

UCHWAŁA Nr XVIII/175/2003
Rady Miasta Nowego Sącza
z dnia 7 października 2003 r.

w sprawie: szczegółowych zasad wynajmowania lokali użytkowych wchodzących w skład zasobu Miasta Nowego Sącza.

Na podstawie art. 18 ust. 1 i art. 40 ust. 2 pkt. 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity z 2001r. Dz.U. nr 142 poz. 1591z późn. zm.), Rada Miasta Nowego Sącza **uchwala**, co następuje:

§ 1.

Wprowadza się jednolite zasady gospodarowania lokalami użytkowymi wchodzącymi w skład zasobu Miasta Nowego Sącza.

§ 2.

Zasady gospodarowania lokalami użytkowymi, o których mowa w § 1, określa załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały.

§ 3.

W celu realizacji zasad najmu określonych w § 1 ustala się regulamin przetargu na najem lokali użytkowych, stanowiący załącznik nr 2 do niniejszej Uchwały.

§ 4

Ustalenie wysokości stawek czynszowych za wynajem lokali użytkowych następuje odrębnym zarządzeniem Prezydenta Miasta, po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji Budżetowo – Gospodarczej Rady Miasta”

§ 5

1. W przypadku zaistnienia okoliczności określonych w art. 662 § 1 i art. 663 kodeksu cywilnego (remonty konieczne leżące w zakresie obowiązków właściciela lokalu) upoważnia się Prezydenta Miasta do dokonywania w ramach pobieranego czynszu rozliczeń z najemcami lokali użytkowych z tytułu poniesionych przez nich nakładów na remont lokali.
2. Wykonanie prac określonych w ust. 1 wymaga uprzedniej zgody właściciela lokalu.
3. Szczegółowe zasady dotyczące rozliczania poniesionych kosztów związanych z wykonaniem prac określonych w ust. 1 ustalone zostaną Zarządzeniem Prezydenta Miasta, po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji Infrastruktury Komunalnej Rady Miasta oraz Komisji Budżetowo – Gospodarczej Rady Miasta.

§ 6.

Wykonanie Uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Nowego Sącza.

§ 7.

Traci moc Uchwała Nr XXI/221/96 Rady Miejskiej w Nowym Sączu z dnia 21 maja 1996r. w sprawie zasad dysponowania lokalami użytkowymi stanowiącymi własność komunalną, pozostającymi w zarządzie Zakładu Administracji Budynków Komunalnych w Nowym Sączu.

§ 8

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.

§ 9.

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

***Przewodniczący Rady Miasta
(-) Grzegorz Dobosz***

**SZCZEGÓŁOWE ZASADY WYNAJMU LOKALI UŻYTKOWYCH
STANOWIĄCYCH ZASÓB MIASTA NOWEGO SĄCZA**

§ 1.

Lokale użytkowe stanowiące zasób Miasta Nowego Sącza oddaje się w najem osobom fizycznym i prawnym oraz innym niż komunalne jednostkom organizacyjnym nie posiadającym osobowości prawnej, na podstawie umów najmu.

§ 2.

Ustalenia najemcy oraz określenia warunków umów najmu dokonuje Prezydent Miasta w trybie:

- a) przetargowym (przetarg ustny nieograniczony lub ograniczony).
- b) bezprzetargowym

§3

Zasadą jest przetarg ustny nieograniczony.

§4

Cenę wywoławczą do przetargu ustala się w oparciu o Zarządzenie Prezydenta Miasta Nowego Sącza w sprawie ustalenia wysokości stawek czynszowych za wynajem komunalnych lokali użytkowych stanowiących własność Miasta Nowego Sącza, tak jak dla działalności handlowej w poszczególnych strefach, w której znajduje się lokal objęty przetargiem.

§ 5.

Jeżeli pierwszy przetarg nie zakończył się wyłonieniem najemcy, Prezydent Miasta ogłasza w terminie do jednego miesiąca drugi przetarg przy obniżeniu ceny wywoławczej o 20 %.

§ 6.

Jeżeli drugi przetarg nie zakończył się wyłonieniem najemcy, Prezydent Miasta nie ma obowiązku organizowania dalszych przetargów, a lokal może być oddany w najem w drodze rokowań za cenę ustaloną w tych rokowaniach.

§ 7.

Prezydent Miasta może wyłączyć lokal spod przetargu ustnego nieograniczonego i skierować go na przetarg ustny ograniczony, po uprzednim uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji Budżetowo- Gospodarczej Rady Miasta.

§ 8

Prezydent Miasta może wyłączyć lokal spod przetargu i wynająć go w trybie bezprzetargowym – osobom fizycznym lub osobom prawnym, które prowadzą działalność społecznie użyteczną, a w szczególności : charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, oświatową, leczniczą, wychowawczą – na cele nie związane z działalnością zarobkową, po uprzednim uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji Budżetowo – Gospodarczej Rady Miasta.

§ 9

Prezydent Miasta może odwołać przetarg, informując o tym niezwłocznie w formie właściwej dla ogłoszenia o przetargu.

§ 10

Prezydent Miasta może unieważnić przetarg bez podania przyczyny.

§ 11

1. Umowy najmu lokali użytkowych zawierane są na czas nieokreślony z możliwością ich wypowiedzenia w okresach 3 miesięcznych przez każdą ze stron, jednak nie wcześniej niż przed upływem jednego roku od daty zawarcia umowy, z zastrzeżeniem § 12.

2. Stawki czynszu z tytułu najmu komunalnych lokali użytkowych ulegać będą zmianie w wypadku zmiany Zarządzenia Prezydenta Miasta Nowego Sącza, w sprawie ustalenia ich minimalnej wysokości.

3. Zmiana stawek czynszu stanowić będzie podstawę do zmiany zawartych umów najmu.

§ 12

Umowa najmu może być rozwiązana ze skutkiem natychmiastowym w przypadku :

- a) podnajmowania lokalu – całości lub jego części, bez zgody wynajmującego
- b) zalegania z opłatami czynszowymi za dwa pełne okresy płatności. Udzielenie dodatkowego terminu zapłaty zaległości, nie jest w tym wypadku wymagane.
- c) dokonania przeróbek lokalu bez zgody wynajmującego
- d) zmiany sposobu wykorzystania lokalu bez uzyskania pisemnej zgody wynajmującego
- e) naruszenia innych, istotnych warunków umowy

**Załącznik nr 2 do Uchwały Nr XVIII/175/2003
Rady Miasta Nowego Sącza
z dnia 7 października 2003 r.**

REGULAMIN PRZETARGU NA WYNAJEM LOKALI UŻYTKOWYCH

§ 1.

Przetarg ogłasza, organizuje i przeprowadza Prezydent Miasta.

§ 2.

1. W przetargu mogą brać udział osoby fizyczne i osoby prawne, jeżeli w terminie nie później niż 3 dni przed dniem otwarcia przetargu wpłacą wadium w wysokości odpowiadającej trzymiesięcznemu czynszowi za lokal podlegający przetargowi, wyliczony wg ceny wywoławczej.

2. Wadium może być wnoszone w gotówce lub przelewem. Wadium wnoszone w gotówce należy wpłacić w kasie Urzędu Miasta, a wadium wnoszone przelewem należy przekazać na wskazany rachunek bankowy.

§ 3.

Cenę wywoławczą do pierwszego przetargu ustala się w oparciu o stawki czynszowe netto za wynajem 1m² powierzchni lokali użytkowych, ustalone Zarządzeniem Prezydenta Miasta dla działalności handlowej.

§ 4.

Wadium wpłacone przez uczestnika przetargu, który wygrał przetarg zalicza się na poczet kaucji zabezpieczającej należności wynajmującego.

Pozostałym uczestnikom przetargu wadium zwraca się w terminie do 10 dni, licząc od dnia przetargu.

§ 5.

Ogłoszenie o przetargu Prezydent Miasta podaje do publicznej wiadomości co najmniej na 14 dni przed wyznaczonym terminem przetargu. Informacje o przetargu zamieszcza się w prasie lokalnej, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Zarządów Osiedli, oraz na stronie internetowej Miasta Nowy Sącz.

Ogłoszenie o przetargu winno zawierać:

- a) oznaczenie lokalu będącego przedmiotem przetargu
- b) powierzchnię lokalu
- c) szczegółowy opis lokalu
- d) cenę wywoławczą stawki czynszu (netto) za najem 1 m² pow. użytkowej lokalu
- e) terminy wnoszenia opłat
- f) zasady aktualizacji opłat
- g) informacje o czasie i miejscu przetargu
- h) informacje o wysokości wadium, terminie, miejscu i sposobie jego wpłacenia
- i) informacje o skutkach uchylenia się od zawarcia umowy najmu
- j) inne informacje dotyczące istotnych warunków przetargu – w tym informacje dotyczące formy umów najmu, konieczności uiszczenia kaucji, oraz terminu zawarcia umowy.

§ 6.

W przetargu nie mogą uczestniczyć osoby wchodzące w skład komisji przetargowej, oraz osoby im bliskie w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. „o gospodarce nieruchomościami” Dz. U. Nr 115 poz. 741.

§ 7.

W celu przeprowadzenia przetargu Prezydent Miasta powołuje komisję przetargową w składzie 3 – 5 osób. W skład komisji przetargowej wchodzi przedstawiciel Komisji Budżetowo – Gospodarczej Rady Miasta.

§ 8.

1. Przewodniczący komisji przetargowej otwiera przetarg przekazując informacje podane w ogłoszeniu, oraz podaje do wiadomości imiona i nazwiska osób (nazwa firmy), które wpłaciły wadium i zostały dopuszczone do przetargu
2. Przewodniczący komisji przetargowej informuje uczestników przetargu, że po trzecim wywołaniu najwyższej zaoferowanej ceny dalsze postąpienia nie zostaną przyjęte.
3. Uczestnicy przetargu zgłaszają ustnie kolejne postąpienia ceny, dopóki, mimo trzykrotnego wywołania, nie ma dalszych postąpień.
4. Postąpienie nie może wynosić mniej niż 5% ceny wywoławczej, z zaokrągleniem w górę do pełnych dziesiątek groszy.
5. Przetarg jest ważny, jeżeli choć jeden uczestnik zaoferował co najmniej jedno postąpienie powyżej ceny wywoławczej.
6. Po ustaniu zgłoszenia postąpień przewodniczący komisji przetargowej wywołuje trzykrotnie ostatnią, najwyższą cenę i zamyka przetarg, a następnie ogłasza imię i nazwisko osoby lub nazwę firmy, która przetarg wygrała.

§ 9.

Komisja przetargowa sporządza protokół z przeprowadzonego przetargu.

Protokół z przetargu powinien zawierać następujące informacje :

- a) termin i miejsce przetargu
- b) oznaczenie lokalu będącego przedmiotem przetargu
- c) o osobach dopuszczonych i nie dopuszczonych do przetargu wraz z uzasadnieniem
- d) o rozstrzygnięciach podjętych przez komisję przetargową wraz z uzasadnieniem
- e) najwyższą stawkę czynszu za najem 1 m² pow. użytkowej lokalu (netto), osiągniętą w przetargu
- f) imię, nazwisko i adres lub nazwę (firmę), oraz siedzibę osoby ustalonej jako najemca nieruchomości

§ 10

1. Wygrywający przetarg zobowiązany jest do zawarcia umowy najmu w terminie do 14 dni od daty rozstrzygnięcia przetargu, po uprzednim wpłaceniu kaucji zabezpieczającej należności wynajmującego, w wysokości czynszu brutto za trzy pełne okresy płatności – wg. stawki wylicytowanej w przetargu.
2. W przypadku gdy wygrywający przetarg nie dokona wpłaty kaucji, lub nie zawrze umowy w wyznaczonym terminie, wadium ulega przypadkowi i ogłasza się ponowny przetarg.