

UCHWAŁA NR XVIII/105/2011  
Rady Miejskiej w Lwówku  
z dnia 20 grudnia 2011 r.

**w sprawie:** zasad najmu lokali użytkowych, stanowiących własność Gminy Lwówek, na czas nieoznaczony, na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata oraz w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ten sam lokal.

*Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 9 lit. a, art. 40 ust. 2 pkt. 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), art. 37 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2010 r. nr 102 poz. 651 z późn. zm.) Rada Miejska w Lwówku uchwala, co następuje:*

§ 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1/ ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami /tekst jednolity: Dz. U. z 2010 r. nr 102 poz. 651 z późn. zm./,
- 2/ lokalu – należy przez to rozumieć lokal użytkowy, stanowiący własność Gminy Lwówek,
- 3/ stawce czynszowej netto – należy przez to rozumieć stawkę czynszową nie uwzględniającą podatku od towarów i usług VAT,
- 4/ aukcji – należy przez to rozumieć aukcję na najem lokalu użytkowego, która jest publiczna, jawna, ustna i ma na celu ustalenie jak najwyższej stawki czynszowej netto za 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu,
- 5/ aukcji celowej – należy przez to rozumieć aukcję na najem lokalu użytkowego, która jest ograniczona pod względem przedmiotowym,
- 6/ przetargu – należy przez to rozumieć przetarg na najem lokalu użytkowego, który jest pisemny i ma na celu wybór najkorzystniejszej oferty,
- 7/ działalności non profit – należy rozumieć prowadzenie przez najemcę działalności innej niż gospodarcza lub działalności gospodarczej, o ile wszystkie dochody z niej osiągnane najemca przeznacza na swoją działalność statutową.

§ 2.1. Lokale przeznaczone są do wynajęcia w trybie aukcji, przetargu lub bezprzetargowym.

2. Lokal niewynajęty dwukrotnie w trybie aukcji może zostać przeznaczony do wynajęcia w trybie przetargu.
3. Burmistrz Miasta i Gminy Lwówek może podjąć decyzję w drodze zarządzenia o wynajęciu lokalu w trybie aukcji celowej na konkretny rodzaj działalności, kierując się zbiorowymi potrzebami mieszkańców Gminy Lwówek.
4. Wykaz lokali przeznaczonych do wynajęcia w trybie aukcji, aukcji celowej lub przetargu podaje się do publicznej wiadomości na zasadach określonych w ustawie.
5. Burmistrz Miasta i Gminy Lwówek określi w drodze zarządzenia:
  - 1/ regulamin aukcji i przetargu na najem lokalu,
  - 2/ wysokość stawek czynszowych netto za najem lokalu, stanowiących podstawę ustalenia stawki wyjściowej do aukcji lub przetargu,
  - 3/ zasób lokali przeznaczonych na realizację świadczeń zdrowotnych oraz zasady wynajmowania tych lokali.

§ 3.1. W trybie bezprzetargowym może być wynajęty lokal, który był dwukrotnie

- przeznaczony do wynajęcia w trybie aukcji lub przetargu.
2. Decyzję o wynajęciu lokalu w trybie bezprzetargowym podejmuje Burmistrz Miasta i Gminy Lwówek w drodze zarządzenia.
  3. Wykaz lokali przeznaczonych do wynajęcia w trybie bezprzetargowym podaje się do publicznej wiadomości na zasadach określonych w ustawie.
  4. Lokal może być wynajęty w trybie bezprzetargowym na jedną z niżej wymienionych działalności non profit:
    - 1/ charytatywna,
    - 2/ opiekuńcza,
    - 3/ kulturalna,
    - 4/ lecznicza,
    - 5/ oświatowa,
    - 6/ wychowawcza,
    - 7/ sportowa,
    - 8/ szczególnie pożyteczna dla Gminy Lwówek i służy promocji Gminy Lwówek.
  5. Lokale mogą być wynajmowane w trybie bezprzetargowym, również w celu prowadzenia w nim działalności mającej charakter zadań własnych lub zleconych gminy w szczególności: działalności mającej charakter pomocy społecznej (w tym prowadzenia ośrodków i zakładów opiekuńczych) oraz dotyczącej edukacji, kultury (instytucje kultury, ochrony zabytków itp.), ochrony zdrowia, pomimo komercyjnego (zarobkowego) celu prowadzenia takiej działalności.
  6. Wynajęcie lokalu w trybie bezprzetargowym na działalność wymienioną w ust. 4 pkt 1-7, może nastąpić tylko na rzecz podmiotu, który prowadzi co najmniej jedną z tych działalności od 2 lat licząc od dnia wpisania takiej działalności do Krajowego Rejestru Sądowego.
  7. Bezprzetargowy tryb najmu lokalu nie ma zastosowania dla wnioskodawcy, który:
    - 1/ zajmuje lokal bez tytułu prawnego,
    - 2/ pozostaje w zwłoce z zapłatą należności czynszowych za najem lub opłat za bezumowne korzystanie lokalu użytkowego,
    - 3/ pozostaje w zwłoce z zapłatą należności z tytułu podatków i opłat lokalnych, czynszów dzierżawnych na rzecz Gminy właściwej dla miejsca prowadzenia działalności, w tym gospodarczej oraz siedzibę/miejsce zamieszkania,
    - 4/ pozostaje w zwłoce z zapłatą należności z tytułu podatków i należności w stosunku do organu skarbowego właściwego dla miejsca prowadzenia działalności oraz siedziby/miejsca zamieszkania,
    - 5/ prowadzi działalność polityczną, z wyjątkiem posłów lub senatorów,
    - 6/ prowadzi działalność związaną ze związkami zawodowymi w rozumieniu ustawy z dnia 23 maja 1991 r. o związkach zawodowych /tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r. Nr 79 poz. 854 z późn. zm./ oraz ustawy z dnia 23 maja 1991 r. o organizacjach pracodawców /Dz. U. z 1991 r. Nr 55 poz. 235 z późn. zm./.
  8. Burmistrz Miasta i Gminy Lwówek określi w formie zarządzenia regulamin postępowania w przypadku zastosowania trybu bezprzetargowego wynajmu lokali oraz wysokość stawki czynszowej netto za najem lokalu w trybie bezprzetargowym.

§ 4.1. Umowę najmu lokalu zawiera się:

- 1/ na czas nieoznaczony z możliwością wypowiedzenia jej przez każdą ze stron za trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia,
- 2/ na wniosek przyszłego najemcy na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata,
- 3/ na wniosek dotychczasowego najemcy, gdy po umowie zawartej na czas

- oznaczony do 3 lat zawierane są umowy, których przedmiotem jest ten sam lokal.
2. Decyzję o zawarciu umów, o których mowa w ust. 1 pkt 2) i 3) podejmuje Burmistrz Miasta i Gminy Lwówek w drodze zarządzenia przy uwzględnieniu:
    - 1/ postanowień planu zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku jego braku, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,
    - 2/ wielkości nakładów, które wnioskodawca wydatkował lub deklaruje ponieść na sfinansowanie robót w lokalu, polepszających jego stan techniczny i podnoszących standard,
    - 3/ interesu Miasta i Gminy Lwówek.
  3. Stawka czynszu netto będzie podlegać waloryzacji o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszony przez Główny Urząd Statystyczny.
  4. Decyzję o odstąpieniu od waloryzacji stawki czynszu netto, o której mowa w ust. 3 w danym roku kalendarzowym może podjąć Burmistrz Miasta i Gminy Lwówek w drodze zarządzenia, określając w nim wyłączenia przedmiotowe i podmiotowe.

§ 5.1. Dopuszcza się możliwość:

- 1/ zmiany rodzaju działalności prowadzonej w wynajętym lokalu,
  - 2/ podnajmu lokalu,
  - 3/ dopisania do umowy najmu lokalu, w charakterze współnajemcy osób bliskich dla najemcy,
  - 4/ ponownego zawarcia umowy najmu w terminie 3 miesięcy od daty jej rozwiązania, jeżeli przyczyną rozwiązania było zadłużenie najemcy i zostało ono w całości uregulowane,
  - 5/ czasowego obniżenia stawki czynszowej netto za najem lokalu do wysokości kosztów eksploatacyjnych,
  - 6/ czasowego obniżenia stawki czynszowej netto za najem lokalu położonego w budynku usytuowanym przy pasie drogowym, na którym prowadzone są roboty remontowe i inwestycyjne.
2. Zasady, zakres i sposób realizacji spraw wskazanych w ust. 1 ustali Burmistrz Miasta Gminy Lwówek w drodze zarządzenia.
  3. Dopuszcza się możliwość odstąpienia od zasad najmu lokali określonych niniejszą uchwałą, pod warunkiem uzyskania opinii właściwej komisji Rady miejskiej w Lwówku.

§ 6. Do spraw wszczętych, a nie zakończonych do dnia wejścia w życie niniejszej uchwały, stosuje się przepisy tej uchwały.

§ 7. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Lwówek.

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

PRZEWODNICZĄCY  
Rady Miejskiej w Lwówku  
  
mgr Arkadiusz Kaźmierczak

RADA PRAWNY  
Nr Pz 2066  
  
Bartosz Przepiórny

**Uzasadnienie do Uchwały nr XVIII/105/2011  
Rady Miejskiej w Lwówku  
z dnia 20 grudnia 2011 r.**

**w sprawie:** zasad najmu lokali użytkowych, stanowiących własność Gminy Lwówek, na czas nieoznaczony, na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata oraz w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ten sam lokal.

Przyjęcie uchwały określającej zasady wynajmu lokali użytkowych przyspieszy i uprości działania samorządu w gospodarowaniu gminnym zasobem nieruchomości co wydaje się w pełni uzasadnione.

**BURMISTRZ**  
**Miasta i Gminy Lwówek**  
*Piotr Długosz*