



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO

Gorzów Wielkopolski, dnia 22 października 2025 r.

Poz. 2429

UCHWAŁA NR 154/9/XVII/25 RADY MIEJSKIEJ W IŁOWEJ

z dnia 17 października 2025 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 (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) uchwala 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) stawka czynszu – kwota brutto za 1 metr kwadratowy powierzchni użytkowej za jeden miesiąc,
- 2) lokal użytkowy – lokal należący do zasobu gminy, wykorzystywany przez osoby lub podmioty do prowadzenia działalności gospodarczej lub wykonywanie zadań własnych,
- 3) wynajmujący – Zakład Gospodarki Komunalnej Sp. z o.o. w Iłowej.

Rozdział 2.

Zasady ustalenia minimalnych stawek bazowych czynszu najmu i sposobu ich płatności

§ 2. 1. Określa się wysokość stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej w kwocie **20,00** zł z zastrzeżeniem ust. 2 i ust. 3.

2. Określa się stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu użytkowego w kwocie **10,00** zł dla działalności w zakresie:

- 1) edukacji,
- 2) ochrony zdrowia,
- 3) pomocy społecznej.

3. Określa się wysokość stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej w kwocie **4,00** zł na cele niezwiązane z działalnością gospodarczą tj. na działalność statutową organizacji społecznych i związków, stowarzyszeń.

4. Niezależnie od czynszu najmu wyliczonego na podstawie ust. 1-3, 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% stawki czynszu pomnożonej przez ich powierzchnię.

5. Stawka czynszu podlega corocznie podwyższeniu na dzień 1 marca każdego roku o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni ogłaszanego Komunikatem Prezesa GUS w Monitorze Polskim.

§ 3. 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.

§ 4. 1. Najemca 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 3.

Zasady zarządzania lokalami użytkowymi

§ 5. Wynajmujący przy zawieraniu umów najmu na lokale użytkowe zobowiązany jest kierować się przepisami niniejszej uchwały.

§ 6. 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 § 2 ust. 4,

PW – kwota w złotych, określona w § 2 tj. wysokość miesięcznej stawki czynszu za 1 m²,

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 wynajmującego.

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

§ 7. 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.

§ 8. 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 najemców pozostałymi kosztami związanymi z lokalem użytkowym nie objętych czynszem najmu na zasadach określonych w § 8 ust. 2 pkt 3.

§ 9. 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.

§ 10. 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 4. Przepisy końcowe

§ 11. 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.

§ 12. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Iłowej.

§ 13. Traci moc uchwała Rady Gminy i Miasta w Iłowej Nr 165/5/XVII/08 z dnia 18 lipca 2008 r. w sprawie ustalenia zasad najmu lokali użytkowych należących do zasobu gminy na okres co najmniej jednomiesięczny.

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

Przewodniczący Rady
Mirosław Wdowiak