

**UCHWAŁA NR XXXVII/332/2017
RADY MIEJSKIEJ W DREZDENKU**

z dnia 25 stycznia 2017 r.

w sprawie zasad gospodarowania lokalami użytkowymi

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 (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 446 ze zm.) oraz art. 37 ust. 4a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 2147 ze zm.)

uchwała się, co następuje:

§ 1. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Drezdenko.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) Radzie Miejskiej - należy przez to rozumieć Radę Miejską w Drezdenku;
- 2) Burmistrzowi - należy przez to rozumieć Burmistrza Drezdenka;
- 3) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę o gospodarce nieruchomościami;
- 4) lokalu - należy przez to rozumieć lokal użytkowy, garaż lub pomieszczenie gospodarcze stanowiące własność Gminy Drezdenko;
- 5) stawce czynszu netto - należy przez to rozumieć miesięczną stawkę czynszu netto za 1m² powierzchni lokalu, nie uwzględniającą podatku od towarów i usług;
- 6) przetargu ustnym - należy przez to rozumieć przetarg na najem lokalu użytkowego, który jest publiczny, ustny, nieograniczony i ma na celu ustalenie jak najwyższej stawki czynszu;
- 7) przetargu pisemnym (konkursie ofert) - należy przez to rozumieć przetarg na najem lokalu użytkowego, który jest publiczny, pisemny, nieograniczony i ma na celu wybór najkorzystniejszej oferty;
- 8) działalności niezarobkowej - należy przez to rozumieć prowadzenie przez najemcę działalności innej niż gospodarcza lub działalności gospodarczej, o ile wszystkie dochody z niej osiągnane najemca przeznaczają na swoją działalność statutową.

§ 3. 1. Lokale przeznaczają się do wynajęcia w trybie:

- 1) przetargu ustnego;
- 2) przetargu pisemnego - konkursu ofert;
- 3) bezprzetargowym.

2. Wykaz lokali przeznaczonych do wynajęcia podaje się do publicznej wiadomości na zasadach określonych w ustawie.

3. Lokal dwukrotnie nie wynajęty w trybie przetargu ustnego może być przeznaczony do wynajęcia w trybie przetargu pisemnego (konkursu ofert) lub w trybie bezprzetargowym.

4. Przeznaczenie lokalu do wynajęcia w trybie bezprzetargowym na czas nieoznaczony następuje w drodze zarządzenia burmistrza, po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji Budżetowej przy Radzie Miejskiej.

5. Burmistrz określi w drodze zarządzenia:

- 1) regulamin przetargu na najem lokali;
- 2) wysokość stawek czynszu netto przy uwzględnieniu rodzajów działalności i położenia lokalu - będących podstawą do ustalania:
 - a) w trybie przetargowym - wywoławczej stawki czynszu netto,
 - b) w trybie bezprzetargowym - czynszu.

§ 4. 1. Lokale mogą być wynajmowane w trybie bezprzetargowym:

- 1) osobom fizycznym i prawnym na cele prowadzonej przez nich niezarobkowej działalności charytatywnej, opiekuńczej, kulturalnej, leczniczej, oświatowej, wychowawczej, naukowej, badawczo-rozwojowej, sportowej lub turystycznej;
- 2) organizacjom pożytku publicznego na cele prowadzonej działalności pożytku publicznego;
- 3) organizacjom społecznym, politycznym, narodowościowym i związkom zawodowym - na cele statutowe;
- 4) osobom rozpoczynającym po raz pierwszy działalność gospodarczą lub rozpoczynającym ponownie działalność gospodarczą, jeżeli nie prowadziły jej przez okres ostatnich 3 lat;
- 5) osobom korzystającym z pomocy finansowej Urzędu Pracy na rozpoczęcie działalności gospodarczej;
- 6) po zgonie najemcy - osobie bliskiej, o której mowa w art. 4 pkt 13 ustawy.

§ 5. Bezprzetargowy tryb najmu lokali nie ma zastosowania do osób, które zalegają z zapłatą wobec Gminy Drezdenko należności z tytułu podatków, opłat lokalnych, czynszów za dzierżawę, najem lub opłat za korzystanie z nieruchomości Gminy.

§ 6. 1. Stawka czynszu netto może być waloryzowana corocznie o dodatni wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni, ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.

2. Szczegółowe warunki najmu lokali określi Burmistrz w umowie najmu.

§ 7. 1. Dopuszcza się możliwość:

- 1) zmiany rodzaju działalności prowadzonej w wynajętym lokalu;
- 2) podnajmu części lokalu przez najemcę;
- 3) ponownego zawarcia umowy najmu jeżeli przyczyną rozwiązania było zadłużenie najemcy i zostało ono w całości uregulowane;
- 4) zmiany stron umowy najmu lokalu;
- 5) obniżenia stawki czynszu netto o 50%, w przypadku położenia lokalu w piwnicach i suterrenach.

§ 8. W przypadku, gdy Burmistrz wyrazi zgodę na wykonanie remontu lokalu własnym staraniem i na koszt najemcy, podstawową formą rekompensaty nakładów poniesionych przez najemcę będzie okresowe zwolnienie z obowiązku wnoszenia opłat czynszowych na mocy odrębnego porozumienia, zawartego w formie pisemnej.

§ 9. Tracą moc:

- 1) Uchwała Nr XVII/117/07 Rady Miejskiej w Drezdenku z dnia 21 grudnia 2007 r. w sprawie ustalenia zasad najmu lokali użytkowych położonych na terenie miasta i gminy Drezdenko;
- 2) Uchwała Nr XXXI/228/09 Rady Miejskiej w Drezdenku z dnia 29 stycznia 2009 r. w sprawie zmiany załącznika nr 1 do uchwała Nr XVII/117/07 Rady Miejskiej w Drezdenku z dnia 21 grudnia 2007 r. w sprawie ustalenia zasad najmu lokali użytkowych położonych na terenie miasta i gminy Drezdenko;
- 3) Uchwała Nr XXVI/197/2012 Rady Miejskiej w Drezdenku z dnia 27 września 2012 r. w sprawie zmiany załącznika nr 1 do uchwała Nr XVII/117/07 Rady Miejskiej w Drezdenku z dnia 21 grudnia 2007 r. w sprawie ustalenia zasad najmu lokali użytkowych położonych na terenie miasta i gminy Drezdenko;
- 4) Uchwała Nr II/13/2014 Rady Miejskiej w Drezdenku z dnia 15 grudnia 2014 r. w sprawie zmiany uchwała Nr XVII/117/07 Rady Miejskiej w Drezdenku z dnia 21 grudnia 2007 r. w sprawie ustalenia zasad najmu lokali użytkowych położonych na terenie miasta i gminy Drezdenko.

§ 10. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Drezdenka.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Drezdenku

Adam Kolwzan

Uzasadnienie

Podjęcie nowej uchwały wynika z potrzeby ujednoczenia zasad najmu lokali użytkowych, garaży i pomieszczeń gospodarczych stanowiących własność Gminy Drezdenko.

Jako formę podstawową wstąpienia w stosunek najmu lokalu utrzymuje się formę przetargową w postaci licytacji stawki czynszu z zachowaniem wyłączeń z tytułu braku oferenta po drugim przetargu.

Celem stymulowania funkcji zagospodarowania lokali użytkowych przez Gminę z uwzględnieniem jej preferencji, potrzeb oraz zapewnienia wykonywania zadań społecznie użytecznych projekt wprowadza możliwość zawierania dla określonych w projekcie obszarów działalności umów najmu w drodze bezprzetargowej.

Wysokość stawki czynszu wynikałaby z zarządzenia Burmistrza z uwzględnieniem rodzaju prowadzenia działalności i położenia lokalu.

Mając powyższe na uwadze, przyjęcie niniejszej uchwały pozwoli na wprowadzenie czytelnej procedury najmu lokali wchodzących w skład zasobu Gminy Drezdenko oraz umożliwi realizację polityki racjonalnego gospodarowania tym zasobem.