

ZARZĄDZENIE NR 904/10
PREZYDENTA MIASTA SUWAŁK

z dnia 24 sierpnia 2010 r.

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 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późn. zm.) oraz wykonując § 6 ust. 1 pkt. 2 uchwały Rady Miejskiej w Suwałkach nr XXIII/206/08 z dnia 30 kwietnia 2008 r. w sprawie określenia zasad gospodarki nieruchomościami mienia gminnego Miasta Suwałki zmienioną uchwałą nr XXIV/226/08 z dnia 27 maja 2008 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Podlaskiego z 2008 r. Nr 138, poz. 1366 i 1367) 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 XXIII/206/08 z dnia 30 kwietnia 2008 r. w sprawie określenia zasad gospodarki nieruchomościami mienia gminnego Miasta Suwałki zmienioną uchwałą nr XXIV/226/08 z dnia 27 maja 2008 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Podlaskiego z 2008 r. Nr 138, poz. 1366 i 1367);

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 lub dotychczasowym sposobem wykorzystania.

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. Wynajmujący nieruchomości na podstawie ustaleń, o których mowa w ust. 1 i 2, sporządza 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 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.).

4. W przypadku gdy przed sporządzeniem wykazu, o którym mowa w pkt. 3, wpłynął wniosek o dzierżawę lub najem nieruchomości wykaz uzupełnia się klauzulą, że przedmiotowy wykaz stanowi jednocześnie ofertę zawarcia umowy i podaje się termin związania tą ofertą. Gdy w terminie związania ofertą wpłyną inne wnioski dzierżawcę lub najemcę wyłania się na podstawie ograniczonego do wnioskodawców pisemnego przetargu ofertowego.

§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 kierownik miejskiej jednostki organizacyjnej zarządzającej nieruchomością.

2. Przetargi przeprowadza komisja w składzie, co najmniej 2 osobowym, powołana przez 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 i na stronie internetowej jednostki organizującej przetarg. Ogłoszenie może być publikowane w prasie lokalnej.

2. W ogłoszeniu o przetargu podaje się:

- a) adres nieruchomości,
- b) powierzchnie gruntów lub powierzchnię użytkową,
- c) wywoławczą miesięczną stawkę czynszu netto za 1m² netto,
- d) czas, na jaki lokal zostanie wynajęty lub wydzierżawiona nieruchomość gruntowa,
- e) wysokość wadium obliczona według wzoru:

miesięczna stawka brutto za 1 m² x całkowitej powierzchni lokalu/nieruchomości x 12x10%.

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) garaże, które nie zostały wynajęte po przeprowadzeniu jednego przetargu;
- d) 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;
- e) na rzecz organów administracji rządowej i samorządowej;

- f) na rzecz organów wymiaru sprawiedliwości;
- g) na siedziby partii politycznych, na biura poselskie, senatorskie i poselsko-senatorskie oraz biura radnych;
- h) nieruchomości gruntowe lub ich części przyległe do gruntów wnioskodawcy, jeżeli nie stanowią samodzielnych działek budowlanych;
- i) w przypadku o którym mowa w §2 pkt 4, gdy w czasie związania ofertą nie wpłyną inne wnioski.

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

- 1,15 zł/m² + 22 % VAT dla lokali wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania,
- 0,58 zł/m² + 22 % VAT dla lokali bez instalacji centralnego ogrzewania.

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 2,50 zł/m² netto miesięcznie.

5. Ustalenia w sprawach wymienionych w ust. 1 i 2 podejmuje Kierownik miejskiej jednostki organizacyjnej.

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

Przeznaczenie gruntu	Stawka (netto)
garaż tymczasowy	1,50 zł/m ² miesięcznie
garaż murowany - wybudowany ze środków własnych	2,00 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, dojazdy do posesji itp.	0,25 zł/m ² rocznie
parking strzeżony, komis samochodowy	0,25 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.	240,00 zł dziennie, w przypadku imprez masowych stawki ustala się indywidualnie

§8. 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.

3. 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.

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

§9. 1. Wysokość kaucji przy najmie lokalu wynosi równowartość trzymiesięcznego czynszu brutto.

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 oraz najemców garaży i dzierżawców lub najemców gruntów komunalnych.

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

§ 11. 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.

§ 12. Wykonanie zarządzenia powierza się kierownikom miejskich jednostek organizacyjnych.

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

§ 14. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem ogłoszenia.

§ 15. Uchyła się uchwałę nr 122/111/96 Zarządu Miasta Suwałk z dnia 28 maja 1996 roku w sprawie określenia zasad wynajmu i dzierżawy lokali użytkowych oraz gruntów w zasobach komunalnych na okres do 3 lat.

Pełniący Funkcję
Prezydenta Miasta Suwałki
Wiesław Stelmach