

UCHWAŁA Nr XXIII/32/2005
Rady Miasta Skarżyska-Kamiennej
z dnia 31 marca 2005 r.

w sprawie: **sposobu gospodarowania komunalnymi lokalami użytkowymi oraz reguł ustalania stawek czynszu za ich wynajęcie.**

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. Dz. U. z 2002 r. Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz. 1271, Nr 214 poz. 1806, Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717, Nr 102 poz.1055, Nr 116 poz.1203 z 2004r.) art. 13 ust. 1, 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) Rada Miasta Skarżyska-Kamiennej **u c h w a ł a**, co następuje:

§ 1.

1.Komunalne lokale użytkowe o charakterze handlowo-usługowym stanowiące pustostany są wynajmowane bądź zbywane w drodze publicznego przetargu ustnego.

2.Decyzję o wyborze sposobu zagospodarowania lokalu użytkowego każdorazowo podejmuje Prezydent Miasta.

3.Po dwóch bezskutecznych przetargach lub w szczególnych przypadkach, dla zabezpieczenia interesu gminy, Prezydent Miasta może wyrazić zgodę na wynajęcie lokalu według stawki czynszu ustalonej w drodze negocjacji.

§ 2.

1.Czynności związane z przeprowadzeniem przetargów ustnych na najem oraz zbycie lokali wykonuje właściwy wydział Urzędu Miasta.

2.Organizację przetargów na najem określać będzie Prezydent Miasta w drodze zarządzenia, natomiast zbycie lokalu winno być każdorazowo poprzedzone uchwałą Rady Miasta.

3.Do przetargu na lokale użytkowe mogą przystąpić osoby mające uregulowane wszelkie zobowiązania pieniężne w stosunku do gminy.

§ 3.

1.Cena wywoławcza za 1 m² lokalu użytkowego w przypadku jego wynajęcia drogą przetargu ustnego jest ustalana na podstawie średniej stawki czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali znajdujących się w dzielnicy, w której położony jest lokal.

2.Cena wywoławcza, o której jest mowa w ust. 1 ustalana jest na dany rok kalendarzowy w oparciu o stawki najmu w roku poprzedzającym przetarg na wynajęcie danego lokalu.

§ 4.

Umowy najmu lokali użytkowych zawierane są na czas nieoznaczony.

§ 5.

1.Obowiązująca stawka czynszu najmu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu winna być corocznie waloryzowana przez wynajmującego w oparciu o ogłaszany przez Główny Urząd Statystyczny wskaźnik inflacji za rok poprzedni.

2. Najemcy lokali użytkowych, których umowy najmu do czasu wejścia w życie uchwały zostały zawarte na czas oznaczony zachowują ustaloną stawkę najmu do czasu upływu terminu umowy. Po zakończeniu tego terminu z najemcami zostanie zawarta umowa na czas nieoznaczony, a stawka czynszu waloryzowana będzie zgodnie z zapisem § 5 ust.1

3. Prezydent Miasta może w uzasadnionych przypadkach nie waloryzować okresowo wynajmującemu stawkę czynszu za 1m² powierzchni wynajmowanego lokalu.

§ 6.

1. Bez zgody gminy najemca nie może oddawać przedmiotu najmu osobie trzeciej do bezpłatnego używania ani go podnajmować.

2. W razie naruszenia powyższego obowiązku ZBK „Administrator” może najem wypowiedzieć bez zachowania terminów wypowiedzenia.

3. Zgoda gminy na podnajem części lokalu może być wyrażona pod warunkiem, że najemca nadal będzie prowadził w nim działalność. Najemca za podnajmowaną część płaci czynsz podwyższony o 20%.

4. Nie wyraża się zgody na trwałe fizyczny podział podnajmowanego lokalu, ani na podnajem w lokalu, który można trwale podzielić.

§ 7.

Osobom, które weszły w spółkę z najemcą lokalu użytkowego w trakcie trwania umowy najmu przysługuje prawo do kontynuowania tej umowy w przypadku wycofania się dotychczasowego najemcy z tej spółki, jeżeli czas wspólnego prowadzenia działalności wynosił co najmniej 2 lata.

§ 8.

Wyłącza się z postępowania przetargowego lokale i powierzchnie użytkowe:

1. Usytuowane w Domu Handlowym Hermes
2. Usytuowane w budynkach o charakterze użytkowym przejmowanych w zasób gminy Skarżysko-Kam.
3. Inne, przeznaczone na:
 - a/ cele oświaty, kultury, służby zdrowia, opieki społecznej, ochrony środowiska
 - b/ działalność miejskich jednostek organizacyjnych
 - c/ działalność organizacji społecznych takich jak: związki zawodowe, organizacje społeczno-zawodowe, organizacje pozarządowe, biura poselskie.

§ 9.

Ustala się regulamin wynajmowania powierzchni użytkowej w Domu Handlowym „Hermes” oraz powierzchni w budynkach o charakterze użytkowym przejmowanych w zasób gminy Skarżysko-Kamienna, stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały.

§ 10.

Decyzje o wynajmie lokali i powierzchni użytkowych wyłączonych z postępowania przetargowego o których mowa w § 8 podejmuje Prezydent Miasta na wniosek osoby zainteresowanej.

§ 11.

Wysokość stawki czynszu za wynajmowane lokale lub powierzchnie użytkowe wyłączone z postępowania przetargowego ustala się na poziomie:

1.Wysokość stawki czynszu za 1m² powierzchni lokali określonych w § 8 pkt 2 i pkt 3 ustala Prezydent Miasta na podstawie kalkulacji przedstawionej przez ZBK „Administrator”. Stawka ta nie może być niższa niż faktyczne koszty utrzymania lokali.

2.Wysokość stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej w budynkach przejętych na rzecz gminy a wynajętej na rzecz podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą liczona jest według średniej stawki czynszów w danej dzielnicy wyliczonej za rok poprzedzający wynajem.

3.Wysokość stawki czynszu w DH „Hermes” będzie corocznie w I kwartale roku ustalana przez Prezydenta Miasta Skarżyska-Kam. na podstawie kalkulacji kosztów utrzymania budynku za rok poprzedni przedstawionej przez ZBK „Administrator”.

§ 12.

Traci moc Uchwała Rady Miasta Skarżyska-Kamiennej Nr 4/23/2002 z dnia 28 marca 2002 roku w sprawie sposobu gospodarowania komunalnymi lokalami użytkowymi oraz reguł ustalania stawek czynszu za ich wynajęcie.

§ 13.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Skarżyska-Kamiennej.

§ 14.

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

Przewodniczący Rady Miasta

Wiesław Piątek

REGULAMIN

Wynajmowania powierzchni użytkowej w Domu Handlowym „Hermes” oraz powierzchni w budynkach o charakterze użytkowym przejmowanych w zasób gminy Skarżysko-Kamienna

I. Powierzchnia użytkowa w Domu Handlowym „Hermes”

1. Powierzchnia użytkowa wynajmowana jest w oparciu o jej podział na jednostki, zwane dalej boksami. Wielkość jednego boksu wynosi ca 4m².
2. Przedmiotem najmu może być powierzchnia użytkowa równa jednemu boksowi lub jego wielokrotności.
3. Do każdego stoiska doliczona jest proporcjonalnie do całej jego długości część powierzchni ciągów pieszych znajdujących się pomiędzy stoiskami.
4. Prezydent Miasta podejmuje decyzje o wynajmie powierzchni użytkowej w Domu Handlowym „Hermes” w oparciu o podania złożone przez osoby zainteresowane wynajmem.
5. W przypadku złożenia kilku podań na wynajem tej samej powierzchni użytkowej Prezydent Miasta, podejmując decyzję o jej wynajmie, kieruje się przede wszystkim występowaniem danego rodzaju branży na terenie Domu Handlowego „Hermes” .
6. Informacja o wolnych powierzchniach użytkowych podawana jest do wiadomości w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń tutejszego urzędu.
7. Podania o wynajem w/wym powierzchni składane są do referatu lokalowego WSO tut. UM , gdzie prowadzony jest rejestr ich wpływu.
8. Osoby, w stosunku do których zapadła decyzja o wynajmie powierzchni użytkowej, otrzymują pisemne skierowanie do ZBK „Administrator” celem spisania umowy najmu.

II. Powierzchnia w budynkach o charakterze użytkowym przejmowanych w zasób gminy Skarżysko-Kamienna.

1. Powierzchnia użytkowa wynajmowana jest według potrzeb podmiotu składającego ofertę .
2. Dopuszczalne jest łączenie powierzchni wynajętych pomieszczeń, jeżeli przepisy prawa budowlanego dopuszczają taką możliwość.
3. Dopuszczalna jest, w szczególnych przypadkach, możliwość trwałego wydzielenia części wynajmowanej.

4. Prezydent Miasta podejmuje decyzje o wynajmie powierzchni użytkowej w oparciu o podania złożone przez zainteresowane podmioty.
5. W przypadku złożenia kilku podań na wynajem tej samej powierzchni użytkowej Prezydent Miasta podejmując decyzje o wynajmie kieruje się dobrem gminy.
6. Informacja o wolnych powierzchniach użytkowych podawana jest do wiadomości w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń tut. Urzędu Miasta.
7. Podania o wynajem w/wym powierzchni składane są do referatu lokalowego WSO tut. UM , gdzie prowadzony jest rejestr ich wpływu.
8. Osoby na rzecz których wskazano wynajem powierzchni użytkowej, otrzymują pisemne skierowanie do ZBK „Administrator” celem spisania umowy najmu.

UZASADNIENIE

Zmiana uchwały w sprawie gospodarowania lokalami użytkowymi i reguł ustalania stawek czynszu za ich wynajęcie następuje z powodu konieczności dostosowania zapisów w uchwale do zmian jakie wynikły z zapisów w aneksowanej umowie z ZBK „Administrator”.

Szereg zapisów w dotychczas obowiązującej uchwale w sposób znaczny utrudnia, zarówno zarządzającemu, jak i właścicielowi działania mające na celu prowadzenie efektywnej gospodarki lokalami użytkowymi. Dotyczy to w większości lokali i powierzchni użytkowych znajdujących się w przejmowanych przez gminę budynkach po likwidowanych zakładach i placówkach oświatowych.

Niniejszy projekt uchwały zakłada również zmianę sposobu gospodarowania lokalami użytkowymi wynajmowanymi dotychczas nieodpłatnie na rzecz organizacji pozarządowych i stowarzyszeń. Dotychczasowy sposób wynajmowania wiązał się z koniecznością wyasygnowania z budżetu gminy dodatkowych środków finansowych. Po względem ekonomicznym jest to niekorzystne dla gminy. Przyjęta w uchwale forma odpłatnego wynajmowania lokali przyczyni się do racjonalnego gospodarowania lokalami i finansami gminy, a jednocześnie nie będzie formą drastyczną dla najemców gdyż odpłatność za lokale ustalona została na poziomie wysokości wynagrodzenia, jakie gmina płaci zarządzającemu za wynajętą powierzchnię.

Zmiana Uchwały związana jest również z rozszerzeniem kompetencji referatu lokalowego w zakresie: organizowania przetargów na wynajem i sprzedaż lokali użytkowych, ustalania zasad wynajmu i wysokości czynszów za powierzchnie użytkowe wynajmowane w drodze bez przetargowej.

Projekt uchwały został przedstawiony Komisji Mieszkaniowej, w której to kompetencji leży opiniowanie projektów uchwał dotyczących polityki gospodarowania zarówno lokalami mieszkalnymi, jak i użytkowymi gminy. Po przeanalizowaniu projektu o którym mowa wyżej uzyskał pozytywną opinię Komisji Mieszkaniowej.