazowe czynszu najmu za lokale użytkowe,
- Nr 41/3/XVI/2000 z 20 września 2000 r. zmieniająca uchwałę w sprawie ustalenia miesięcznych stawek bazowych czynszu najmu za lokale użytkowe należące do zasobu gminy oraz trybu najmu tych lokali,
- Nr 54/3/XIX/2000 z 19 grudnia 2000 r. zmieniająca uchwałę w sprawie ustalenia miesięcznych stawek bazowych czynszu najmu za lokale użytkowe należące do zasobu gminy oraz trybu najmu tych lokali,
- Nr 121/32/XXIX/01 z 15 listopada 2001r. zmieniająca uchwałę w sprawie ustalenia miesięcznych stawek bazowych czynszu najmu za lokale użytkowe należące do zasobu gminy oraz trybu najmu tych lokali,
- Nr 19/4/III/02 z 11 grudnia 2002 r. zmieniająca uchwałę w sprawie ustalenia miesięcznych stawek bazowych czynszu najmu za lokale użytkowe należące do zasobu gminy oraz trybu najmu tych lokali (Dziennik Urzędowy Województwa Lubuskiego z 2002r. Nr 114, poz. 1517),
- Nr 89/4/XII/03 z 3 grudnia 2003 r. zmieniająca uchwałę w sprawie ustalenia miesięcznych stawek bazowych czynszu najmu za lokale użytkowe należące do zasobu gminy oraz trybu najmu tych lokali (Dziennik Urzędowy Województwa Lubuskiego z 2003r. Nr 100, poz. 1486),
- Nr 182/4/XXIII/04 z 8 grudnia 2004 r. zmieniająca uchwałę w sprawie ustalenia miesięcznych stawek bazowych czynszu najmu za lokale użytkowe należące do zasobu gminy oraz trybu najmu tych lokali (Dziennik Urzędowy Województwa Lubuskiego z 2005r. Nr 16, poz. 265),
- Nr 74/5/IX/07 z 25 lipca 2007 r. zmieniająca uchwałę w sprawie ustalenia miesięcznych stawek bazowych czynszu najmu za lokale użytkowe należące do zasobu gminy oraz trybu najmu tych lokali (Dziennik Urzędowy Województwa Lubuskiego z 2007r. Nr 95, poz. 1304).