

Zarządzenie nr 189/16
Wójta Gminy Suwałki
z dnia 12 grudnia 2016r.

w sprawie zasad dzierżawy gruntów i najmu lokali użytkowych w budynkach Jednostek Organizacyjnych Gminy Suwałki, oddanych im w trwały zarząd oraz określenie 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 2016 r., poz. 446 z późn. zm.) Wójt Gminy Suwałki zarządza, co następuje:

Rozdział I. Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Ustala się zasady dzierżawy gruntu, najmu i stawki czynszu lokali użytkowych w budynkach Jednostek Organizacyjnych Gminy Suwałki, oddanych im w trwały zarząd na okres do lat 3.

2. Ilekroć w niniejszym zarządzeniu jest mowa o:

- 1) ustawie o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie (Dz.U. z 2016 r. poz. 1817);
- 2) organizacjach pozarządowych – należy przez to rozumieć podmioty, o których mowa w art. 3 ust. 2 i 3 ustawy o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie.

Rozdział II. Zasady dzierżawy gruntami

§ 2. 1. Ustalenia co do przeznaczenia gruntów do dzierżawy dokonywane zgodnie z zasadą racjonalnego gospodarowania zasobem gruntów Gminy Suwałki przekazane w trwały zarząd Jednostkom Organizacyjnym Gminy Suwałki.

2. Na podstawie ustaleń, o których mowa w ust. 1, Kierownik Jednostki Organizacyjnej sporządza i podaje do publicznej wiadomości wykaz gruntów przeznaczonych do dzierżawy, zgodnie z art. 35 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarowanie gruntami (Dz.U. z 2015 r. poz. 1774 z późn. zm.).

§ 3. 1. Grunty oddawane są w dzierżawę na czas oznaczony do 3 lat w drodze umowy dzierżawy zawartej po przeprowadzeniu przetargu, z zastrzeżeniem § 6 zarządzenia.

2. Przetarg ma na celu uzyskanie najwyższej stawki czynszu.

§ 4. 1. Przetarg ogłasza i organizuje Kierownik Jednostki Organizacyjnej Gminy Suwałki, a przetarg przeprowadza komisja.

2. Zakres i tryb pracy komisji przetargowej, regulamin przetargu oraz warunki dzierżawy gruntu, stanowi załącznik nr 1 do zarządzenia przy czym:

1) warunki dzierżawy gruntu powinny obejmować w szczególności:

- a) wysokość wywoławczej stawki czynszu,
- b) określenie celów, na jakie grunt może być wykorzystany lub celów, na jakie grunt nie może być wykorzystany,
- c) czas, na jaki grunt zostanie wynajęty;

2) warunki dzierżawy mogą obejmować spłatę długów poprzedniego dzierżawcę poprzez zakup wierzytelności;

3) jedynym kryterium oceny jest wysokość proponowanej stawki czynszu.

§ 5. 1. Ogłoszenie o przetargu zamieszcza się na stronie internetowej Jednostki Organizacyjnej Gminy Suwałki oraz na tablicach ogłoszeń Jednostki Organizacyjnej Gminy Suwałki.

2. Ogłoszenie o przetargu wraz z listą gruntów, które zostały umieszczone w wykazie gruntów przeznaczonych do dzierżawy na czas oznaczony do lat 3, podaje się do publicznej wiadomości na okres 7 dni.

§ 6. 1. Poza przetargiem mogą być oddawane w dzierżawę:

- 1) niewynajęte mimo przeprowadzonych dwóch przetargów z powodu braku ofert spełniających wymogi przetargu;
- 2) na rzecz osób prawnych Gminy Suwałki na prowadzenie działalności charytatywnej, kulturalnej, naukowej, opiekuńczej, leczniczej, oświatowej, badawczo-rozwojowej, wychowawczej, sportowej lub turystycznej, jeżeli cele te są ich celami statutowymi, a ich dochody przeznaczone są w całości na działalność statutową;
- 3) na rzecz organizacji pozarządowych na prowadzenie działalności pożytku publicznego, o której mowa w art. 4 ust 1 i 2 ustawy o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie oraz na prowadzenie przez te organizacje działalności gospodarczej pod warunkiem, że całość dochodów z tej działalności jest przeznaczana na działalność statutową;
- 4) na rzecz organów administracji rządowej i samorządowej.
- 5) na rzecz osób, w przypadku gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejną umowę dzierżawy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość.

2. Stawki czynszu za grunty, o których mowa w ust. 1 (pkt 1-4), ustalane są w drodze negocjacji stron, z zachowaniem możliwości zastosowania bonifikaty w wysokości do 80-90 %.

§ 7. 1. Umowy dzierżawy gruntu zawiera się na czas oznaczony do 3 lat.

2. Przy zawieraniu umów dzierżawy należy zabezpieczyć interesy Jednostki Organizacyjnej Gminy Suwałki pod względem przychodów, należytej dbałości o substancję gruntu, a w szczególności sposobu korzystania z gruntu, trybu i warunków rozwiązania umowy, zasad rozliczania nakładów poniesionych za zgodą wydzierżawiającego, o ile nakłady te podwyższają trwale wartość gruntu i zostały potwierdzone protokołem odbioru robót, określenia wysokości kaucji na poczet należności czynszowych, zasad waloryzacji czynszu.

Rozdział III. Zasady najmu lokali

§ 8. 1. Ustalenia co do przeznaczenia lokali do najmu dokonywane zgodnie z zasadą racjonalnego gospodarowania zasobem lokali Gminy Suwałki przekazane w trwały zarząd Jednostkom Organizacyjnym Gminy Suwałki.

2. Na podstawie ustaleń, o których mowa w ust. 1, Kierownik Jednostki Organizacyjnej sporządza i podaje do publicznej wiadomości wykaz gruntów przeznaczonych do dzierżawy, zgodnie z art. 35 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarowanie gruntami (Dz.U. z 2015 r. poz. 1774 z późn. zm.).

§ 9. 1. Lokale oddawane są w najem na czas oznaczony do 3 lat w drodze umowy najmu zawartej po przeprowadzeniu przetargu, z zastrzeżeniem § 6 zarządzenia.

2. Przetarg ma na celu uzyskanie najwyższej stawki czynszu.

§ 10. 1. Przetarg ogłasza i organizuje Kierownik Jednostki Organizacyjnej Gminy Suwałki, a przetarg przeprowadza komisja.

2. Zakres i tryb pracy komisji przetargowej, regulamin przetargu oraz warunki dzierżawy gruntu, stanowi załącznik nr 1 do zarządzenia przy czym:

- 1) warunki najmu lokalu powinny obejmować w szczególności:
 - a) wysokość wywoławczej stawki czynszu,
 - b) określenie celów, na jakie lokal może być wykorzystany lub celów, na jakie lokal nie może być wykorzystany,
 - c) czas, na jaki lokal zostanie wynajęty;
- 2) warunki najmu mogą obejmować spłatę długów poprzedniego najemcy poprzez zakup wierzytelności;
- 3) jedynym kryterium oceny jest wysokość proponowanej stawki czynszu.

§ 11. 1. Ogłoszenie o przetargu zamieszcza się na stronie internetowej Jednostki Organizacyjnej Gminy Suwałki oraz na tablicy ogłoszeń Jednostki Organizacyjnej Gminy Suwałki.

2. Ogłoszenie o przetargu wraz z listą lokali, które zostały umieszczone w wykazie lokali przeznaczonych do najmu na czas oznaczony do lat 3, podaje się do publicznej wiadomości na okres 7 dni..

§ 12. 1. Poza przetargiem mogą być oddawane w najem lokale:

- 1) niewynajęte mimo przeprowadzonych dwóch przetargów z powodu braku ofert spełniających wymogi przetargu;
- 2) na rzecz osób prawnych Gminy Suwałki na prowadzenie działalności charytatywnej, kulturalnej, naukowej, opiekuńczej, leczniczej, oświatowej, badawczo-rozwojowej, wychowawczej, sportowej lub turystycznej, jeżeli cele te są ich celami statutowymi, a ich dochody przeznaczone są w całości na działalność statutową;
- 3) na rzecz organizacji pozarządowych na prowadzenie działalności pożytku publicznego, o której mowa w art. 4 ust 1 i 2 ustawy o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie oraz na prowadzenie przez te organizacje działalności gospodarczej pod warunkiem, że całość dochodów z tej działalności jest przeznaczana na działalność statutową;
- 4) na rzecz organów administracji rządowej i samorządowej.
- 5) na rzecz osób, w przypadku gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejną umowę najmu, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość.
- 6) lokale oddawane są w najem na okres odpowiednio liczony w godzinach, dniach, miesiącach lub latach.

2. Stawki czynszu za lokale, o których mowa w ust. 1 (pkt 1-4), ustalane są w drodze negocjacji stron, z zachowaniem możliwości zastosowania bonifikaty w wysokości do 80-90 %.

§ 13. 1. Umowy najmu lokalu zawiera się na czas oznaczony do 3 lat.

2. Warunki umów najmu zawartych określa się w sposób zabezpieczający interesy Jednostki Organizacyjnej Gminy Suwałki pod względem przychodów, należytej dbałości o substancję lokalu, a w szczególności sposobu korzystania z lokalu, trybu i warunków rozwiązania umowy, zasad rozliczania nakładów wykonanych za zgodą wynajmującego, o ile nakłady te podwyższają trwale wartość lokalu i zostały potwierdzone protokołem odbioru robót, określenia wysokości kaucji na poczet należności czynszowych, zasad waloryzacji czynszu.

Rozdział IV. Zasady gospodarowania gruntami i lokalami użytkowymi

§ 14. 1. Ustala się miesięczną stawkę czynszu 11 zł brutto za dzierżawę 1 m² powierzchni gruntowej, których właścicielem jest Gmina Suwałki – oddanych w trwałą zarząd Jednostce Organizacyjnej Gminy Suwałki.

§ 15. 1. Ustala się miesięczną stawkę czynszu brutto za najem 1 m² powierzchni użytkowej lokali użytkowych położonych w budynkach, których właścicielem jest Gmina Suwałki w tym trwały zarząd Jednostki Organizacyjnej Gminy Suwałki, w zależności od przeznaczenia lokalu na:

- a) lokale użytkowe – biurowe – 22,14 zł;
 - b) lokale gospodarcze – 4,92 zł;
 - c) sala lekcyjna – 25zł za 1 godzinę;
 - d) sala gimnastyczna – 50 zł za 1 godzinę;
 - e) pozostałe obiekty sportowe – 0,50 zł za 1 m²;
 - f) lokale sportowe np. siłownia – 30 zł za 1 godzinę;
2. Stawki czynszu, o których mowa w ust. 1, nie mogą być niższe niż suma miesięcznych wydatków obciążających wynajmującego z tytułu utrzymania lokalu.
 3. Stawka czynszu najmu lokalu obejmuje koszty administrowania, koszty konserwacji i utrzymania technicznego budynku, koszty utrzymania czystości otoczenia budynku.
 4. Czynsz najmu lokalu obejmuje opłaty za świadczenia związane z eksploatacją lokalu.
 5. Czynsz najmu lokalu nie obejmuje kosztów napraw bieżących, zmian, ulepszeń i innych kosztów dostosowania lokalu do rodzaju prowadzonej działalności, które przekroczą zakres zwykłego zarządcy.

§ 16. 1. Waloryzacja czynszu następuje corocznie o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego za rok ubiegły.

2. Zwaloryzowana stawka czynszu obowiązuje każdorazowo od maja danego roku, w którym Prezes Głównego Urzędu Statystycznego ogłasza średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok ubiegły.

3. Waloryzacją nie obejmuje czynszu najmu lokalu lub dzierżawy gruntu zajmowanego na podstawie umowy trwającej krócej niż 12 miesięcy.

§ 17. 1. W celu zabezpieczenia skutecznego opróżnienia lokalu (gruntu) po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy najmu (dzierżawy) lub sprawnej windykacji niezapłaconych w terminie należności czynszowych i opłat niezależnych od wynajmującego, do umowy najmu lub dzierżawy dołącza się w formie aktu notarialnego oświadczenie najemcy o dobrowolnym poddaniu się egzekucji, o którym mowa w art. 777 § 1 pkt 4 i 5 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. z 2016 r. poz. 1822 z późn. zm.), z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Obowiązek złożenia oświadczenia, o którym mowa w ust. 1, nie dotyczy podmiotów, o których mowa w § 6 ust. 1 pkt 2-4 zarządzenia.

§ 18. 1. W przypadku korzystania z lokalu lub gruntu bez tytułu prawnego naliczane będzie wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z lokalu lub gruntu w wysokości stanowiącej od 120% do 200% kwoty czynszu brutto miesięcznie, zgodnie z dotychczasową umową, w okresie od dnia zakończenia umowy do dnia wydania lokalu lub gruntu, w ten sposób, że w okresie pierwszych 3 miesięcy od zakończenia stosunku najmu lub dzierżawy opłata ta winna wynosić 120%, następnie przez kolejne 3 miesiące 150% a po upływie tego okresu 200%.

Rozdział V. Przepisy końcowe

§ 19. Wykonanie zarządzenia powierza się Sekretarzowi Gminy Suwałki.

§ 20. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania 01.01.2017r.

Wójt Gminy Suwałki

Tadeusz Chołko

Zakres i tryb pracy komisji przetargowej

§ 1.

Do zakresu działania komisji przetargowej, o której mowa w § 4 ust. 2 zarządzenia, zwanej dalej „komisją”, należy przeprowadzenie przetargu pisemnego i przetargu ustnego na najem lokalilub dzierżawy gruntów przeznaczonych do najmu lub dzierżawy na czas oznaczony do 3 lat.

§ 2.

1. Przetarg pisemny odbywa się, chociażby wpłynęła jedna oferta spełniająca wymogi i warunki określone w ogłoszeniu o przetargu pisemnym.
2. Przetarg ustny jest ważny bez względu na liczbę uczestników przetargu, jeżeli przynajmniej jeden uczestnik zaoferował co najmniej jedno postąpienie powyżej ceny wywoławczej.

§ 3.

1. Pracą komisji kieruje jej przewodniczący.
2. Posiedzenia komisji są jawne.

§ 4.

1. Przewodniczący po stwierdzeniu kworum otwiera posiedzenie komisji.
2. Komisja przeprowadzająca przetarg pisemny:
 - 1) podaje liczbę otrzymanych ofert;
 - 2) dokonuje sprawdzenia, czy koperty z ofertami nie noszą śladów otwierania;
 - 3) otwiera koperty z ofertami oraz sprawdza dane podmiotów, które złożyły oferty;
 - 4) przyjmuje wyjaśnienia lub oświadczenia zgłoszone przez oferentów;

§ 5.

Komisja odrzuca oferty, jeżeli:

- 1) nie spełniają warunków przetargu;
- 2) nie są kompletne i nie zostały uzupełnione w ramach składanych wyjaśnień lub oświadczeń oferentów;
- 3) wpłynęły po upływie wyznaczonego terminu składania ofert;
- 4) są nieczytelne lub budzą wątpliwości co do ich treści.

§ 6.

1. Komisja dokonuje wyboru oferty, która zawiera propozycję najwyższej stawki czynszu.
2. W przypadku przetargu pisemnego, gdy złożone oferty zawierają równorzędne propozycje najwyższej stawki czynszu organizuje się przetarg ustny dla ofert z zaoferowaną najwyższą stawką.
3. Komisja zawiadamia oferentów, o których mowa w ust. 2, o terminie dodatkowego przetargu ustnego ograniczonego.

4. W dodatkowym przetargu ustnym ograniczonym oferenci zgłaszają ustnie kolejne postąpienia stawki czynszu powyżej stawki zamieszczonej w równorzędnych ofertach, dopóki mimo trzykrotnego wywołania nie ma dalszych postąpień.

5. W przypadku, gdy następuje rezygnacja wybranego oferenta lub nie podpisanie, z innych przyczyn niezależnych od wynajmującego, umowy z oferentem, który wygrał przetarg, komisja ma możliwość wyboru kolejnej oferty z przeprowadzonego przetargu.

§ 7.

1. Przewodniczący komisji przeprowadzającej przetarg ustny, przekazuje uczestnikom przetargu informacje dotyczące podmiotów zakwalifikowanych do dalszego postąpienia.

2. Przewodniczący komisji przeprowadzającej przetarg ustny, informuje uczestników przetargu, że po trzecim wywołaniu najwyższej zaoferowanej stawki czynszu dalsze postąpienia nie zostaną przyjęte.

3. O wysokości postąpienia decydują uczestnicy przetargu ustnego, z tym, że postąpienie nie może wynosić mniej niż 1 % ustalonej stawki wywoławczej z zaokrągleniem w górę do pełnych dziesiątek groszy.

4. Uczestnicy przetargu ustnego zgłaszają ustnie kolejne postąpienia stawki czynszu, dopóki mimo trzykrotnego wywołania nie ma dalszych postąpień.

5. Po ustaniu zgłaszania postąpień przewodniczący komisji przeprowadzającej przetarg ustny wywołuje trzykrotnie ostatnią, najwyższą stawkę czynszu i zamyka przetarg, a następnie ogłasza imię i nazwisko osoby albo nazwę lub firmę podmiotu, który przetarg wygrał.

§ 8.

1. Z przebiegu posiedzenia komisji sporządza się protokół podpisany przez przewodniczącego i pozostałych członków komisji.

2. Do protokołu dołącza się oferty wniesione przez oferentów oraz oświadczenia członków komisji o braku przeszkód, co do uczestnictwa w posiedzeniu komisji.

§ 9.

Przewodniczący wyłącza z posiedzenia komisji członka komisji, który pozostaje z którymkolwiek z oferentów w takim stosunku prawnym lub faktycznym, który może budzić uzasadnione wątpliwości, co do bezstronności komisji.

§ 10.

Jeżeli z powodu wyłączenia członka komisji, o którym mowa w § 9 lub z powodu innych przyczyn, liczba członków komisji biorących udział w posiedzeniu stanowi mniej niż połowę jej składu, wójt powołuje do ogłoszonego przetargu doraźną komisję w celu przeprowadzenia przetargu.

§ 11.

Przetarg uważa się za zamknięty z chwilą podpisania protokołu. Komunikat o zamknięciu przetargu podaje się do wiadomości publicznej poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń urzędu gminy wraz z informacją o terminie składania przez uczestników przetargu skarg na czynności związane z przeprowadzeniem przetargu.

§ 12.

1. W terminie 7 dni roboczych od dnia wywieszenia komunikatu o zamknięciu przetargu lub doręczenia zawiadomienia o wyniku przetargu. Uczestnik przetargu może wnieść do Wójta skargę na czynności związane z przeprowadzeniem przetargu.

2. W przypadku wniesienia skargi, o której mowa w ust. 1, Kierownik Jednostki Organizacyjnej wstrzymuje czynności związane z najmem lokalu lub gruntu.

3. Wójt może uznać skargę za niezasadną bądź uznać skargę za zasadną i nakazać powtórzenie czynności przetargowych albo unieważnić przetarg.

§ 13.

Oferenta, który został wybrany na najemcę lub dzierżawcę zawiadamia się na piśmie w terminie 3 dni roboczych od dnia podania do publicznej wiadomości informacji o wyniku przetargu.