

Ogłoszona Dz. Um. Dój.  
Zachod. Nr 20, poz. 404  
z dn. 11.03.2010r.

**Uchwała Nr LXXIV /433 /2009  
Rady Miejskiej w Dziwnowie  
z dnia 21 grudnia 2009 r.**

**w sprawie zasad wynajmowania lokali użytkowych wchodzących w skład zasobu  
Gminy Dziwnów.**

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

**§ 1.**

Ustala się szczegółowe zasady wynajmowania lokali użytkowych, wchodzących w skład zasobu Gminy Dziwnów. Wynajem lokali powinien odbywać się z zachowaniem zasad racjonalnego gospodarowania, tak, by czynsz płacony przez podmioty korzystające z preferencji czynszowych, co najmniej pokrywał koszty utrzymania lokalu i by nie dochodziło do konieczności dopłacania do wynajmu w ciężar kosztów gospodarki nieruchomościami, zaś czynsz płacony przez pozostałych najemców przynosił godziwe zyski.

**§ 2.**

1. Lokale użytkowe oddaje się w najem na podstawie umowy najmu.
2. Wykaz wolnych lokali użytkowych wywiesza się na tablicy ogłoszeń w Zakładzie Wodociągów i Kanalizacji w Dziwnowie oraz w Urzędzie Miejskim.
3. Ustalenie najemcy oraz określenie warunków umów najmu dokonuje Burmistrz Dziwnowa lub podmiot przez niego upoważniony w trybie:
  - a) przetargowym
  - b) bezprzetargowym
4. W przetargu nie mogą brać udziału:
  - a) osoby wchodzące w skład komisji przetargowej oraz osoby im bliskie w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity z 2004 r. Dz. U. Nr 261, poz.2603 z późn. zm.),
  - b) aktualni lub byli najemcy komunalnych lokali użytkowych posiadający zobowiązania z jakichkolwiek tytułów wobec Gminy Dziwnów.

**§ 3.**

1. Podstawą najmu jest przetarg ustny nieograniczony.
2. Burmistrz Dziwnowa może wyłączyć lokal z przetargu ustnego nieograniczonego i skierować go na przetarg ustny ograniczony.
3. Burmistrz Dziwnowa może wyłączyć lokal z przetargu i wynająć go w trybie bezprzetargowym:
  - a) osobom fizycznym lub podmiotom prowadzącym działalność społecznie użyteczną, a w szczególności charytatywną, opiekuńczą kulturalną, oświatową, leczniczą, wychowawczą- na cele nie związane z działalnością zarobkową,
  - b) na potrzeby własne, tj. zaspokojenia potrzeb lokalnych dla instytucji związanych z działalnością samorządu.

#### § 4.

1. Jeżeli pierwszy przetarg nie zakończył się wyłonieniem najemcy, Burmistrz Dziwnowa ogłasza drugi przetarg w terminie do jednego miesiąca, przy obniżeniu ceny wywoławczej do 15 %.
2. Jeżeli drugi przetarg nie zakończył się wyłonieniem najemcy lokal może być oddany w najem w drodze rokowań za cenę ustaloną w tych rokowaniach.
3. Burmistrz Dziwnowa może odwołać, unieważnić lub przesunąć termin przetargu, informując o tym niezwłocznie w formie ogłoszenia.
4. Regulamin przeprowadzenia przetargu na wynajem lokali użytkowych określi Burmistrz Dziwnowa w drodze Zarządzenia lub podmiot przez niego upoważniony.
5. Podstawą do zawarcia umowy jest zatwierdzony przez Burmistrza protokół z przetargu lub z negocjacji.
6. Umowę najmu na lokale użytkowe zawiera się na czas nieokreślony lub na czas określony.

#### § 5.

1. Przedmiotem przetargu jest wysokość stawki netto czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali użytkowych, stanowiących własność komunalną Gminy Dziwnów.

**Tabela Nr 1 Stawki czynszu netto w poszczególnych lokalach użytkowych**

Rok	2009	2010
Garaze (zł/m <sup>2</sup> )	11,47	11,81
Pomieszczenia gospodarcze (zł/m <sup>2</sup> )	7,45	7,67
Lokale pod działalność gospodarczą (zł/m <sup>2</sup> )	45,50	46,87
Lokale pod działalność użyteczności publicznej (zł/m <sup>2</sup> )	16,24	16,73

2. Stawka czynszu, o której mowa w Tabeli Nr 1, od 2011 roku będzie wzrastać o roczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez Prezesa GUS, publikowany w Monitorze Polskim.
3. Stawka czynszu powiększona zostanie o podatek VAT w obowiązującej wysokości.
4. W zawieranych umowach na okres dłuższy niż rok winien być zapis o waloryzacji stawki czynszu.

#### § 6.

1. Stawka czynszu, o której mowa w § 5 ust.1 dotyczy lokali o podstawowym standardzie tj. posiadającymi:
  - a) lokal użytkowy- wyposażonego w instalację wodno-kanalizacyjną, elektryczną,
  - b) garaż,
  - c) pomieszczenie gospodarcze
2. Stawka czynszu w lokalach użytkowych, wchodzących w skład zasobu Gminy Dziwnów, ustalana jest w ten sposób, że do stawki wejściowej czynszu stosuje się wskaźniki procentowe podwyższające lub obniżające jej wysokość.
3. Jako czynniki wpływające na wzrost wartości czynszowej lokalu do 30 % proponuje się:
  - a) lokal użytkowy (sklep, świetlica, biura itp.)
    - lokalizacja, m.in. w centrum miejscowości,
    - w budynku po remoncie,

- położenie tj. w ciągu handlowym, posiadanie witryny, wejście bezpośrednio z ulicy, dogodny dojazd, posiadanie miejsc postojowych,
- nowe wyposażenie techniczno-sanitarne w lokalu,
- dobry stan techniczny lokalu.
- posiadanie ogrzewania,
- posiadanie instalacji antywłamaniowej.

b) *garaż*

- lokalizacja, m.in. w centrum miejscowości, dogodny dojazd,
- dobry stan techniczny lokalu,
- posiadanie instalacji elektrycznej.

c) *pomieszczenie gospodarcze*

- lokalizacja, m.in. w centrum miejscowości, dogodny dojazd,
- dobry stan techniczny pomieszczenia.

4. Jako czynniki obniżające wartość czynszową lokalu do 30 % proponuje się:

a) *lokal użytkowy (sklep, świetlica, biura itp.)*

- brak wyposażenia techniczno-sanitarnego lub w złym stanie technicznym,
- konieczność remontu lokalu lub budynku, zawilgocenie lub zagrzybienie,
- brak ogrzewania,
- mała powierzchnia lokalu, utrudniony dostęp do lokalu, brak miejsc postojowych,
- stopień w jakim najemca przyczynił się finansowo do poprawy stanu technicznego lokalu lub budynku.

b) *garaż*

- brak instalacji elektrycznej,
- konieczność remontu lokalu lub budynku, zawilgocenie lub zagrzybienie,
- stopień, w jakim najemca przyczynił się finansowo do poprawy stanu technicznego lokalu lub budynku.

c) *pomieszczenie gospodarcze*

- konieczność remontu pomieszczenia lub budynku, zawilgocenie lub zagrzybienie,,
- stopień, w jakim najemca przyczynił się finansowo do poprawy stanu technicznego lokalu lub budynku.

### § 7.

1. Propozycja zmiany wysokości czynszu w lokalach opracowuje Zakład Wodociągów i Kanalizacji w Dziwnowie, kierując się zasadami określonymi w § 6 i przedkłada do zatwierdzenia Burmistrzowi Dziwnowa.
2. Czynsz najmu lokali wynajętych na potrzeby partii politycznych, organizacji społecznych i charytatywnych, jednostek szerzących kulturę i sztukę, jednostek służby zdrowia, organów administracji i władzy państwowej oraz jednostek budżetowych nie prowadzących działalności gospodarczej po uwzględnieniu obniżek nie może być mniejszy niż 3 % wartości odtworzeniowej lokalu miesięcznie.
3. W szczególnych przypadkach, za zgodą Burmistrza, podmiotom wymienionym w ust.2 lokale użytkowe mogą być oddane w użyczenie na okres do 1 roku.

### § 8.

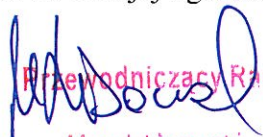
Oprócz czynszu najmu wszyscy najemcy obowiązani są pokrywać koszty dostarczanych im mediów, w szczególności koszty centralnego ogrzewania, energii, wody, odprowadzenia ścieków, wywozu nieczystości stałych.

**§ 9.**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Dziwnowa.

**§ 10.**

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia.

  
Przewodniczący Rady  
Marek Lisowski