

**ZARZĄDZENIE NR 105/ 2021
PREZYDENTA MIASTA SUWAŁEK**

z dnia 25 marca 2021 r.

**w sprawie zasad najmu lokali użytkowych lub nieruchomości 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 2020 r. poz. 713 i 1378) zarządza się, co następuje:

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

2. Ilekroć w zarządzeniu użyto określenia 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 oddaje się w najem lub wdzierżawia nieruchomości oraz wynajmuje lokale lub ich części winien być zgodny z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, dotychczasowym sposobem wykorzystania lub planami inwestycyjnymi Miasta.

2. Umowa najmu lub dzierżawy nieruchomości lub najmu lokali lub ich części powinna uwzględniać zamierzenia inwestycyjne miasta, dane z planu sprzedaży o którym mowa w § 3 uchwały Nr XIII/189/2019 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 30 października 2019 r. w sprawie określenia zasad gospodarki nieruchomościami mienia gminnego Miasta Suwałki (Dz. Urz. Woj. Podl. z 2019 r. poz. 5160), zwanej dalej "uchwałą" i zadania własne Gminy Miasta Suwałki.

§ 3. Nieruchomości, lokale lub ich części oddawane są w dzierżawę lub najem na czas oznaczony do 3 lat w drodze przetargu, z zastrzeżeniem § 6 zarządzenia, w celu uzyskania najwyższej stawki czynszu.

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

2. Przetargi przeprowadza komisja w składzie, co najmniej 3 osobowym, powołana przez Prezydenta Miasta Suwałk lub Prezesa Zarządu ZBM w Suwałkach TBS sp. z o.o.

3. Organizator przetargu określa regulamin przetargu oraz warunki 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) oznaczenie nieruchomości, położenie lub adres;
- b) powierzchnię nieruchomości lub powierzchnię użytkową lokalu;
- c) opis nieruchomości;
- d) przeznaczenie nieruchomości i sposób jej zagospodarowania;
- e) wywoławczą stawkę czynszu;
- f) terminy wnoszenia opłat;

- g) zasady aktualizacji opłat;
- h) wysokość wadium wynosi 10% rocznego wywoławczego czynszu dzierżawnego lub najmu albo 10% całkowitego przychodu w przypadku ustalenia czynszu za cały okres najmu lub dzierżawy zaakreślone w górę do pełnych złotych;
- i) czas, miejsce i warunki przetargu.

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 na okres do 3 lat mogą być oddawane w najem lokale lub najem lub dzierżawę nieruchomości:

- a) niewynajęte lub niewydzierżawione pomimo przeprowadzenia dwóch przetargów,
- b) pomieszczenia piwniczne lub sutereny,
- c) na prowadzenie działalności charytatywnej, opiekuńczej, kulturalnej, leczniczej, oświatowej, naukowej, badawczo-rozwojowej, wychowawczej, sportowej lub turystycznej, organizacjom pożytku publicznego na cel prowadzonej działalności pożytku publicznego oraz organizacjom kombatanckim, w sytuacji kiedy uzyskane dochody przeznacza się na cele statutowe,
- 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 przylegające do gruntów będących w użytkowaniu wnioskodawcy, jeżeli nie stanowią samodzielnych działek budowlanych,
- h) zaplecza budów,
- i) nierozdysponowane pomieszczenia w budynku lub części lokalu, jeżeli pozostała część budynku lub lokalu jest w posiadaniu podmiotu wnioskującego na podstawie zawartej umowy, a wynajęcie ich innemu podmiotowi kolidowałoby z prawidłowym korzystaniem z przedmiotu umowy,
- j) na rzecz byłych użytkowników wieczystych, którzy zamieszkiwali nieruchomość, w przypadku, gdy użytkowanie wieczyste wygasło z upływem okresu ustalonego w umowie oddania w użytkowanie wieczyste,
- k) na rzecz osób zamieszkujących siedliska rolnicze,
- l) służące jako drogi dojazdowe do działek będących we władaniu osób fizycznych lub podmiotów gospodarczych.

2. Stawki czynszu za nieruchomości o których mowa w ust. 1, powinny być ustalane w drodze negocjacji stron. Wysokość stawki nie może być niższa niż podana w tabeli, o której mowa w § 7 ust.1 z zastrzeżeniem ust. 3.

3. W przypadku wynajmowania lokali zlokalizowanych w piwnicach możliwe jest obniżenie stawek czynszu do 50%.

4. Ustalenia w sprawach wymienionych w ust. 1 i 2 podejmuje Prezes Zarządu ZBM w Suwałkach TBS sp. z o.o. lub Naczelnik Wydziału Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miejskiego w Suwałkach.

§ 7. 1. Minimalna stawka netto stosowana przy zawieraniu umów:

Przeznaczenie	Stawka (netto)
garaż murowany	5,00 zł/m ² miesięcznie
garaż murowany – wybudowany ze środków	3,00 zł/m ² miesięcznie

własnych	
garaż tymczasowy	2,00 zł/m ² miesięcznie
ogródki gastronomiczne	0,20 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
grunty pod wiaty śmietnikowe, wiatrołapy oraz inne obiekty związane z obsługą budynków mieszkalnych	1,00 zł/m ² miesięcznie
lokale wyposażone w instalację centralnego ogrzewania zasilaną z miejskiej sieci ciepłowniczej	2,00 zł/m ² miesięcznie
	4,00 zł/m ² miesięcznie w przypadku gdy lokale położone są przy Placu Marii Konopnickiej oraz ulicach T. Kościuszki i T. Noniewicza
lokale wyposażone w lokalną instalację centralnego ogrzewania	1,00 zł/m ² miesięcznie
	2,00 zł/m ² miesięcznie w przypadku gdy lokale położone są przy Placu Marii Konopnickiej oraz ulicach T. Kościuszki i T. Noniewicza
budynki położone na nieruchomościach, na których użytkowanie wieczyste wygasło z upływem okresu ustalonego w umowie oddania w użytkowanie wieczyste oraz położone w siedliskach rolniczych	3,00 zł/m ² powierzchni zabudowy budynku rocznie
lokale na prowadzenie działalności charytatywnej, opiekuńczej, oświatowej, wychowawczej, na cele niezwiązane z działalnością zarobkową, a także organizacjom pożytku publicznego na cel prowadzonej działalności pożytku publicznego	0,50 zł/m ² miesięcznie
drogi dojazdowe do nieruchomości	1,00 zł/m ² rocznie
parking strzeżony, komis samochodowy	2,00 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, położone w obrębach	0,60 zł/m ² miesięcznie o powierzchni do 5 000m ²

1, 2, 3, 4, 7, 8, 9, 10	0,45 zł/m ² miesięcznie za każdy następny m ² powierzchni w przedziale od 5 001m ² do 20000m ²
	0,35 zł/m ² miesięcznie za każdy następny m ² powierzchni w przedziale od 20 001m ² do 30 000m ²
	0,25 zł/m ² miesięcznie za każdy następny m ² powierzchni w przedziale od 30 001m ² do 50 000m ²
	0,15 zł/m ² miesięcznie za każdy następny m ² powierzchni powyżej 50 000m ²
grunty na cele związane z działalnością gospodarczą - pozostałe, położone w obrębach 5 i 6	1,00 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 sprzątanía
grunty pod zaplecze budów	0,50 zł/m ² miesięcznie

2. W przypadku nierozstrzygnięcia 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.

3. W przypadku niewynajęcia garażu murowanego pomimo przeprowadzenia dwóch przetargów Prezes Zarządu ZBM w Suwałkach TBS sp. z o.o. może obniżyć stawkę czynszu do 50 %.

4. 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.

5. Warunkiem uzyskania obniżki, o której mowa w ust. 4, jest złożenie przez wynajmującego wniosku w tej sprawie.

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

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

2. Umowy najmu muszli koncertowej zawiera Zarząd Budynków Mieszkalnych w Suwałkach TBS Sp. z o.o. po uzgodnieniu z Wydziałem Kultury i Sportu.

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

§ 9. 1. Warunki umów zawartych w wyniku przeprowadzonych przetargów lub poza przetargiem określa się w sposób zabezpieczający interesy Miasta Suwałki pod względem przychodów, należytej dbałości o mienie Miasta Suwałki, a także sposobu korzystania z przedmiotu najmu lub dzierżawy oraz trybu i warunków rozwiązania umowy. Umowa określa wysokość kaucji na poczet należności czynszowych oraz zasady waloryzacji czynszu.

2. W przypadku wynajęcia lokalu w trybie bezprzetargowym przez organizację pozarządową w umowie zamieszcza się zapis o obowiązku umieszczenia w lokalu w widocznym miejscu informacji o wynajęciu lokalu na zasadach preferencyjnych.

3. Informacja, o której mowa w ust. 2 stanowi załącznik 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, począwszy od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu ogłoszenia Komunikatu Prezesa GUS.

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 c-f oraz najemców garaży i najemców lub dzierżawców gruntów.

4. 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. dopuszcza się możliwość odstąpienia od pobierania kaucji za zgodą Prezydenta Miasta Suwałk.

§ 11. W przypadkach określonych w § 7 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 udokumentowanych nakładów poniesionych przez najemcę, wykonanych za zgodą wynajmującego na warunkach określonych w aneksie do umowy i potwierdzonych protokołem odbioru robót, 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.

§ 13. Wykonanie zarządzenia powierza się Zarządowi Budynków Mieszkalnych w Suwałkach TBS sp. z o.o., oraz Naczelnikowi Wydziału Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miejskiego w Suwałkach.

§ 14. Nadzór nad wykonaniem zarządzenia sprawuje Naczelnik Wydziału Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miejskiego w Suwałkach.

§ 15. Traci moc zarządzenie Prezydenta Miasta Suwałk nr 224/2019 z dnia 7 czerwca 2019 roku w sprawie zasad najmu lokali użytkowych oraz dzierżawy gruntów z gminnego zasobu nieruchomości na okres do lat 3.

§ 16. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Prezydent Miasta Suwałk

Czesław Renkiewicz

**Ten lokal został wynajęty
na zasadach preferencyjnych
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.