

Projekt

z dnia 10 września 2024 r.
Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR VI/ /2024
RADY MIEJSKIEJ WE WSCHOWIE**

z dnia 19 września 2024 r.

**w sprawie zasad najmu oraz ustalania opłat za lokale użytkowe, garaże
i pomieszczenia gospodarcze**

Na podstawie art. 18 ust.1, art.40 ust.2 pkt 3, art.41 ust.1 i art.43 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2024r. poz.609 ze zm.) oraz art. 37 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2024r. poz.1145 ze zm.) Rada Miejska we Wschowie uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Lokal użytkowy jest to pomieszczenie lub zespół pomieszczeń przeznaczonych na prowadzenie działalności gospodarczej.

2. Garaż jest to samodzielny obiekt budowlany lub część innego obiektu, przeznaczony do przechowywania i niezawodowej obsługi pojazdów mechanicznych.

3. Pomieszczenie gospodarcze - pomieszczenie służące do przechowywania urządzeń gospodarczych, opału oraz pojazdów napędzanych siłą mięśni lub silnikami elektrycznymi.

§ 2. 1. Najem lokali użytkowych następuje w drodze przetargu.

2. W przypadku, gdy dwa kolejne przetargi kończą się wynikiem negatywnym, Burmistrz może oddać lokal w najem w drodze rokowań.

3. Lokal użytkowy może być oddany w najem w trybie bezprzetargowym:

- 1) instytucjom kultury,
- 2) osobom fizycznym i prawnym, które prowadzą działalność kulturalną, oświatową oraz na cele nie związane z działalnością zarobkową.

4. Najem lokali użytkowych w trybie bezprzetargowym, może nastąpić na rzecz małżonka lub dzieci w przypadku śmierci najemcy lub zakończenia działalności gospodarczej przez najemcę w związku z uzyskaniem uprawnień do renty lub emerytury .

5. Najem garaży i pomieszczeń gospodarczych następuje w drodze przetargu lub w drodze bezprzetargowej zgodnie z zasadami wynikającymi z ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami oraz zapisami niniejszej uchwały.

6. W trybie bezprzetargowym można oddać w najem garaże oraz pomieszczenia gospodarcze jeżeli wniosek o najem zostanie złożony przez następców prawnych dotychczasowego najemcy.

7. Burmistrz może odstąpić od przetargowego trybu najmu lokali, o których mowa w §1 przy zawieraniu kolejnej umowy najmu z dotychczasowym najemcą, jeżeli przedmiotem umowy jest ten sam lokal lub w przypadku braku zainteresowania najmem tej samej nieruchomości przez inne podmioty.

§ 3. 1. Dla potrzeb ustalenia minimalnych miesięcznych stawek czynszu za najem lokali przeznaczonych na działalność gospodarczą ustala się następujące strefy handlowe:

1) **strefa IA:** obejmująca swoim zasięgiem ulice:

- Niepodległości w całości,
- Bohaterów Westerplatte- od ul. Niepodległości do skrzyżowania z ul. Pocztową i ul. Garbarską,

2) **strefa IB :** obejmująca swoim zasięgiem ulice:

- Bohaterów Westerplatte – pozostała część, Cicha, Daszyńskiego od skrzyżowania z ul. Niepodległości do ul. Polnej, Głogowska, Kilińskiego, Ks. A. Kostki od skrzyżowania z ul. Daszyńskiego do ul. Nowej, Łazienna, Plac Grunwaldu, Plac Zamkowy, Pocztowa, Powstańców Wielkopolskich, Ratuszowa, Rynek, Rzeźnicka,

3) **strefa II** obejmuje ulice nie wymienione w pkt 1 i 2 , lokale bez wejścia od strony ulicy oraz tereny wiejskie.

2. Ustala się miesięczne minimalne stawki czynszu **za najem 1m²** powierzchni użytkowej lokalu:

Rodzaj lokalu		Minimalne stawki czynszu netto(zł/m ²)		
		Strefa		
		I A	I B	II
Lokale handlowe	Powierzchnia użytkowa do 50 m ²	13,00	11,00	7,50
	Powierzchnia użytkowa powyżej 50 m ²	15,00	13,00	8,00
Lokale gastronomiczne		11,00		
Lokale gastronomiczne, w których prowadzona jest działalność sezonowa		5,00		
Pijalnie piwa		17,00		

Apteki	17,00
Lokale usługowo-produkcyjne, magazyny	5,00
Lokale administracyjno-biurowe	5,50
Lokale na działalność bankową	17,00
Lokale na działalność ubezpieczeniową	6,00
Lokale na działalność społecznie użyteczną (charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, oświatową, wychowawczą, sportową itp.)	5,00
Garaże murowane	5,00
Garaże blaszane	5,00
Pomieszczenia gospodarcze	2,00

§ 4. Ustalone w §3 ust.2 stawki czynszu nie zawierają podatku od towarów i usług oraz podatku od nieruchomości.

§ 5. W przypadku wynajmowania lokali użytkowych w trybie przetargowym stawki czynszu ustalone w drodze zarządzenia, stanowią minimalne stawki wywoławcze w przetargu.

§ 6. Wysokość czynszu dla lokali użytkowych, w których prowadzona jest działalność gospodarcza będzie waloryzowana corocznie po zakończeniu każdego roku kalendarzowego wg średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych po opublikowaniu tego wskaźnika przez Prezesa GUS.

§ 7. Stawki czynszu za najem garaży oraz pomieszczeń gospodarczych ustalane będą w drodze Zarządzenia Burmistrza Miasta i Gminy Wschowa.

§ 8. 1. W przypadku prowadzenia w lokalu więcej niż jednego rodzaju działalności najemca opłaca czynsz najmu wg wyższej stawki czynszu.

2. Nie dopuszcza się zmiany przeznaczenia lokalu, którego najem nastąpił w drodze przetargu.

§ 9. Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Wschowa.

§ 10. Traci moc uchwała NR XXXIV/277/09 Rady Miejskiej we Wschowie z dnia 26 lutego 2009r., Uchwała Nr XLVI/377/10 z dnia 29 stycznia 2010r., Uchwała Nr IX/72/15 z dnia 25 czerwca 2015r. oraz Uchwała Nr XV/159/16 z dnia 25 lutego 2016r. roku w sprawie zasad najmu oraz ustalania opłat za lokale użytkowe.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej we
Wschowie

**Hanna Knaflewska-
Walkowiak**

UZASADNIENIE
do uchwały w sprawie zasad najmu oraz ustalania opłat
za lokale użytkowe

Aktualnie obowiązująca uchwała w sprawie zasad najmu oraz ustalania opłat za lokale użytkowe podjęta została 26 lutego 2009r. (Uchwała Nr XXXIV/277/09) . W roku 2010 zmieniono uchwałę w zakresie §1 poprzez dodanie ust.5 , w roku 2015 dokonano kolejnej zmiany poprzez dodanie do §1 ust.6 a w roku 2016 zmieniono uchwałę w zakresie wysokości minimalnej stawki czynszu dla lokali przeznaczonych na działalność ubezpieczeniową. Wysokość stawek czynszu dla lokali użytkowych , w których prowadzona była i jest działalność gospodarcza, waloryzowana była corocznie wg średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych.

Stawki czynszu garaży oraz pomieszczeń gospodarczych za 1m² powierzchni użytkowej nie uległy zmianie od dnia podjęcia uchwały Nr XXXIV/277/09.

Gmina Wschowa posiada w swoim zasobie 134 garaże oraz 108 pomieszczeń gospodarczych. Aktualnie obowiązujące stawki czynszu za najem 1m² powierzchni użytkowej ww. pomieszczeń kształtują się na poziomie :

- garaż murowany 3, 00 zł,
- garaż blaszany 2,50 zł,
- pomieszczenie gospodarcze 1,00 zł

Mając powyższe na uwadze w przygotowanym projekcie uchwały zawarto wszystkie zmiany podejmowane po roku 2009 celem jej przejrzystości oraz dokonano zmian w zakresie wysokości minimalnej stawki czynszu za najem garaży murowanych, garaży blaszanych oraz pomieszczeń gospodarczych. Dla garaży ustalono jedną stawkę czynszu w wysokości 5 zł za m² powierzchni użytkowej natomiast dla pomieszczeń gospodarczych 2,00 zł za m² powierzchni użytkowej.