

w sprawie zasad najmu lokali użytkowych oraz dzierżawy gruntów z gminnego zasobu nieruchomości na okres do lat 3

Na podstawie art. 30 ust. 1 i ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2017r. poz. 1875, 2232) oraz wykonując § 6 ust. 1 pkt. 2 uchwały Rady Miejskiej w Suwałkach nr XX/211/2012 z dnia 28 marca 2012 roku w sprawie określenia zasad gospodarki nieruchomościami mienia gminnego Miasta Suwałki (Dz.Urz.Woj.Podlaskiego z 2012r. Nr 138, poz. 1421) zarządza się, co następuje:

§1. 1. Ustala się szczegółowe zasady najmu lokali użytkowych, zwanych dalej „lokalami” oraz dzierżawy gruntów na okres do lat 3.

2. Ilekroć w zarządzeniu użyto określenia:

a) uchwała – należy przez to rozumieć uchwałę Rady Miejskiej w Suwałkach nr XX/211/2012 z dnia 28 marca 2012 roku w sprawie określenia zasad gospodarki nieruchomościami mienia gminnego Miasta Suwałki (Dz.Urz.Woj.Podlaskiego z 2012r. Nr 138, poz. 1421)

b) przetarg – należy przez to rozumieć przetarg pisemny lub ustny.

3. Zarządzenia nie stosuje się do lokali, nieruchomości i gruntów oddanych, a także oddawanych do korzystania jednostkom organizacyjnym Miasta Suwałki oraz przekazywanych wzajemnie pomiędzy tymi jednostkami.

§2 1. Cel na jaki wydzierżawia się nieruchomości gruntowe oraz wynajmuje lokale lub ich części winien być zgodny z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, dotychczasowym sposobem wykorzystania lub planami inwestycyjnymi miasta.

2. Umowa dzierżawy nieruchomości gruntowych lub najmu lokali lub ich części powinna uwzględniać zamierzenia inwestycyjne miasta, dane z planu sprzedaży o którym mowa w § 3 ust. 2 uchwały i zadania własne Gminy Miasta Suwałk.

3. Na podstawie ustaleń, o których mowa w ust. 1 i 2, sporządza się i podaje do publicznej wiadomości wykaz działek gruntu i lokali przeznaczonych do najmu lub dzierżawy, zgodnie z art. 35 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2018r. poz. 121, 50).

§3.1. Nieruchomości gruntowe, lokale lub ich części oddawane są w dzierżawę lub najem na czas oznaczony do 3 lat w drodze przetargu, z zastrzeżeniem § 6 zarządzenia.

2.Przetarg ma na celu uzyskanie najwyższej stawki czynszu.

§4 1. Przetarg ogłasza, organizuje i przeprowadza Zarząd Budynków Mieszkalnych w Suwałkach TBS sp. z o.o. lub Wydział Geodezji, Gospodarki Nieruchomościami i Rolnictwa Urzędu Miejskiego w Suwałkach lub kierownik miejskiej jednostki organizacyjnej.

2. Przetargi przeprowadza komisja w składzie, co najmniej 2 osobowym, powołana przez Prezesa Zarządu ZBM w Suwałkach TBS sp. z o.o. lub Prezydenta Miasta Suwałk lub kierownika miejskiej jednostki organizacyjnej..

3. Organizator przetargu określa regulamin przetargu oraz warunki najmu lub dzierżawy przy czym warunki powinny obejmować w szczególności:

a) wysokość wywoławczej stawki czynszu,

- b) określenie celów, na jakie przedmiot najmu lub dzierżawy może być wykorzystany lub celów, na jakie nie może być wykorzystany,
- c) czas obowiązywania umowy najmu lub dzierżawy,

4. Jedynym kryterium oceny jest wysokość proponowanej stawki czynszu.

§ 5. 1. Ogłoszenie o przetargu zamieszcza się w Biuletynie Informacji Publicznej, na tablicach ogłoszeń oraz może być opublikowane w prasie lokalnej i na innych stronach internetowych.

2. W ogłoszeniu o przetargu podaje się:

- a) adres nieruchomości (położenie),
- b) powierzchnie gruntów lub powierzchnię użytkową,
- c) wywoławczą stawkę czynszu,
- d) czas, na jaki lokal zostanie wynajęty lub wdzierżawiona nieruchomość gruntowa,
- e) wysokość wadium wynosi 10% rocznego wywoławczego czynszu dzierżawnego lub najmu albo 10% całkowitego przychodu w przypadku ustalenia czynszu za cały okres najmu lub dzierżawy zaokrąglone w górę do pełnych złotych.

3. Ogłoszenie zamieszczone w prasie lokalnej może zawierać skrócone informacje o przetargu oraz wskazanie sposobu, w jaki można uzyskać pełne informacje.

§ 6. 1. Poza przetargiem mogą być oddawane w najem lub dzierżawę nieruchomości na okres do 3 lat:

- a) niewynajęte mimo przeprowadzonych dwóch przetargów;
- b) pomieszczenia piwniczne lub sutereny;
- c) na prowadzenie działalności charytatywnej, opiekuńczej, kulturalnej, leczniczej, oświatowej, naukowej, badawczo-rozwojowej, wychowawczej, sportowej lub turystycznej, na cele niezwiązane z działalnością zarobkową, a także organizacjom pożytku publicznego na cel prowadzonej działalności pożytku publicznego oraz organizacjom kombatanckim;
- d) na rzecz organów administracji rządowej i samorządowej;
- e) na rzecz organów wymiaru sprawiedliwości;
- f) na siedziby partii politycznych, na biura poselskie, senatorskie i poselsko-senatorskie oraz biura radnych;
- g) gruntowe lub ich części przyległe do gruntów wnioskodawcy lub gruntów będących w jego użytkowaniu, jeżeli nie stanowią samodzielnych działek budowlanych;
- h) zaplecza budów.

2. Stawki czynszu na nieruchomości o których mowa w ust. 1, powinny być ustalane w drodze negocjacji stron. Wysokość stawki nie może być niższa niż:

- a) 2,00 zł/m² + VAT dla lokali wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania,
- b) 1,00 zł/m² + VAT dla lokali bez instalacji centralnego ogrzewania,
- c) stawki czynszu o których mowa w pkt a i b w lokalach znajdujących się przy ulicach: Waryńskiego, Kościuszki, Noniewicza, Chłodnej, Sejneńskiej 3, 5 i 7, Konopnickiej i Krótkiej przyjmuje się odpowiednio w podwójnej wysokości,
- d) w przypadku wynajmowania lokali zlokalizowanych w piwnicach możliwe jest obniżenie stawek czynszu, o których mowa w pkt a, b i c, do 50%.

3. Bazę wyjściową do negocjacji stron stanowi wywoławcza stawka czynszu, ustalana dla nieruchomości wystawianych do przetargu.

4. Minimalna stawka czynszu przy zawieraniu umów najmu garaży wynosi 5,00 zł/m² netto miesięcznie. W przypadku nie wynajęcia garażu w okresie 3 miesięcy od dnia przetargu Prezes Zarządu ZBM w Suwałkach TBS sp. z o.o. lub kierownik miejskiej jednostki organizacyjnej może obniżyć stawkę czynszu.

5. Ustalenia w sprawach wymienionych w ust. 1 i 2 podejmuje Prezes Zarządu ZBM w Suwałkach TBS sp. z o.o. lub Naczelnik Wydziału Geodezji Gospodarki Nieruchomościami i Rolnictwa Urzędu Miejskiego w Suwałkach lub kierownik miejskiej jednostki organizacyjnej.

6. W przypadku potwierdzonych utrudnień w okresie dłuższym niż 7 dni roboczych związanych z dojściem lub dojazdem do nieruchomości, spowodowanych pracami remontowymi bądź inwestycyjnymi w zakresie infrastruktury drogowej, wynajmującemu przysługuje obniżenie obowiązującej stawki czynszu o 50%, przez okres prowadzonych prac inwestycyjnych.

7. Warunkiem uzyskania obniżki, o której stanowi ust. 6, jest złożenie przez wynajmującego wniosku w tej sprawie.

§ 7. 1. Minimalna stawka netto stosowana przy zawieraniu umów dzierżawy gruntów komunalnych Miasta Suwałki:

Przeznaczenie gruntu	Stawka (netto)
garaż tymczasowy	2,00 zł/m ² miesięcznie
garaż murowany – wybudowany ze środków własnych	3,00 zł/m ² miesięcznie
ogródki gastronomiczne	0,50 zł/m ² dziennie
stragany, stoiska i inne cele handlowe	5,00 zł/m ² dziennie
ogródki przydomowe nieogrodzone, dojazdy itp.	1,00 zł/m ² rocznie
ogródki przydomowe ogrodzone	2,00 zł/m ² rocznie
parking strzeżony, komis samochodowy	0,50 zł/m ² miesięcznie
tablice plansze reklamowe	16,00 zł/m ² miesięcznie za każdy rozpoczęty 1 m ² powierzchni ekspozycyjnej
billbordy, citylight, backlight	21,00 zł/m ² miesięcznie za każdy rozpoczęty 1 m ² powierzchni ekspozycyjnej
telebimy, megalight (cityscroll)	25,00 zł/m ² miesięcznie za każdy rozpoczęty 1 m ² powierzchni ekspozycyjnej
cyrki, lunaparki, imprezy masowe itp.	500,00 zł dziennie, w przypadku imprez masowych i w przypadkach nie wymienionych w tabeli stawki ustala się indywidualnie
grunty na cele związane z działalnością gospodarczą - pozostałe	0,60 zł/m ² miesięcznie
grunty na cele rolne	400,00 zł/ha rocznie
grunty pod budynkami usługowymi wraz z terenem związanym z ich obsługą	2,00 zł/m ² miesięcznie
muszla koncertowa w Parku Konstytucji 3 Maja	75,00 zł/godzina, dodatkowo najemca pokrywa koszty eksploatacji tj. energii elektrycznej, wody, kanalizacji i sprzątnia
grunty pod zaplecze budów	0,50 zł/m ² miesięcznie

2. W przypadku nie rozstrzygnięcia przetargu na dzierżawę rolną, Prezydent Miasta Suwałk, ogłaszając kolejne przetargi, może ustalić niższą cenę wywoławczą czynszu dzierżawnego: w drugim przetargu o 20%, w trzecim przetargu o 50%, od ceny wywoławczej w pierwszym przetargu. Jeżeli kolejne trzy przetargi nie doprowadziły do wyłonienia dzierżawcy umowa dzierżawy może zostać zawarta po ustaleniu wysokości czynszu dzierżawnego w drodze negocjacji.

§8.1. Odstępuje się od pobierania czynszu z tytułu wynajmu muszli koncertowej w Parku Konstytucji 3 Maja w przypadku organizacji uroczystości i imprez:

- a) przez jednostki organizacyjne Miasta Suwałk,
- b) posiadających patronat Prezydenta Miasta Suwałk.

2. Harmonogram wykorzystania muszli koncertowej w Parku Konstytucji 3 Maja prowadzony jest przez Wydział Kultury, Turystyki i Promocji.

3. Umowy najmu muszli koncertowej zawiera Zarząd Budynków Mieszkalnych w Suwałkach TBS Sp. z o.o. stosownie do harmonogramu, o którym mowa w ust. 2.

4. Zwolnienie określone w ust. 1 nie dotyczy kosztów eksploatacji.

§9.1. Umowy najmu lub dzierżawy zawiera się na czas oznaczony, nie dłuższy niż 3 lat.

2. Warunki umów najmu zawartych w wyniku przeprowadzonego przetargu, albo poza przetargiem określa się w sposób zabezpieczający interesy Miasta Suwałki pod względem przychodów, należytej dbałości o substancję lokalu, a w szczególności: sposobu korzystania z lokalu, trybu i warunków rozwiązania umowy, zasad rozliczania nakładów wykonanych za zgodą wynajmującego, o ile nakłady te podwyższają trwale wartość lokalu i zostały potwierdzone protokołem odbioru robót, określenia wysokości kaucji na poczet należności czynszowych, zasad waloryzacji czynszu oraz obowiązek umieszczania w lokalu w widocznym miejscu informacji w przypadku wynajęcia lokalu w trybie bezprzetargowym przez organizację pozarządową.

3. Informacja, o której mowa w §9 ust. 2 stanowi załącznik nr 1 do zarządzenia.

4. Zmiana stawek czynszu może być dokonana raz w roku o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez Prezesa GUS ogółem za rok kalendarzowy poprzedzający waloryzację.

5. Podstawę zawarcia umowy najmu lub dzierżawy stanowi odpowiednio do trybu wyłonienia najemcy lub dzierżawcy protokół z przeprowadzonego przetargu lub negocjacji.

§10.1. Wysokość kaucji przy najmie lokalu wynosi równowartość trzymiesięcznego czynszu brutto zaokrąglone w górę do pełnych złotych.

2. Kaucję pobiera się najpóźniej w dniu zawarcia umowy najmu i przed wydaniem kluczy do lokalu.

3. Zwalnia się z obowiązku wpłacania kaucji organizacje i instytucje o których mowa w § 6 ust. 1 pkt d, e i f oraz najemców garaży i dzierżawców lub najemców gruntów komunalnych.

4. Na uzasadniony wniosek miejskiej jednostki organizacyjnej, która dokonuje wynajmu lub dzierżawy dopuszcza się możliwość wniesienia zabezpieczenia należności czynszowych w innej formie za zgodą Prezydenta Miasta Suwałk.

5. Na uzasadniony wniosek Prezesa Zarządu ZBM w Suwałkach TBS sp. z o.o. lub kierownika miejskiej jednostki organizacyjnej dopuszcza się możliwość odstąpienia od pobierania kaucji za zgodą Prezydenta Miasta Suwałk.

§ 11. W przypadkach określonych w § 11 uchwały, wniosek o ponowne zawarcie umowy najmu składa najemca na co najmniej trzy miesiące przed upływem okresu obowiązywania umowy.

§ 12. 1. Dopuszcza się rozliczenie w trakcie najmu części udokumentowanych nakładów poniesionych przez najemcę, podwyższających trwale wartość lokalu lub przystosowujących lokal do potrzeb osób niepełnosprawnych.

2. Zakres robót podwyższających trwale wartość lokalu lub zakres planowanych prac i przewidywanych kosztów przystosowania lokalu dla potrzeb osób niepełnosprawnych wymaga uprzedniego uzgodnienia z wynajmującym oraz zawarcia przez strony porozumienia remontowego

3. Rozliczenie udokumentowanych nakładów, o których mowa w ust. 1 nie może przekroczyć wysokość trzymiesięcznego czynszu netto.

§ 13. Wykonanie zarządzenia powierza się Zarządowi Budynków Mieszkalnych w Suwałkach TBS sp. z o.o., Wydziałowi Geodezji, Gospodarki Nieruchomościami i Rolnictwa Urzędu Miejskiego w Suwałkach oraz kierownikom miejskich jednostek organizacyjnych.

§ 14. Nadzór nad wykonaniem zarządzenia sprawuje Wydział Geodezji, Gospodarki Nieruchomościami i Rolnictwa Urzędu Miejskiego w Suwałkach.

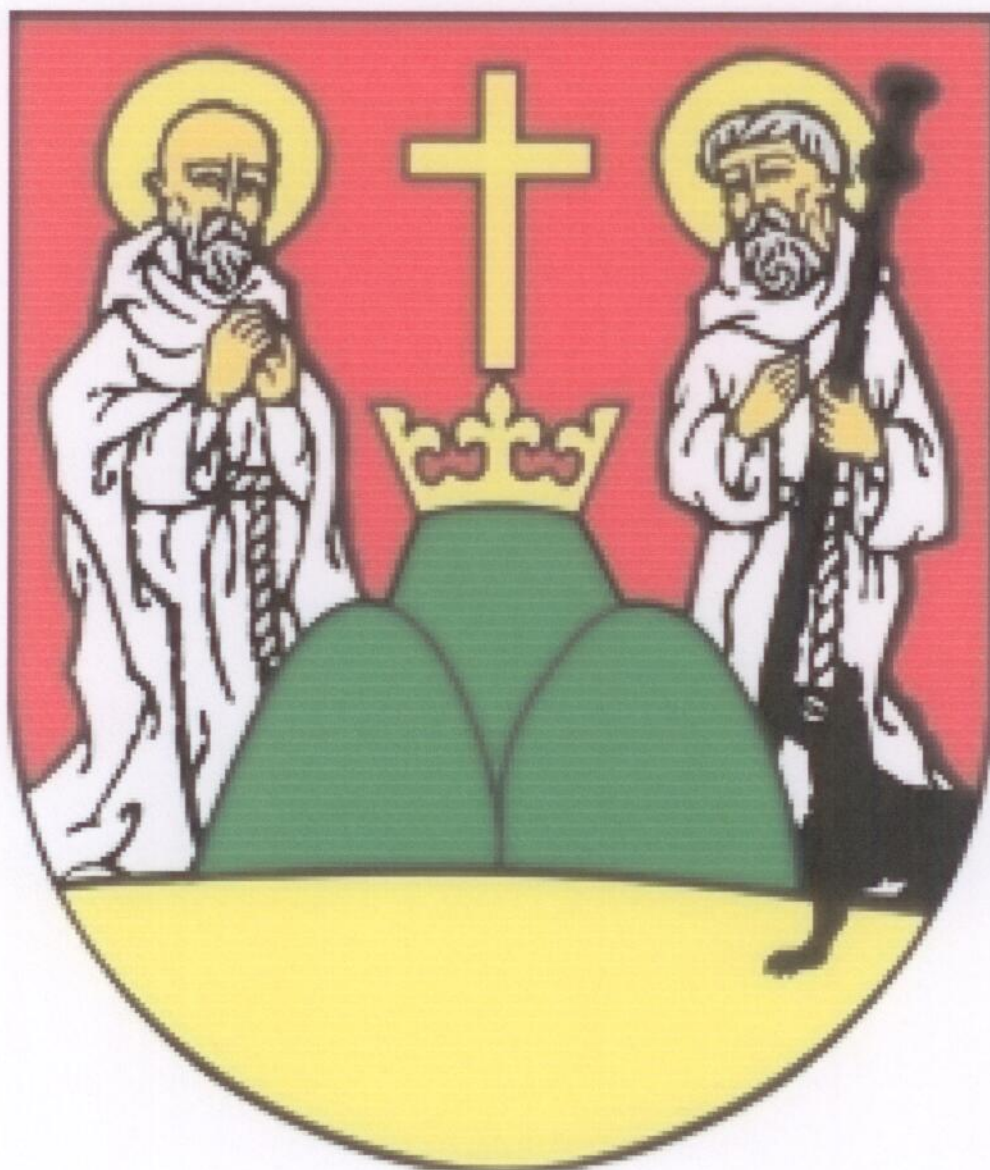
§ 15. Tracą moc: zarządzenie Prezydenta Miasta Suwałk: nr 136/2011 z dnia 17 maja 2011 roku w sprawie zasad najmu lokali użytkowych oraz dzierżawy gruntów z gminnego zasobu nieruchomości na okres do lat 3 oraz zarządzenia nr 240/11 z dnia 31 sierpnia 2011 roku, nr 249/11 z dnia 15 września 2011 roku, nr 542/12 z dnia 18 lipca 2012 roku, nr 683/2012 z dnia 17 grudnia 2012 roku, nr 888/2013 z dnia 12 lipca 2013 roku, nr 102/2015 z dnia 9 marca 2015 roku, nr 77/2017 z dnia 01 marca 2017 roku, nr 220/2017 z dnia 12 lipca 2017 roku zmieniające zarządzenie nr 136/2011.

§ 16. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

PREZYDENT
Czesław Renkiewicz

Załącznik nr 1
do zarządzenia nr ...39.../2018
Prezydenta Miasta Suwałk
z dnia 30 stycznia 2018 r.

Ten lokal został użyczony przez Miasto Suwałki



Tabliczka o wymiarach 140 mm szerokości i wysokości 200 mm powinna być umieszczona w lokalu bezpośrednio przy drzwiach wejściowych na wysokości 1,5 m.