

ZARZĄDZENIE NR 295/12 BURMISTRZA MIASTA GRAJEWO

z dnia 28 grudnia 2012 r.

w sprawie określenia regulaminu przetargów, warunków zawierania umów najmu lokali użytkowych oraz dzierżawy nieruchomości stanowiących zasób Miasta Grajewo, będących w trwałym zarządzie Zakładu ADM oraz stawek czynszu.

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 2002 r. Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, poz. 1241 oraz z 2010 r. Nr 28 poz. 142 i Nr 146, Nr 40 poz. 230, Nr 106, poz. 675, z 2011 r. Nr 117, poz. 679, nr 134, poz. 777 i Nr 21, poz. 113 z 2012 r.) zarządzam, co następuje:

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Zarządzenie określa: regulamin przetargów, warunki zawierania umów najmu lokali użytkowych i dzierżawy nieruchomości (stanowiących zasób Miasta Grajewo), będących w trwałym zarządzie Zakładu ADM oraz stawek czynszu.

2. W przypadku, gdy w niniejszym zarządzeniu używa się określenia:

- 1) Miasto – rozumie się przez to Miasto Grajewo
- 2) Urząd - rozumie się przez to Urząd Miasta Grajewo,
- 3) Zarządzenie - rozumie się przez to niniejsze zarządzenie,
- 4) Umowa - rozumie się przez to umowę najmu lub dzierżawy,
- 5) Najemca - rozumie się przez to najemcę lokalu użytkowego,
- 6) Dzierżawca – rozumie się przez to dzierżawcę gruntu,
- 7) Wynajmujący - rozumie się przez to wynajmującego lokal, wydzierżawiającego - grunt, których uprawnienia wykonuje Dyrektor Zakładu ADM.
- 8) Nieruchomość - rozumie się przez to odpowiednio także lokal użytkowy lub budynek,
- 9) Organizator przetargu - rozumie się przez to dyrektora Zakładu ADM.
- 10) Opłaty dodatkowe – rozumie się przez to opłaty za dostawę do nieruchomości; energii elektrycznej, wody, energii na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody, odprowadzanie ścieków, wywóz nieczystości stałych i płynnych oraz inne świadczenia wykonane odpłatnie przez wynajmującego.

Rozdział 2.

Regulamin przetargów

§ 2. 1. Przetarg przeprowadza komisja w składzie co najmniej trzyosobowym, powołanym przez jego organizatora.

2. W skład komisji, o której mowa w ust. 1 nie mogą wchodzić osoby pozostające z oferentem lub członkiem władz podmiotu przystępującego do przetargu w związku małżeńskim, stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej, pokrewieństwa lub powinowactwa w linii bocznej do drugiego stopnia, oraz osoby związane z ww.z tytułu przysposobienia lub kurateli bądź osoby, które pozostają z oferentem w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może ta budzić uzasadnione wątpliwości co do ich bezstronności. W tym zakresie członkowie komisji składają stosowne oświadczenia.

§ 3. 1. Ogłoszenie o przetargu na najem lub dzierżawę nieruchomości podaje się do publicznej wiadomości co najmniej na 14 dni przed wyznaczonym terminem przetargu, poprzez ogłoszenie na stronie internetowej BIP Urzędu Miasta, tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta oraz Zakładu ADM ewentualnie ogłoszenie w prasie lokalnej.

2. W ogłoszeniu, o którym mowa w ust. 1 podaje się w szczególności informacje o przedmiocie przetargu, czasie i miejscu przetargu, wysokości wadium oraz terminie i miejscu jego wpłaty, możliwości zapoznania się z regulaminem przetargu oraz postanowieniami przyszłej umowy.

§ 4. 1. Warunkiem uczestnictwa w przetargu jest wpłacenie wadium w wysokości trzykrotnego czynszu ustalonego jako iloczyn powierzchni nieruchomości i stawki wyjściowej do przetargu, zaokrąglonej do pełnych złotych, w terminie podanym w ogłoszeniu o przetargu. Termin wniesienia wadium powinien być ustalony w taki sposób, aby umożliwiał komisji przetargowej stwierdzenie (nie później niż 3 dni przed przetargiem), że dokonano wpłaty, a środki wpłynęły na konto organizatora przetargu.

2. W przypadku gdy kwota wadium jest niższa niż 1000 zł organizator przetargu może ustalić jej wysokość z pominięciem zasad wynikających z ust. 1.

3. Warunkiem uczestnictwa w przetargu pisemnym, oprócz wpłacenia wadium jest złożenie oferty spełniającej wymogi określone w ogłoszeniu o przetargu.

4. Wadium przetargowe zwraca się niezwłocznie po odwołaniu lub zamknięciu przetargu, jednak nie później niż przed upływem 7 dni od dnia odwołania lub zamknięcia przetargu.

5. Wadium przetargowe wpłacone przez uczestnika, który wygrał przetarg, zalicza się na poczet kaucji lub czynszu i opłat dodatkowych.

Zasady przetargu ustnego

§ 5. 1. Przystępujący do przetargu ustnego przed rozpoczęciem, pod rygorem niedopuszczenia do uczestnictwa w przetargu powinien:

- 1) podać do protokołu Komisji przetargowej imię i nazwisko, adres, nazwę przedsiębiorstwa i jego siedzibę,
- 2) okazać Komisji dowód tożsamości, umowę spółki cywilnej, odpis z właściwego rejestru nie starszy niż 6 miesięcy,
- 3) złożyć w Komisji pisemne oświadczenie:
 - a) o zapoznaniu się z regulaminem przetargu, warunkami przetargu zawartymi w ogłoszeniu, warunkami umowy oraz o przyjęciu ich bez zastrzeżeń,
 - b) o tym, że znany jest mu stan nieruchomości oraz jest świadomy, iż na nim ciąży obowiązek uzyskania opinii, zezwoleń lub decyzji stosownych organów w zakresie możliwości i ewentualnie wymogów prowadzenia zamierzonej działalności.

2. W przypadku większej liczby uczestników tj. co najmniej 7, każdy uczestnik przetargu otrzymuje numer identyfikacyjny. Licytacja odbywa się poprzez podniesienie ręki i głośne podanie proponowanej stawki.

3. Przewodniczący komisji przetargowej informuje uczestników przetargu, że po trzecim wywołaniu najwyższej zaoferowanej stawki, dalsze postąpienia nie będą przyjęte.

4. Każde kolejne postąpienie ustala się w wysokości nie mniej niż 2 zł za 1 m².

5. Przetarg jest ważny bez względu na liczbę uczestników, jeżeli chociaż jeden z nich zaoferował co najmniej jedno postąpienie.

6. Z postępowania przetargowego sporządza się protokół, który podpisują wszyscy członkowie komisji i osoba, która wygrała przetarg

7. Wygrywający przetarg podaje do protokołu rodzaj działalności, jaka będzie prowadzona na nieruchomości.

Zasady przetargu pisemnego

§ 6. 1. Oferty w przetargu pisemnym należy składać w nieprzejrzystych, zamkniętych kopertach z napisem „przetarg – i oznaczenie nieruchomości”. Oferta w szczególności powinna zawierać dane określone w §5 ust. 1. Do oferty należy załączyć dowód wpłaty wadium lub okazać go Komisji przed rozpoczęciem przetargu. Oferta zostanie oznaczona numerem porządkowym, pod którym została zarejestrowana w rejestrze z datą i godziną wpływu.

2. Elementy konieczne oferty, dobór kryteriów oceny oraz ich wagę określa w ogłoszeniu organizator przetargu.

3. Przetarg jest ważny chociażby wpłynęła tylko jedna oferta spełniająca warunki określone w przetargu.

4. Przetarg składa się z części jawnej i niejawnej,

5. Część jawna przetargu, podczas której komisja przetargowa dokonuje otwarcia złożonych ofert odbywa się w obecności oferentów.

6. Wyboru oferty dokonuje komisja w części niejawnej przetargu w oparciu o kryteria ustalone w ogłoszeniu o przetargu.

7. O wynikach przetargu zawiadamia się wszystkich jego uczestników na piśmie.

8. W przypadku złożenia równorzędnych ofert komisja przetargowa organizuje dodatkowy przetarg ustny ograniczony do oferentów, którzy złożyli te oferty.

9. Komisja zawiadamia oferentów, o których mowa w ust. 8 o dodatkowym przetargu oraz umożliwia im zapoznanie się z treścią równorzędnych ofert.

10. W dodatkowym przetargu ustnym ograniczonym, zgłaszane ustnie kolejne postąpienia ceny, (powyżej najwyższej ceny zamieszczonej w równorzędnych ofertach), następuje do czasu dopóki mimo trzykrotnego wywołania, nie ma dalszych postąpień.

§ 7. Przetarg uważa się za zakończony wynikiem negatywnym, jeżeli żaden z uczestników nie zaoferował ceny ponad stawkę wywoławczą albo jeżeli w przetargu pisemnym nie wpłynęła ani jedna oferta lub gdy Komisja przetargowa stwierdziła, że złożone oferty nie spełniają warunków przetargu i z tego powodu nie dokonała wyboru.

§ 8. 1. Jeżeli pierwszy przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, w okresie nie dłuższym niż 2 tygodnie licząc od dnia jego zamknięcia przeprowadza się drugi przetarg, w którym może zostać obniżona stawka wywoławcza nie więcej niż o 20%.

2. Jeżeli drugi zakończył się wynikiem negatywnym, w okresie nie dłuższym niż 2 miesiące licząc od dnia jego zamknięcia, umowa może zostać zawarta w drodze bezprzetargowej według stawki czynszu ustalonej w drodze negocjacji.

3. Warunkiem uczestnictwa w negocjacjach jest dokonanie wpłaty zaliczki zabezpieczającej zawarcie umowy, w kwocie określonej w II – gim. przetargu, na warunkach i w trybie określonym w § 4 ust. 1 i 2.

4. W przypadku ustalania warunków umowy w trybie, o którym mowa w ust. 3, niepodpisanie umowy w wyznaczonym terminie skutkuje przepadkiem kwoty zaliczki.

§ 9. 1. Do wynajęcia lub dzierżawy w trybie przetargu przeznaczają się wszystkie nieruchomości, które są wolne i pozostają w dyspozycji organizatora, z zastrzeżeniem § 10 i § 13 ust. 2 i 3.

2. Organizator przetargu zgodnie z art. 35 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21.08.1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2010 r. nr. 102 poz. 651, z późn. zm.) podaje do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości przeznaczonych do najmu lub dzierżawy.

3. Wykaz, o których mowa w ust. 2 wywiesza się na okres 21 dni w siedzibie Urzędu Miasta oraz Zakładzie ADM na tablicach ogłoszeń, a także umieszcza się na stronie internetowej BIP Urzędu Miasta oraz publikatorach, o których mowa w § 3 ust. 1

4. W wykazie określa się odpowiednio:

- 1) oznaczenie nieruchomości wg księgi wieczystej przeznaczonej do najmu lub dzierżawy,
- 2) powierzchnię w m² i opis nieruchomości,
- 3) przeznaczenie nieruchomości, sposób i termin jej zagospodarowania,
- 4) cenę najmu lub dzierżawy za 1 m² powierzchni,
- 5) wysokości opłat i zasady ich aktualizacji,
- 6) terminy wnoszenia opłat,
- 7) zasady aktualizacji czynszu.

§ 10. Dotychczasowy dzierżawca gruntu może ubiegać się o przedłużenie umowy dzierżawy, gdy złoży na 3 miesiące przed jej rozwiązaniem (wygaśnięciem) wniosek do Wyzierżawiającego o jej przedłużenie na kolejny okres do 3 lat oraz uzyska zgodę Rady Miasta w formie uchwały, o ile nie jest zadłużony.

§ 11. 1. Podpisanie umowy z osobą, która wygrała przetarg, następuje nie później niż w ciągu 7 dni od dnia zamknięcia przetargu. W przypadku niepodpisania umowy z przyczyn niezależnych od organizatora przetargu, wpłacone wadium ulega przepadkowi.

2. W przypadku gdy w terminie określonym w ust.1 umowa nie zostanie podpisana bądź nie nastąpi przejęcie nieruchomości, organizator przetargu może zawrzeć umowę z osobą, która zaproponowała najwyższą stawkę lub złożyła najkorzystniejszą ofertę, po osobie, która przetarg wygrała, pod warunkiem uzupełnienia przez tę osobę wpłaty wadium.

Rozdział 3.

Określenie istotnych warunków umowy

§ 12. 1. Warunkiem zawarcia umowy jest wpłacenie kaucji zabezpieczającej wykonanie wynikających z niej zobowiązań finansowych, stanowiącej równowartość dwumiesięcznego czynszu i opłat dodatkowych, obowiązujących w dniu zawarcia umowy, pod rygorem odstąpienia przez organizatora przetargu od jej zawarcia. Obowiązek ten nie ma zastosowania w przypadku najmu bądź dzierżawy na cele publiczne w rozumieniu art. 6 ustawy z dnia 21.08.1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2010 r. nr 102 poz. 651 z późn. zm.)

2. W przypadku umowy zawartej na czas oznaczony 1 roku, jednorazowa wpłata należności za cały okres jej obowiązywania, zwalnia z obowiązku wpłaty kaucji.

3. Kaucja nie podlega oprocentowaniu i podlega zarachowaniu na poczet ewentualnych zaległości powstałych w związku z nienależytym lub nieterminowym uiszczeniem opłat oraz innych zobowiązań związanych z najmem lub dzierżawą. Kaucja może zostać zaliczona w poczet zadłużenia jeden raz w ciągu roku kalendarzowego. Uzupełnienie kaucji winno nastąpić w terminie 14 dni od daty otrzymania wezwania.

4. Kaucja winna być wnoszona w pieniądzu.

5. Kaucja podlega zwrotowi, po rozliczeniu wszelkich zobowiązań związanych z użytkowaniem lokalu lub nieruchomości.

§ 13. 1. **Umowę na najem lokali lub dzierżawę nieruchomości zawiera się na czas oznaczony do 3 lat**, jednakże nie dłuższy niż czas, na który został ustanowiony trwały zarząd, zawiadamiając równocześnie Burmistrza Miasta o oddaniu nieruchomości w najem lub dzierżawę zgodnie z art. 43 ustawy z dnia 21.08.1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2010 r. nr 102, poz. 651 z późn. zm.)

2. Za zgodą Burmistrza oraz Rady Miasta, wyrażoną w uchwale, umowa dzierżawy gruntu w uzasadnionych interesach dzierżawcy przypadkach (w szczególności związanych z ewentualną koniecznością poniesienia wysokich nakładów na nieruchomość) może być zawarta na czas nieoznaczony lub oznaczony dłuższy niż 3 lata, jednak nie dłuższy niż czas, na który został ustanowiony trwały zarząd.

3. Zgoda Rady jest wymagana również w przypadku gdy, po umowie zawartej na czas oznaczony zawierana jest kolejna umowa, dzierżawy której przedmiotem jest ten sam grunt. Umowę taką zawiera się na czas oznaczony, do 3 lat.

§ 14. 1. Zmiana strony umowy wymaga uprzedniej zgody odpowiednio wynajmującego lokal lub wydzierżawiającego grunt.

2. Wynajmujący lub wydzierżawiający może wyrazić zgodę na zmianę strony umowy poprzez:

- 1) podpisanie aneksu określającego jako stronę umowy dotychczasowego najemcę lub dzierżawcę oraz jego współmałżonka lub wstępnych, zstępnych, rodzeństwa, powinowatych w linii prostej oraz współnika, który przystąpił do spółki cywilnej,
- 2) podpisanie aneksu określającego stronę umowy z pominięciem jednej lub kilku osób za zgodą wszystkich dotychczasowych najemców lub dzierżawców nieruchomości,
- 3) cesję praw i obowiązków, wynikających z umowy najmu lokalu lub dzierżawy gruntu na nabywcę nakładów koniecznych poniesionych za zgodą wynajmującego lub wydzierżawiającego poniesionych na nieruchomość.

3. Warunkiem udzielenia zgody na zmianę strony umowy, jest brak zadłużenia odpowiednio wobec wynajmującego lub wdzierżawiającego.

§ 15. 1. Najemca lub dzierżawca może dokonywać nakładów koniecznych na nieruchomości wyłącznie za pisemną zgodą wynajmującego lub wdzierżawiającego z określeniem ich zakresu, sposobu oraz terminu rozliczenia.

2. Zwrotowi podlegają nakłady konieczne oraz nakłady poniesione w celu przystosowania lokalu do potrzeb osób niepełnosprawnych, poczynione na podstawie pisemnego porozumienia określające zakres, koszty i sposób rozliczenia, o ile będą przydatne Wynajmującemu i nie były finansowane z innych źródeł. W przypadku podjęcia i wykonania prac przed podpisaniem porozumienia, o którym mowa wyżej, najemca traci prawo do zwrotu wartości poczynionych nakładów.

§ 16. 1. Podnajem lub poddzierżawa nieruchomości wymaga pozyskania pisemnej zgody wynajmującego lub wdzierżawiającego. Podnajmem lub poddzierżawą może być objęte nie więcej niż 50% powierzchni nieruchomości. W takim przypadku podwyższa się czynsz o co najmniej 30% za podnajętą lub poddzierżawioną powierzchnię.

2. Zapisy ust. 1 nie obowiązują w przypadku umowy, gdy stroną umowy są podmioty, których Miasto jest właścicielem, albo w których posiada ono co najmniej 50% udziałów, lub dla których jest organem założycielskim.

§ 17. Wynajmujący może wypowiedzieć umowę zawartą na czas określony, na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego w następujących przypadkach:

- 1) przeznaczenia do sprzedaży nieruchomości lub budynku, w którym znajduje się lokal użytkowy,
- 2) wyłączenie budynku, w którym znajduje się lokal, z użytkowania ze względu na zagrożenie bezpieczeństwa użytkowników lub konieczność przeprowadzenia w budynku remontu.
- 3) uzasadnionych interesem Miasta, a w szczególności wynikających z charakteru i treści podpisanej umowy oraz zawierającej katalog przypadków zawartych w umowie uzasadniających wypowiedzenie umowy.

Rozdział 4. Stawki czynszu

§ 18. 1. Stawkę czynszu ustala się w odniesieniu do 1 m² powierzchni nieruchomości.

2. Oprócz stawki czynszu najemca uiszcza opłaty dodatkowe.

3. W przypadku najmu garażu bądź dzierżawy nieruchomości pod garaż na rzecz osób o stwierdzonym stopniu niepełnosprawności ruchowej, poświadczonej stosownym zaświadczeniem i posiadających prawo jazdy, wynajmujący może ustalić stawkę czynszu w wysokości 50% stawki obowiązującej. Warunkiem zastosowania ulgi jest dochód najemcy lub dzierżawcy, stanowiący na dzień zawarcia umowy, poniżej 50% najniższego gwarantowanego świadczenia emerytalno-rentowego.

§ 19. 1. Stawki czynszu podlegają corocznej waloryzacji w I kwartale każdego roku o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług z roku poprzedniego ogłoszony przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.

§ 20. Minimalne stawki czynszu z tytułu najmu nieruchomości, stanowiących własność Miasta określa załącznik nr 1 do zarządzenia.

§ 21. Stawki czynszu najmu i dzierżawy powinny uwzględniać faktyczne koszty utrzymania nieruchomości, ich lokalizację i standard, w szczególności wykonane remonty, przy czym nie mogą być niższe niż wskazane w załączniku do niniejszego zarządzenia.

§ 22. Kwoty wymienione w załączniku do zarządzenia są kwotami nie zawierającymi podatku od towarów i usług (bez podatku VAT).

§ 23. 1. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem 1.01.2013 roku.

2. Wejście w życie zarządzenia, nie powoduje obowiązku dostosowywania do jego zapisów warunków w umowach zawartych przed dniem wejścia w życie niniejszego zarządzenia.

3. Skorzystanie z obniżenia czynszu na zasadach dotychczasowych nie wyklucza zastosowania ulg, o których mowa w zarządzeniu.

Rozdział 5.
Inne postanowienia

§ 24. Postanowienia niniejszego zarządzenia nie dotyczą tych najemców oraz dzierżawców, którzy otrzymali zgodę Rady Miasta na przedłużenie umów najmu lub dzierżawy na czas oznaczony do lat 3, przed dniem wejścia niniejszego zarządzenia.

§ 25. 1. Traci moc uchwał nr 39/55/96 Zarządu Miasta Grajewo z dnia 12.02.1996 roku w sprawie zasad gospodarowania komunalnymi lokalami użytkowymi.

2. Wykonanie zarządzenia powierza się Dyrektorowi Zakładu Administracji Domów Mieszkalnych w Grajewie.

z up. Burmistrza Miasta
Zastępca Burmistrza Miasta

mgr Przemysław Chyliński

Załącznik do Zarządzenia Nr 295/12
Burmistrza Miasta Grajewo
z dnia 28 grudnia 2012 r.

TABELA stawek nr 1

Minimalne miesięczne stawki czynszu netto z tytułu najmu powierzchni stanowiącej własność Miasta Grajewo w budynkach komunalnych:

- I.** Lokale położone centralnie przeznaczone pod działalność handlowo-usługową
- wyposażone w centralne ogrzewanie i ciepłą wodę - **12,50 zł/m²**
- II.** Lokale położone centralnie, przeznaczone na działalność handlowo-usługową wyposażone w wodę i kanalizację - **9,40 zł/m²**
- III.** Pomieszczenia wykorzystywane na:
- na rzecz administracji rządowej i samorządowej - **6,00 zł/m²**
 - na działalność organizacji kombatanckich i związków zawodowych - **5,85 zł/m²**
 - na działalność z zakresu kultury, oświaty, ochrony zdrowia i ochrony środowiska, opieki społecznej i turystyki - **8,64 zł/m²**
 - dziedziny biur poselskich, senatorskich i partii politycznych - **9,00 zł/m²**
- IV.** Powierzchnie wykorzystane na bankomaty - **34,12 zł/m²**
- V.** Powierzchnie wykorzystane na kantory - **15,58 zł/m²**
- VI.** Powierzchnie w dzierżawie pod obiekty tymczasowe na działalność handlowo – usługową i gastronomiczną (kioski, stragany, budki, budki telefoniczne itp.) - **7,40 zł/m²**
- VII.** Powierzchnia pod garaże tymczasowe - **2,50 zł/m²**
- VIII.** Reklamy:
- planszowe na budynkach o pow. do 5 m² - **5,00 zł/m²**
 - jw. oraz wolnostojące powyżej 5 m² - **10,00 zł/m²**
- IX.** Inne powierzchnie (np. dachy, balkony itp.) - **opłata zryczałtowana 102,00 zł**