

UCHWAŁA Nr XXXI/141/2008
Rady Miasta Skarżyska-Kamiennej
z dnia 23 grudnia 2008 roku

w sprawie: zmiany uchwały Nr XXIII/32/2005 Rady Miasta Skarżyska-Kamiennej z dnia 31 marca 2005r. dotyczącej sposobu gospodarowania komunalnymi lokalami użytkowymi oraz reguł ustalania stawek czynszu za ich wynajęcie oraz załącznika nr 1 do niniejszej uchwały.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 9 lit. „a” ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jednolity tekst Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 ze zm.) art. 13 ust. 1, art. 25, art. 37 ust. 1, art. 40 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jednolity tekst Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.) Rada Miasta Skarżyska-Kamiennej **u c h w a l a**, co następuje:

§ 1. Do § 4 dodaje się punkty :

1. Umowa może być wypowiedziana przez każdą ze stron z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia, dokonanego na koniec miesiąca kalendarzowego.
2. Umowa może być wypowiedziana bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku gdy najemca:
 - a) dopuścił się zwłoki z zapłatą czynszu za co najmniej dwa pełne okresy płatności,
 - b) nie przyjął do stosowania zwaloryzowanego czynszu lub zmienionych opłat,
 - c) wykorzystuje lokal w sposób sprzeczny z umową i jego przeznaczeniem lub zaniedbuje go do tego stopnia, że naraża wynajmującego na jego utratę lub uszkodzenie,
 - d) korzysta z lokalu w sposób sprzeczny z zasadami współżycia społecznego i przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku,
 - e) jeżeli lokal jest nieczynny ponad miesiąc bez uprzedniego uzgodnienia z zarządcą.

§2. W § 5 skreśla się w całości treść ust. 2 natomiast dotychczasowy ust.3 otrzymuje oznaczenie 2.

§ 3. W § 6 pkt.2 słowa „ZBK Administrator” zastępuje się słowami „Zarząd Zasobów Komunalnych”.

§ 4. W § 8 wykreśla się w całości pkt. 1, natomiast dotychczasowy pkt.2 otrzymuje oznaczenie 1, pkt. 3 otrzymuje oznaczenie 2.

§ 5. § 9 otrzymuje brzmienie:

„Ustala się załącznik nr 1 do uchwały w którym zawarto:

1. w ust. I regulamin przeprowadzania przetargu na stawkę czynszu najmu lokali użytkowych.
2. w ust. II regulamin wynajmowania powierzchni w budynkach o charakterze użytkowym przejmowanych w zasób gminy Skarżysko-Kamienna.
3. w ust. III zasady postępowania przy remontach koniecznych obciążających wynajmującego

§ 6. W § 11 pkt. 1 słowa ZBK Administrator” zastępuje się słowami: „Zarząd Zasobów Komunalnych” oraz na końcu punktu dodaje się zdanie; „W przypadku ubiegania się o najem lokalu na biuro lub prowadzenie działalności statutowej przez organizację pozarządową działającą w sferze pożytku publicznego winna ona przedstawić wraz z pisemną ofertą wynajmu opinię Wydziału Zdrowia i Polityki Społecznej”

§ 7. W § 11 skreśla się w całości pkt. 3.

§ 8. W Załączniku Nr 1 do Uchwały Nr XXIII/32/2005 Rady Miasta Skarżyska-Kamiennej ustęp I otrzymuje nowe brzmienie:

„I. Regulamin przeprowadzania przetargu na stawkę czynszu najmu lokali użytkowych.

1. Przetarg przeprowadza Komisja Przetargowa powołana Zarządzeniem Prezydenta Miasta Skarżyska-Kamiennej w składzie, co najmniej 3 osobowym.
2. Przedmiotem przetargu jest ustalenie stawki czynszu najmu. Licytowany czynsz nie zawiera podatku VAT i opłat.
3. Wadium nie może być niższe niż jednomiesięczny czynsz zaokrąglony wzwyż do pełnych dziesiątek złotych, jego wysokość będzie każdorazowo podawana w ogłoszeniu o przetargu.
4. Podanie informacji o przetargu do publicznej wiadomości odbywa się poprzez ogłoszenie w prasie lokalnej, wywieszone w gablocie informacyjnej urzędu i na jego stronie internetowej (miesiąc przed terminem przetargu).
5. W ogłoszeniu o przetargu należy podać:
 - nazwę i siedzibę ogłaszającego przetarg,
 - przedmiot przetargu,
 - cenę wywoławczą miesięcznego czynszu netto oraz zastrzeżenie, że kwota ta zostanie powiększona w umowie najmu o obowiązujący podatek VAT,
 - wysokość wadium,
 - termin i miejsce jego wpłaty,
 - termin i miejsce przeprowadzenia przetargu,

- zastrzeżenie, że nie mogą brać udziału w przetargu osoby i firmy zalegające z opłatami czynszowymi lub posiadające lokale ale zostały wręczone im nakazy o opróżnienie lokalu,
6. Stawką wywoławczą jest cena 1m² powierzchni użytkowej lokalu, w wysokości ustalonej na podstawie średniej stawki czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali znajdujących się w dzielnicy, w której położony jest lokal.
 7. Przetarg jest ważny bez względu na liczbę uczestników, jeżeli chociaż jeden uczestnik zaoferuje cenę wyższą od ceny wywoławczej.
 8. Osobie, która w wyniku licytacji zaproponuje najwyższą stawkę czynszu najmu, wadium zostanie zaliczone na poczet opłat czynszowych. Pozostałym uczestnikom przetargu wadium zostanie zwrócone.

Sposób przeprowadzania przetargu:

9. Po wywołaniu przetargu prowadzący przetarg podaje do wiadomości:
 - przedmiot przetargu,
 - cenę wywoławczą i powierzchnię lokalu,
 - wysokość wadium, termin i miejsce jego wpłacenia,
 - treść umowy najmu,
 - termin zawarcia umowy oraz odebrania lokalu,
 - imiona i nazwiska osób lub nazwy firmy, które wpłaciły wadium i zostały dopuszczone do przetargu,
10. Licytacja rozpoczyna się od wywołania ceny najmu 1m² danego lokalu.
11. Zaoferowana cena przestaje wiązać uczestnika przetargu, gdy inny uczestnik postąpił cenę wyższą.
12. Po ustaleniu postąpień prowadzący przetarg udziela przybicia licytantowi, który zaoferuje najwyższą cenę.
13. Z chwilą przybicia następuje wyznaczenie najemcy lokalu.
14. Komisja przetargowa sporządza protokół z przetargu, który stanowi podstawę zawarcia umowy najmu i powinien zawierać:
 - termin i miejsce przetargu,
 - imiona i nazwiska osób prowadzących przetarg,
 - wysokość ceny wywoławczej,
 - liczbę osób uczestniczących w przetargu,
 - cenę osiągniętą w przetargu,
 - imię i nazwisko osoby wygrywającej przetarg lub nazwę oraz siedzibę jeśli wygrywającym jest osoba prawna,
 - oznaczenie sumy jaką licytant ten uiszczył na poczet czynszu
 - podpisy członków komisji przetargowej oraz osoby wygrywającej przetarg.
15. Wygrywający przetarg podpisze protokół przetargu i zawrze umowę najmu.
16. Wadium ulega przepadkowi, gdy oferent przetarg wygrał, a uchyła się od podpisania umowy najmu.

§ 9. W Załączniku Nr 1 do Uchwały Nr XXIII/32/2005 Rady Miasta Skarżyska-Kamiennej w ustępie II punkt 8 słowa „ZBK Administrator” zastępuje się słowami „Zarząd Zasobów Komunalnych”.

§10. W Załączniku Nr 1 do Uchwały Nr XXIII/32/2005 Rady Miasta Skarżyska-Kamiennej dodaje się ust. III w brzmieniu:

„III. Zasady postępowania przy remontach koniecznych obciążających wynajmującego

1. Najemca obejmujący lokal może wystąpić o wykonanie koniecznych prac remontowych obciążających (zgodnie z ustawą) wynajmującego. W tym celu najemca powinien zwrócić się na piśmie do wynajmującego o wyrażenie zgody na przeprowadzenie remontu wyszczególniając zakres prac koniecznych.
2. W przypadku kiedy wynajmujący nie jest w stanie wykonać remontu, może wyrazić zgodę na wykonanie zastępcze przez najemcę. Zgoda wyrażana jest na piśmie z żądaniem przedstawienia wynajmującemu wstępnego kosztorysu.
3. Po weryfikacji wstępnego kosztorysu przez służby techniczne ZZK najemca może wykonać remont zastępczo za wynajmującego.
4. Po wykonaniu remontu komisja z ZZK, reprezentująca wynajmującego dokonuje odbioru wykonanych prac i sporządza protokół powykonawczy.
5. Na podstawie zweryfikowanego kosztorysu powykonawczego następuje zwrot poniesionych nakładów w sposób następujący:
 - najemca zostaje zwolniony z opłat czynszowych (z zachowaniem opłat za media niezależne od wynajmującego) począwszy od dnia spisania umowy.
 - zwolnienie z opłat czynszowych nie może być dłuższe niż na okres 36 miesięcy
 - w przypadku niemożliwości zwrotu w 100% poniesionych nakładów w maksymalnym okresie 36 miesięcy najemca pozostałą część nakładów przejmuje w swoje koszty.
6. Protokół wraz z kosztorysem powykonawczym zostaje włączony do akt.
7. Jeżeli najemca wykonał remont lokalu bez zgody wynajmującego nie ma prawa ubiegać się o zwrot poniesionych nakładów.
8. W przypadku modernizacji, zmian sposobu użytkowania lokalu, zmian konstrukcyjnych, jak też zmian elewacji zewnętrznej najemca zobowiązany jest przedstawić dokumentację techniczną, otrzymać wszelkie uzgodnienia wynikające z przepisów prawa budowlanego oraz ustawy o własności lokali.
9. Najemca za nakłady poniesione w pkt. 8 nie może ubiegać się o zwrot poniesionych kosztów.
10. W przypadku konieczności zawieszenia działalności na ten czas możliwe jest zawieszenie płatności czynszu na maksymalny okres 3 miesięcy przy czym podlega ona spłacie po okresie zawieszenia w maksymalnie 12-stu ratach.”

§11.Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Skarżyska-Kamiennej.

§12.Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.

Przewodniczący Rady Miasta

Bogusław Ciok

Uzasadnienie

Zasady gospodarowania lokalami użytkowymi reguluje obecnie uchwała Nr XXIII/32/05 z dnia 31 marca 2005 r. w sprawie sposobu gospodarowania komunalnymi lokalami użytkowymi oraz reguł ustalania stawek czynszu za ich wynajęcie. Niektóre zapisy w tej uchwale posiadają wady prawne w związku ze zmianami, jakie zostały wprowadzone np. zmiany podmiotu, który zawiera umowę najmu lokalu użytkowego. Po podjęciu decyzji przez Prezydenta Miasta Skarżyska-Kamiennej o likwidacji spółki z o.o. pn. ZBK „Administrator”, w jej miejsce została utworzona jednostka budżetowa pn. Zarząd Zasobów Komunalnych. Ponadto zmiana podyktowana jest koniecznością usunięcia z zapisów uchwały budynku Domu Handlowego „HERMES”, który został sprzedany w wyniku przetargu. Podjęcie nowej uchwały wynika z potrzeby uszczegółowienia zasad przeprowadzania koniecznych remontów w lokalach użytkowych, których wykonanie leży po stronie wynajmującego, ponadto sprecyzowania zasad przetargu i określeniu Regulaminu przetargu. Przedstawiony projekt zmian zakłada, iż przyjęcie uchwały w proponowanym kształcie ujednotwi i uprości działania samorządu w gospodarowaniu zasobem komunalnym.

Stąd zasadnym jest podjęcie powyższej uchwały.