

UCHWAŁA NR XIV/311/17
RADY MIEJSKIEJ W LUBAWCE

z dnia 30 listopada 2017 r.

w sprawie zasad gospodarowania lokalami użytkowymi stanowiącymi własność Gminy Lubawka

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a, art. 40 ust. 2 pkt 3, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 z późn. zm.) oraz art. 13 ust. 1, art. 37 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 2147 z późn. zm.) **Rada Miejska w Lubawce** uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwała niniejsza ustala zasady i tryb gospodarowania lokalami użytkowymi, stanowiącymi własność Gminy Lubawka.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) lokalu użytkowym - należy przez to rozumieć samodzielny lokal wykorzystywany zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne, w tym pomieszczenia przeznaczone do realizacji celów użytkowych (np. prowadzenie działalności gospodarczej, składowanie i magazynowanie towarów) oraz garaże i pomieszczenia gospodarcze stanowiące własność Gminy Lubawka, zlokalizowane w budynkach wielolokalowych;
- 2) stawce czynszu netto - należy przez to rozumieć wysokość miesięcznej stawki czynszu z tytułu najmu nieruchomości stanowiących własność Gminy Lubawka liczonej za 1 m² najmowanej powierzchni lokalu użytkowego przed doliczeniem podatku VAT w wysokości zgodnej z obowiązującymi przepisami;
- 3) trybie wynajmu lokalu użytkowego - rozumie się przez to formę wyłonienia najemcy lokalu użytkowego;
- 4) kosztach eksploatacyjnych - należy przez to rozumieć koszty związane z utrzymaniem lokalu użytkowego, obciążające Gminę Lubawka.
- 5) organizacjach pozarządowych - należy przez to rozumieć organizacje pozarządowe w rozumieniu art. 3 ust. 2 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie (tekst jedn.: Dz. U. z 2016 r. poz. 1817z późn. zm.).

§ 3. 1. Lokale użytkowe oddawane są w najem w drodze przetargu lub bezprzetargowej.

2. Przetarg może zostać przeprowadzony w formie przetargu ustnego nieograniczonego, przetargu ustnego ograniczonego, przetargu pisemnego nieograniczonego lub przetargu pisemnego ograniczonego, na zasadach określonych przepisami prawa.

3. Przedmiotem przetargów jest ustalenie wysokości stawki czynszu netto za 1 m² powierzchni ogólnej lokalu użytkowego.

4. Lokal użytkowy może być wynajęty osobie fizycznej, osobie prawnej lub jednostce organizacyjnej nieposiadającej osobowości prawnej, której stosowne ustawy przyznały zdolność do czynności prawnych.

§ 4. 1. Wyraża się zgodę na oddanie w najem lokalu użytkowego w drodze bezprzetargowej, na czas określony dłuższy niż 3 lata lub czas nieokreślony w przypadku, gdy o najem lokalu użytkowego wystąpi organizacja pożytku publicznego, realizująca swoje cele statutowe lub inny podmiot realizujący cele publiczne na podstawie odrębnych przepisów, które prowadzą działalność inną niż gospodarcza lub prowadzą działalność gospodarczą, ale wszystkie osiągnięte dochody przeznaczają na swoje cele statutowe.

2. Dopuszcza się możliwość oddania w użyczenie lokali użytkowych miejskim jednostkom organizacyjnym oraz organizacjom pozarządowym tj. stowarzyszeniom, fundacjom itp. działających na terenie Gminy Lubawka.

3. Nie zezwala się na oddanie w najem lokalu użytkowego w trybie bezprzetargowym na rzecz podmiotów, które:

- 1) zalegają wobec Gminy Lubawka i jej jednostek organizacyjnych z zapłatą należności z tytułu podatków, opłat lokalnych, czynszu za dzierżawę/najem lub innych opłat wynikających z użytkowania nieruchomości stanowiących własność Gminy Lubawka.
- 2) korzystają z nieruchomości stanowiącej własność Gminy Lubawka bez tytułu prawnego.

4. Lokal użytkowy może zostać oddany w najem w drodze bezprzetargowej na okres nie dłuższy niż 2 lata w przypadku, gdy bezskutecznie wystawiany był do co najmniej dwóch kolejnych przetargów.

§ 5. 1. Stawki czynszu netto za najem lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Lubawka ustala Burmistrz Miasta Lubawka w drodze zarządzenia.

2. Stawka czynszu za lokale użytkowe nie zawiera ceny za wywóz nieczystości stałych, płynnych, wody, ścieków, podatku VAT, podatku od nieruchomości i innych świadczeń wymagających zawarcia odrębnej umowy.

3. Stawkę bazową czynszu za najem lokalu użytkowego ustala Burmistrza Miasta Lubawka w drodze zarządzenia.

4. Stawka czynszu za najem lokalu użytkowego nie może być niższa od kosztów eksploatacyjnych, za wyjątkiem lokali użytkowych wynajmowanych na rzecz podmiotów, o których mowa w § 4 ust. 1 niniejszej uchwały.

5. Wynajmujący lokal może podwyższyć czynsz ,wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu najpóźniej na miesiąc na koniec miesiąca kalendarzowego.

6. Po upływie każdego roku trwania umowy stawka czynszu netto za najem lokalu użytkowego może zostać podwyższona o dodatni wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem za rok poprzedni, ogłoszony przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Monitorze Polskim. Jeśli waloryzacja za dany rok winna nastąpić przed ogłoszeniem komunikatu przez Prezesa GUS, wyrównanie należności następuje w pierwszym terminie płatności przypadającym po ogłoszeniu tego wskaźnika.

§ 6. 1. Za zgodą wynajmującego dopuszcza się możliwość okresowego obniżenia stawki czynszu netto za najem lokalu użytkowego w przypadku, gdy wystąpią okoliczności mające negatywny wpływ na korzystanie przez najemcę z lokalu użytkowego (np. roboty drogowe, inwestycje prowadzone w bezpośrednim sąsiedztwie lokalu i inne).

2. Zastosowanie ulgi w zapłacie czynszu w przypadkach określonych w ust. 1 odbywa się na mocy odrębnego porozumienia stron, zawartego w formie pisemnej.

3. Zawieszenie działalności nie uprawnia najemcy do żądania obniżenia opłat czynszowych z tego tytułu.

§ 7. 1. W przypadku trwałego podwyższenia standardu lokalu użytkowego wskutek wykonania przez najemcę za zgodą wynajmującego remontu tego lokalu, jeżeli nie zawarto odrębnej umowy, wynajmujący może, według swojego wyboru, zatrzymać ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu, albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego.

2. W przypadku, gdy wynajmujący wyrazi zgodę na wykonanie remontu lokalu użytkowego 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.

§ 8. Za zgodą stron dopuszcza się możliwość:

- 1) zmiany rodzaju działalności prowadzonej w najmowanym lokalu użytkowym,
- 2) podnajmu lokalu użytkowego,
- 3) zamiany lokali użytkowych.

§ 9. 9. Za korzystanie z lokalu użytkowego po rozwiązaniu umowy najmu lub jej wygaśnięciu wynajmujący naliczać będzie czynsz w wysokości 200% stawki obowiązującej na tym lokalu.

§ 10. 10. Traci moc uchwała Nr XV/88/97 Rady Miejsko-Gminnej w Lubawce z dnia 06.06.1997 r. w sprawie ustalenia zasad wynajmu komunalnych lokali użytkowych na terenie miasta i gminy Lubawka będących w zarządzie ZBGM w Lubawce.

§ 11. 11. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Lubawka.

§ 12. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodnicząca Rady Miejskiej
w Lubawce

Wanda Zabiegło