

Zarządzenie Nr.....284/2017/NK.....

Burmistrza Miasta Sandomierza

z dnia.....7 grudnia 2017r......

w sprawie wprowadzenia: zasad gospodarowania lokalami użytkowymi oraz regulaminu organizowania i przeprowadzania przetargów na oddanie w najem wolnych lokali użytkowych, stanowiących własność Gminy Sandomierz.

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt. 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2017.1875 t.j. z dnia 2017 10.09).

zarządza się :

Rozdział I

Zasady ogólne

§ 1. Zarządzeniem niniejszym określa się zasady najmu i użyczenia lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Sandomierz.

§ 2. Ilekcć w zarządzeniu mowa o:

1) lokalu – należy przez to rozumieć pomieszczenie lub ich zespół nie będące mieszkaniem, pomieszczeniem technicznym lub gospodarczym,

2) stawce czynszu- należy przez to rozumieć stawkę czynszu netto za 1 m² wynajmowanej powierzchni,

3) branży – należy przez to rozumieć określenie rodzaju prowadzonej działalności np. usługi, handlu, produkcji,

4) opłatach niezależnych od wynajmującego – należy przez to rozumieć m.in. opłaty za dostawę do lokali centralnego ogrzewania, energii elektrycznej, gazu, wody oraz odbiór ścieków i odpadów komunalnych,

5) organizacjach pozarządowych – należy przez to rozumieć organizacje pozarządowe, osoby prawne i jednostki organizacyjne, o których mowa w art. 3 ust. 2 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie (t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 1817 z późn.zm.),

6) podmiotach prowadzących działalność pożytku publicznego – należy przez to rozumieć podmioty wyszczególnione w art. 3 ustawy o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie prowadzące działalność społecznie użyteczną w sferze zadań publicznych określonych w art. 4 ww. ustawy.

Rozdział II

Lokale użytkowe

§ 3. Przyjmuje się zasadę wskazywania najemców lokali użytkowych w drodze przetargu z zastrzeżeniem § 8.

§ 4. Przetarg przeprowadza się w formie przetargu jawnego, licytacyjnego, ustnego, nieograniczonego, mającego na celu ustalenie jak najwyższej stawki czynszu.

§ 5. Branża jaka ma być prowadzona w lokalu ustala się z uwzględnieniem stopnia zaspakajania potrzeb mieszkańców, turystów oraz interesu Miasta.

§ 6. Regulamin przeprowadzania i przetargu licytacyjnego ustnego nieograniczonego na ustalenie najemców wolnych lokali użytkowych określa załącznik Nr 1 zarządzenia.

§ 7. Do przeprowadzania przetargów, o których mowa w § 3 Burmistrz Miasta Sandomierza odrębnym zarządzeniem powołuje Komisję Przetargową, w co najmniej 3 osobowym składzie, w tym wskazując Przewodniczącego Komisji.

§ 8. 1. Upoważnia się Zastępcę Burmistrza Miasta lub Sekretarza Miasta do podejmowania decyzji w zakresie odstępstwa od zasady określonej w § 3 niniejszego zarządzenia w przypadkach lokali przeznaczonych:

1) na potrzeby administracji rządowej i samorządowej, gminnych jednostek organizacyjnych, sądów i prokuratury, instytucji państwowych,

2) dla organizacji pozarządowych prowadzących działalność na rzecz Miasta lub jego mieszkańców,

3) na rzecz podmiotów prowadzących działalność pożytku publicznego na rzecz Miasta lub jego mieszkańców,

4) na prowadzenie niepublicznych szkół posiadających uprawnienia szkół publicznych oraz niepublicznych przedszkoli, wpisanych do ewidencji niepublicznych szkół i placówek oświatowych, prowadzonej przez Burmistrza Miasta Sandomierza,

5) na potrzeby instytucji kultury Miasta oraz działających na terenie Miasta stowarzyszeń,

6) na siedziby związków zawodowych,

7) na siedziby partii politycznych,

8) na biura poselskie i senatorskie na czas pełnienia mandatu,

9) na rzecz związków międzygminnych,

10)na prowadzenie działalności artystycznej, kulturalnej, twórczej do wynajęcia w drodze konkursu pod nazwą „Lokal na kulturę”

11)na prowadzenie działalności gospodarczej w przypadkach uzasadnionych racjonalną gospodarką lokalami lub aspektem społecznym przy uwzględnieniu interesu Miasta, pod warunkiem że wnioskodawca nie posiada zaległych zobowiązań wobec Gminy Sandomierz, a w przypadku posiadania takich zobowiązań udokumentuje spłacanie umówionych rat długu,

12)na kontynuację działalności przez najemców lokali usytuowanych w budynkach zakwalifikowanych do remontu, wyburzenia lub zwrotu na rzecz byłych właścicieli albo innego zagospodarowania pod warunkiem, że najemca nie posiada innego lokalu z zasobu Gminy na prowadzenie działalności gospodarczej oraz zaległych zobowiązań wobec Gminy Sandomierz, a w przypadku posiadania takich zobowiązań udokumentuje spłacanie umówionych rat długu.

2.Podmioty ubiegające się o oddanie w najem lub użyczenie lokali poza przetargiem zobowiązane są do przedłożenia:

1) wniosku o oddanie w najem lokalu użytkowego poza przetargiem – dotyczy podmiotów o których mowa w ust. 1 pkt. od 1 do 12

2)wniosku o oddanie w użyczenie lokalu użytkowego poza przetargiem – dotyczy podmiotów o których mowa w ust. 1 pkt. 2 i 3 w przypadku, o którym mowa w § 10,

3)dokumentu określającego ich formę prawną,

4) kopii statutu lub regulaminu wraz z wypisem z właściwego rejestru.

§ 9.Lokale, dla których nie ustalono najemców w wyniku dwukrotnego wystawienia do przetargu, wynajmuje się poza przetargiem, dokonując obniżki czynszu najmu, za 1 m² pow. użytkowej lokalu, wystawionej do licytacji, w wysokości 30% kwoty netto.

§ 10. Na rzecz organizacji pozarządowych i podmiotów prowadzących działalność pożytku publicznego lokale oddaje się w użyczenie na czas realizacji zadań wynikających z programów/strategii uchwalonych przez radę Miasta Sandomierza, po uzyskaniu akceptacji Wydziału merytorycznie odpowiedzialnego za realizowane zadanie.

§ 11. Treść regulaminu o którym mowa w § 6 stanowi załącznik do niniejszego zarządzenia.

§ 12.Wykonanie zarządzenia powierza się Naczelnikowi Wydziału Nadzoru Komunalnego Urzędu Miejskiego w Sandomierzu, zaś nadzór nad jego wykonaniem powierza się Sekretarzowi Miasta.

§ 13.Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Burmistrz Sandomierza

mgr Marek Bronkowski

Załącznik Nr 1 do Zarządzenia

Nr. 284/2014/XX 2017 r. Burmistrza Miasta Sandomierza

z dnia 7 grudnia 2017 roku

Regulamin organizowania i przeprowadzania przetargu licytacyjnego ustnego nieograniczonego na ustalenie najemców wolnych lokali użytkowych, stanowiących własność Gminy Sandomierz.

1. Burmistrz Miasta Sandomierza ogłasza przetarg na ustalenie najemców wolnych lokali użytkowych.

2. W przetargu mogą brać udział:

1) przedsiębiorcy prowadzący działalność:

- jednoosobowo,

- w ramach spółki cywilnej,

- w ramach spółek prawa handlowego,

2) osoby prawne,

3) osoby fizyczne, które w terminie 14 dni od daty zamknięcia przetargu zobowiązane będą zarejestrować działalność gospodarczą,

4) jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej.

3. W przetargu mogą wziąć udział osobiście uczestnicy przetargu lub osoby upoważnione do podejmowania czynności prawnych w imieniu osoby reprezentowanej.

4. Osoba przystępująca do przetargu w imieniu uczestnika przetargu musi złożyć pełnomocnictwo, upoważniające ją do podejmowania czynności prawnych w imieniu osoby reprezentowanej.

5. Przetarg przeprowadza Komisja Przetargowa powołana przez Burmistrza Miasta Sandomierza.

6. W pracach Komisji nie mogą uczestniczyć członkowie Komisji jeżeli do przetargu przystępują osoby im bliskie (małżonek, krewni i powinowaci I i II stopnia oraz osoby związane z ww. tytułu przysposobienia, opieki lub kurateli).

7. Ogłoszenie o przetargu podaje się do publicznej wiadomości co najmniej na 21 dni przed wyznaczonym terminem przetargu poprzez umieszczenie go:

- na stronie internetowej Urzędu Miasta, wraz z projektem umowy najmu,

- na tablicy ogłoszeń w budynku Urzędu Miasta przy ul. Pl. Poniatowskiego 3,
- w lokalnej prasie,
- oraz w lokalu objętym przetargiem.

8.Ogłoszenie o przetargu na oddanie w najem wolnego lokalu użytkowego zawiera :

- 1)określenie rodzaju przetargu,
- 2)określenie charakteru prowadzenia działalności (branży),
- 3)termin i miejsce przeprowadzenia przetargu,
- 4)cenę wywoławczą stawki bazowej czynszu najmu (netto),
- 5) informację o wysokości postąpienia,
- 6)informację o miejscu i terminie wpłaty wadium oraz o sposobie zwrotu wadium, osobom/podmiotom, które nie wygrały przetargu,
- 7) informację o dokonaniu wpłaty kaucji,
- 8)informację o przystosowaniu lokalu do branży jaką oferent będzie prowadził w lokalu,
- 9)informację o rejestracji umowy w Wydziale Finansowym,
- 10)informację, że Burmistrz Miasta Sandomierza może unieważnić przetarg bez podania przyczyny.

9.Cena wywoławcza stawki bazowej czynszu najmu (netto) za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu ustalana będzie na poziomie wysokości ostatnio obowiązującej stawki najmu dla danego lokalu (z zaokrągleniem w górę do pełnych złotych), która podlegać będzie opodatkowaniu 23% podatkiem VAT oraz waloryzacji na początek każdego roku kalendarzowego o wskaźnik średniorocznego wzrostu cen towaru i usług konsumpcyjnych ogółem za rok poprzedni – publikowanego przez Prezesa GUS.

10.Wysokość postąpienia ustala się w wysokości 10 % ceny wywoławczej stawki bazowej czynszu netto, która podlega opodatkowaniu 23 % podatkiem VAT.

11.Wysokość wadium ustala się w wysokości 20% wartości miesięcznego czynszu najmu (brutto),

1)wadium winno powinno być wniesione na konto Gminy Sandomierz nie później niż 3 dni przed terminem przetargu,

2)wadium wpłacone przez uczestnika, który przetarg wygrał zalicza się na poczet opłat czynszowych,

3)wadium ulega przepadkowi, gdy oferent nie podpisze umowy najmu w terminie 5 dni roboczych licząc od daty zakończenia przetargu,

4)wadium zwraca się pozostałym uczestnikom przetargu, nie później niż przed upływem 7 dni od dnia zakończenia przetargu.

12.Oferent, który wygrał przetarg przed podpisaniem umowy zobowiązany jest wpłacić kaucję zabezpieczającą w wysokości trzykrotnego wylicytowanego miesięcznego czynszu najmu – netto, w celu zabezpieczenia płatności czynszu i opłat oraz zwrotu kosztów usunięcia ewentualnych zniszczeń wyposażenia lokalu. Kaucja podlega zwrotowi w terminie nie krótszym niż 14 dni po zakończeniu najmu i potrąceniu wszelkich roszczeń wynikających z umowy najmu.

13.Umowę najmu:

1) zawiera się w terminie 5 dni roboczych licząc od daty zakończenia przetargu, na czas nieoznaczony, z 3 miesięcznym okresem wypowiedzenia,

2)oferent który przetarg wygrał zobowiązany jest do rejestracji umowy najmu w Wydziale Finansowym Urzędu Miejskiego w celu naliczenia podatku od nieruchomości.

14.Lokal wydaje się najemcy na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego.

15.Oferent który przetarg wygrał po uprzednim uzyskaniu niezbędnych prawem pozwoleń zobowiązany jest do przystosowania lokalu do branży jaką będzie prowadził w lokalu, we własnym zakresie, na własny koszt, bez prawa ubiegania się o obniżenie stawki czynszu najmu, zwolnienie z opłat na czas wykonywania prac remontowych oraz dochodzenia roszczeń zwrotu poniesionych na ten cel nakładów finansowych od Gminy Sandomierz.

16.Burmistrz Miasta Sandomierza może unieważnić przetarg bez podania przyczyny.

1)informację o unieważnieniu przetargu zamieszcza się na stronie internetowej miasta oraz na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim.

17.Przetarg ustny nieograniczony uważa się za zakończony, po trzecim wywołaniu najwyższej z zaoferowanych stawek czynszu najmu, Przewodniczący Komisji Przetargowej zamyka przetarg i ogłasza imię i nazwisko lub nazwę podmiotu, który wygrał przetarg.

18.Przetarg uważa się za zakończony wynikiem negatywnym, gdy:

1) nikt nie przystąpił do przetargu,

2)żaden z uczestników nie zaoferował postąpienia ponad stawkę czynszu wywoławczego,

3)oferent, który przetarg wygrał nie podpisał umowy najmu ,w terminie określonym w ust. 13.

19. Przewodniczący Komisji Przetargowej otwierając przetarg informuje uczestników przetargu w szczególności o:

- 1) o powierzchni lokalu,
- 2) stawce wywoławczej czynszu za oddanie w najem wolnego lokalu użytkowego,
- 3) wysokości postąpienia,
- 4) wysokości wadium – terminie i miejscu jego wniesienia,
- 5) skutkach uchylecia się od zawarcia umowy najmu,
- 6) liczbie osób, wymienając je z imienia i nazwiska albo nazwy firmy, które wpłaciły wadium.

20. W przetargu ustnym nieograniczonym licytacja rozpoczyna się od wywołania stawki czynszu najmu za 1 m² pow. użytkowej lokalu.

21. Uczestnicy przetargu zgłaszają ustne postąpienia stawki czynszu, dopóki mimo trzykrotnego wywołania nie ma dalszych postąpień.

22. Zaoferowana stawka czynszu przestaje wiązać uczestników przetargu, gdy inny uczestnik zaoferuje cenę czynszu powiększoną o postąpienie określone w ogłoszeniu o przetargu.

23. Po ustaniu postąpień przewodniczący Komisji Przetargowej uprzedza uczestników, że po trzecim wywołaniu najwyższej z zaoferowanych stawek czynszu dalsze postąpienia nie zostaną przyjęte, po czym wywołuje trzykrotnie tę stawkę, zamyka przetarg i ogłasza imię i nazwisko lub nazwę podmiotu, który wygrał przetarg.

24. Przetarg jest ważny bez względu na liczbę uczestników przetargu, jeżeli przynajmniej jeden uczestnik zaoferował, co najmniej jedno postąpienie powyżej stawki wywoławczej czynszu.

25. Po zakończeniu licytacji Przewodniczący Komisji ogłasza imię i nazwisko osoby lub nazwę przedmiotu, który wygrał przetarg.

26. Z przeprowadzonego przetargu Komisja sporządza protokół, który powinien zawierać:

- 1) oznaczenie przedmiotu przetargu,
- 2) termin i miejsce licytacji,
- 3) imiona i nazwiska i funkcję członków Komisji prowadzącej przetarg,
- 4) dane oferenta, który wylicytował najwyższą stawkę czynszu najmu oraz jego podpis,
- 5) wysokość wylicytowanej stawki czynszu,
- 6) podpisy członków Komisji.

Do sporządzenia protokołu Przewodniczący Komisji powołuje protokolanta spośród członków Komisji.

27. Po zakończeniu przetargu niedopuszczalna jest zmiana oferenta.

28. Protokół z przeprowadzonego przetargu stanowi podstawę do zawarcia umowy najmu lokalu użytkowego.

29. Niezwłocznie po zakończeniu przetargu Burmistrz Miasta Sandomierza podaje do publicznej wiadomości – na stronie internetowej miasta oraz tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta, na okres 7 dni, informację o wyniku przetargu, która zawiera:

- 1) imię nazwisko osoby lub podmiotu ustalonego jako najemca,
- 2) kwotę wywoławczą czynszu oraz najwyższą kwotę czynszu osiągniętą w przetargu,
- 3) powierzchnię lokalu oddanego w najem.

30. Członków Komisji obowiązuje tajemnica służbowa i ochrona danych osobowych uczestników przetargu zgodnie z ustawą z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (jedn. tekst Dz. U z 2016 r. poz. 922).

Burmistrz Sandomierza

mgr Marek Bronkowski