

**UCHWAŁA NR XLI/542/2021
RADY MIEJSKIEJ LESZNA**

z dnia 26 sierpnia 2021 r.

**w sprawie zmieniająca uchwałę nr XIX/216/2008 Rady Miejskiej Leszna z dnia 21 lutego 2008r.
w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Miasta Leszna**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 9 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372) Rada Miejska Leszna uchwala, co następuje:

§ 1. W uchwale Rady Miejskiej Leszna nr XIX/216/2008 z dnia 21 lutego 2008r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Miasta Leszna (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2013 r. poz. 5554 ze zmianami) zmienia się § 19, który otrzymuje brzmienie:

„§ 19. 1. Wyzierżawienie i najem nieruchomości lub ich części oraz najem lokali użytkowych następuje w drodze przetargu.

2. Lokale użytkowe mogą być wynajmowane oraz nieruchomości lub ich części mogą być dzierżawione lub wynajmowane w drodze bezprzetargowej w przypadku:

- 1) bezskuteczności dwukrotnie ogłoszonego przetargu,
- 2) wykorzystania terenu na cele rolnicze lub na przydomowe ogródki,
- 3) wykorzystywania nieruchomości lub lokalu użytkowego przez fundacje i stowarzyszenia na cele statutowe niezwiązane z działalnością zarobkową,
- 4) gdy najemca lub dzierżawca jest właścicielem nakładów poniesionych za zgodą Miasta na budowę obiektu handlowo-usługowego położonego na gruncie Miasta,
- 5) wykorzystania nieruchomości lub lokalu na cele publiczne,
- 6) gdy zachodzą przesłanki prawne z art. 37 ust. 2 ustawy,
- 7) gdy najem lub dzierżawa dotyczy pomieszczeń gospodarczych, w szczególności komórek, strychów, piwnic oraz garaży i następuje na rzecz właściciela, najemcy lub dzierżawcy lokalu mieszkalnego znajdującego się na tej samej nieruchomości.

W pozostałych przypadkach wymagana jest odrębna zgoda Rady.

3. Prezydent Miasta określa na dany rok wysokość:

- 1) stawek wywoławczych czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali użytkowych na podstawie średniorocznego zwaloryzowanego wymiaru czynszu roku poprzedniego, przy uwzględnieniu sfer i kategorii lokali użytkowych,
- 2) stawek czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali użytkowych przeznaczonych na cele statutowe o charakterze społecznym, nie większą niż 50% stawek określonych w ust. 3 pkt 1.

4. W przypadku nieustalenia najemcy lub dzierżawcy w pierwszym przetargu ogłasza się drugi przetarg. Stawka wywoławcza czynszu za 1 m² w drugim przetargu nie może być niższa niż 75% stawki wywoławczej z pierwszego przetargu. Bezskuteczność dwukrotnie ogłoszonego przetargu umożliwia oddanie w najem lub w dzierżawę w drodze negocjacji. Uprawnienie do tytułu najmu (dzierżawy) w drodze negocjacji nie przysługuje najemcy (dzierżawcy), który bezpośrednio przed przetargiem wypowiedział najem (dzierżawę) nieruchomości lub lokalu użytkowego, albo z którym najem (dzierżawę) rozwiązano bez wypowiedzenia z jego winy.”.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Leszna.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej Leszna

Tomasz Malepszy

Uzasadnienie

do Uchwały Nr XLI/542/2021 Rady Miejskiej Leszna z dnia 26 sierpnia 2021 roku zmieniającej uchwałę nr XIX/216/2008 Rady Miejskiej Leszna z dnia 21 lutego 2008 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Miasta Leszna, ma na celu unormowanie kwestii najmu i dzierżawy części nieruchomości stanowiących własność Miasta Leszna.

Zgodnie z dotychczasowym brzmieniem § 19 ust. 1 uchwały nr XIX/216/2008 w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Miasta Leszna wydzierżawienie i najem nieruchomości oraz najem lokali użytkowych następuje w drodze przetargu. W myśl § 19 ust. 2 wyżej wymienionej uchwały lokale użytkowe mogą być wynajmowane oraz nieruchomości mogą być dzierżawione lub wynajmowane w drodze bezprzetargowej tylko i wyłącznie w określonych przypadkach m. in. bezskuteczności dwukrotnie ogłoszonego przetargu, wykorzystania terenu na cele rolnicze lub na przydomowe ogródki, wykorzystywania nieruchomości lub lokalu użytkowego przez fundacje i stowarzyszenia na cele statutowe niezwiązane z działalnością zarobkową.

Powyższe zapisy nie uwzględniają wyłączenia z trybu przetargowego pomieszczeń gospodarczych, komórek, strychów, piwnic i garaży na rzecz właściciela, najemcy lub dzierżawcy lokalu mieszkalnego znajdujących się na tej samej nieruchomości.

W związku z powyższym pomieszczenia gospodarcze, komórki, strychy, piwnice oraz garaże winny być każdorazowo wydzierżawiane lub oddawane w najem w drodze przetargowej, co pociąga za sobą niewspółmiernie wysokie koszty, m.in. przygotowania dokumentacji przetargowej, zamieszczenia ogłoszeń w prasie, w stosunku do osiągniętych przychodów z tego tytułu. Odstąpienie od tej zasady wymaga każdorazowo odrębnej zgody Rady Miejskiej Leszna.

Mając powyższe na uwadze, proponuje się zmianę § 19 ust. 2 wyżej cytowanej uchwały poprzez dodanie nowego punktu zgodnie z którym, lokale użytkowe będą mogły być wynajmowane oraz nieruchomości będą mogły być dzierżawione lub wynajmowane w drodze bezprzetargowej w przypadku gdy najem lub dzierżawa dotyczy pomieszczeń gospodarczych, w szczególności komórek, strychów, piwnic oraz garaży i następuje na rzecz właściciela, najemcy lub dzierżawcy lokalu mieszkalnego znajdującego się na tej samej nieruchomości. Z uwagi na potrzebę dostosowania oznaczenia ustępów do zasad techniki prawodawczej proponuje się nadanie nowego brzmienia całego § 19.

Treść § 19 przed zmianą:

„§ 19.

1) Wydzierżawienie i najem nieruchomości oraz najem lokali użytkowych następuje w drodze przetargu.

2) Lokale użytkowe mogą być wynajmowane oraz nieruchomości mogą być dzierżawione lub wynajmowane w drodze bezprzetargowej w przypadku:

a) bezskuteczności dwukrotnie ogłoszonego przetargu,

b) wykorzystania terenu na cele rolnicze lub na przydomowe ogródki,

c) wykorzystywania nieruchomości lub lokalu użytkowego przez fundacje i stowarzyszenia na cele statutowe niezwiązane z działalnością zarobkową,

d) gdy najemca lub dzierżawca jest właścicielem nakładów poniesionych za zgodą Miasta na budowę obiektu handlowo - usługowego położonego na gruncie Miasta,

e) wykorzystania nieruchomości lub lokalu na cele publiczne,

f) gdy zachodzą przesłanki prawne z art. 37 ust. 2 ustawy.

W pozostałych przypadkach wymagana jest odrębna zgoda Rady.

3) Prezydent Miasta określa na dany rok wysokość:

a) stawek wywoławczych czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali użytkowych na podstawie średniorocznego zwaloryzowanego wymiaru czynszu roku poprzedniego, przy uwzględnieniu sfer i kategorii lokali użytkowych,

b) stawek czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali użytkowych przeznaczonych na cele statutowe o charakterze społecznym, nie większą niż 50% stawek określonych w pkt 3 lit. a.

4) W przypadku nie ustalenia najemcy lub dzierżawcy w pierwszym przetargu ogłasza się drugi przetarg. Stawka wywoławcza czynszu za 1 m² w drugim przetargu nie może być niższa niż 75% stawki wywoławczej z pierwszego przetargu. Bezskuteczność dwukrotnie ogłoszonego przetargu umożliwia oddanie w najem lub dzierżawę w drodze negocjacji. Uprawnienie do tytułu najmu (dzierżawy) w drodze negocjacji nie przysługuje najemcy (dzierżawcy), który bezpośrednio przed przetargiem wypowiedział najem (dzierżawę) nieruchomości lub lokalu użytkowego, albo z którym najem (dzierżawę) rozwiązano bez wypowiedzenia z jego winy.”

Treść § 19 po zmianie:

„§ 19. 1. Wdzierżawienie i najem nieruchomości lub ich części oraz najem lokali użytkowych następuje w drodze przetargu.

2. Lokale użytkowe mogą być wynajmowane oraz nieruchomości lub ich części mogą być dzierżawione lub wynajmowane w drodze bezprzetargowej w przypadku:

1) bezskuteczności dwukrotnie ogłoszonego przetargu,

2) wykorzystania terenu na cele rolnicze lub na przydomowe ogródki,

3) wykorzystywania nieruchomości lub lokalu użytkowego przez fundacje i stowarzyszenia na cele statutowe niezwiązane z działalnością zarobkową,

4) gdy najemca lub dzierżawca jest właścicielem nakładów poniesionych za zgodą Miasta na budowę obiektu handlowo-usługowego położonego na gruncie Miasta,

5) wykorzystania nieruchomości lub lokalu na cele publiczne,

6) gdy zachodzą przesłanki prawne z art. 37 ust. 2 ustawy,

7) gdy najem lub dzierżawa dotyczy pomieszczeń gospodarczych, w szczególności komórek, strychów, piwnic oraz garaży i następuje na rzecz właściciela, najemcy lub dzierżawcy lokalu mieszkalnego znajdującego się na tej samej nieruchomości.

W pozostałych przypadkach wymagana jest odrębna zgoda Rady.

3. Prezydent Miasta określa na dany rok wysokość:

1) stawek wywoławczych czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali użytkowych na podstawie średniorocznego zwaloryzowanego wymiaru czynszu roku poprzedniego, przy uwzględnieniu sfer i kategorii lokali użytkowych,

2) stawek czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali użytkowych przeznaczonych na cele statutowe o charakterze społecznym, nie większą niż 50% stawek określonych w ust. 3 pkt 1.

4. W przypadku nieustalenia najemcy lub dzierżawcy w pierwszym przetargu ogłasza się drugi przetarg. Stawka wywoławcza czynszu za 1 m² w drugim przetargu nie może być niższa niż 75% stawki wywoławczej z pierwszego przetargu. Bezskuteczność dwukrotnie ogłoszonego przetargu umożliwia oddanie w najem lub w dzierżawę w drodze negocjacji. Uprawnienie do tytułu najmu (dzierżawy) w drodze negocjacji nie przysługuje najemcy (dzierżawcy), który bezpośrednio przed przetargiem wypowiedział najem (dzierżawę) nieruchomości lub lokalu użytkowego, albo z którym najem (dzierżawę) rozwiązano bez wypowiedzenia z jego winy.”

Wobec powyższego uzasadnienia wnoszę projekt uchwały pod obrady Rady w celu jego uchwalenia.

Opracował:

Wydział Gospodarki Nieruchomościami