

**Projekt**

z dnia 9 października 2025 r.

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIEJSKIEJ W IŁOWEJ**

z dnia ..... 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 (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn.zm.) 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 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w kwocie **22,00 zł** z zastrzeżeniem ust.2.

2. Określa się stawkę czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu użytkowego w kwocie **11,00 zł** dla działalności w zakresie:

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

3. Określa się wysokość stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> 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.** Wynajmujący 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 m<sup>2</sup>,

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 uchylecia 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 wynajmujących 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 proponuje 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.

### Uzasadnienie

Obecnie najwyższa stawka wynosi 17,6628 zł netto, 21,73 zł brutto. Proponowana nowa stawka 17,89 zł netto 22 zł brutto. Stawka obniżona 8,95 zł netto, 11 zł brutto dla prowadzących działalność gospodarczą z zakresu :

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

W projekcie uchwały proponowana jest również stawka czynszu w kwocie **4,00 zł** na cele niezwiązane z działalnością gospodarczą tj. na działalność statutową organizacji społecznych i związków, stowarzyszeń.

Proponowana jest również coroczna waloryzacja o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni ogłaszanego Komunikatem Prezesa GUS.

W obecnie obowiązującej uchwale podstawa wymiaru czynszu wynosi 7,18 zł/1 m<sup>2</sup>. Wyznaczone są trzy strefy opłat za lokale użytkowe na terenie gminy Iłowa i tak:

- 1) I strefa obejmuje lokale użytkowe położone w nieruchomościach przy całej ulicy Plac Wolności oraz przy ulicy Kościuszki nr 1;
- 2) II strefa - obejmuje lokale położone w nieruchomościach w mieście Iłowa, nie ujętych w I strefie handlowej;
- 3) III strefa - obejmuje lokale użytkowe położone w nieruchomościach na terenie pozamiejskim gminy.

Od strefy położenia i profilu działalności ustalana jest wysokość czynszu przy zastosowaniu zwyczaj lub niższej jak w poniższej tabeli

| Lp. | Rodzaj działalności                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | I strefa                         | II strefa | III strefa |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|-----------|------------|
|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | w procentach podstawy wymiaru    |           |            |
| 1.  | Przetwórstwo przemysłowe                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 200                              | 200       | 200        |
| 2.  | Handel hurtowy i detaliczny; naprawa pojazdów samochodowych, motocykli oraz artykułów użytku osobistego i domowego z wyłączeniem szewstwa, naprawy i przeróbki odzieży oraz sprzedaży detalicznej nowych artykułów księgarskich w wyspecjalizowanych sklepach - w lokalach o powierzchni użytkowej do 40 m <sup>2</sup> łącznie | 200                              | 175       | 150        |
| 3.  | Handel hurtowy i detaliczny; naprawa pojazdów samochodowych, motocykli oraz artykułów użytku osobistego i domowego z wyłączeniem szewstwa, naprawy i przeróbki odzieży oraz sprzedaży detalicznej nowych artykułów księgarskich w wyspecjalizowanych sklepach - w lokalach o powierzchni użytkowej powyżej 40 m <sup>2</sup>    | według zasad określonych w ust.2 |           |            |
| 4.  | Sprzedaż detaliczna nowych artykułów księgarskich w wyspecjalizowanych sklepach                                                                                                                                                                                                                                                 | 100                              | 100       | 100        |
| 5.  | Szewstwo, naprawa i przeróbki odzieży                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 50                               | 50        | 50         |
| 6.  | Hotele i restauracje, z wyjątkiem barów mlecznych                                                                                                                                                                                                                                                                               | 200                              | 200       | 200        |
| 7.  | Bary mleczne                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 50                               | 50        | 50         |

|     |                                                                                                                                                              |     |     |     |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----|-----|
| 8.  | Transport, gospodarka magazynowa i łączność                                                                                                                  | 200 | 200 | 200 |
| 9.  | Pośrednictwo finansowe                                                                                                                                       | 200 | 200 | 200 |
| 10. | Edukacja                                                                                                                                                     | 50  | 50  | 50  |
| 11. | Ochrona zdrowia                                                                                                                                              | 60  | 60  | 60  |
| 12. | Pomoc społeczna                                                                                                                                              | 50  | 50  | 50  |
| 13. | Działalność usługowa komunalna                                                                                                                               | 200 | 200 | 200 |
| 14. | Prowadzenie działalności statutowej organizacji społecznych nie działających dla osiągnięcia zysku                                                           | 50  | 50  | 50  |
| 15. | Pomieszczenia gospodarcze nie przynależne do mieszkania, wykorzystywane przez najemców wyłącznie na własne potrzeby, w tym na garaże, składy magazynowe itp. | 50  | 50  | 50  |
| 16. | Pozostała działalność                                                                                                                                        | 200 | 200 | 200 |