

Zarządzenie Nr 209/2009
Burmistrza Miasta Łowicza
z dnia 15 czerwca 2009 r.

w sprawie gospodarowania lokalami użytkowymi będącymi w administracji
Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Łowiczu

Na podstawie art. 30 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591; z 2002 Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457; z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337; z 2007 5r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218 z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458 oraz z 2009 r. Nr 52, poz. 420) zarządza się, co następuje:

§ 1.1. Lokale użytkowe znajdujące się w administracji Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Łowiczu oddaje się w najem osobom fizycznym i prawnym oraz innym niż komunalne jednostkom organizacyjnym nie posiadającym osobowości prawnej, na podstawie umów najmu.

2. Zawieranie umów najmu lokali użytkowych na zasadach określonych niniejszym zarządzeniem następuje z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów, w szczególności art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym.

§ 2. 1. Nabycie uprawnień do najmu wolnych lokali użytkowych w formie przetargu nieograniczonego lub w drodze negocjacji w sytuacjach określonych niniejszym zarządzeniem.

2. W przypadku nie wyłonienia najemcy w przetargu pierwszym nieograniczonym, w drugim przetargu ogłoszonym w terminie do jednego miesiąca od pierwszego, stawka bazowa może ulec obniżeniu o 10%.

3. W przypadku nie wyłonienia najemcy w drugim przetargu, nie ma obowiązku organizowania dalszych przetargów, a lokal może być oddany w najem w drodze negocjacji, w toku których ustalona zostanie wysokość czynszu oraz pozostałe warunki najmu .

§ 3. 1. Przetargi nieograniczone oraz negocjacje organizuje i prowadzi Dyrektor Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Łowiczu.

2. Przetargi nieograniczone oraz negocjacje organizowane są przy udziale pracownika upoważnionego przez Burmistrza Miasta Łowicza.

§ 4. W formie negocjacji mogą być oddawane w najem lokale:

- 1) Nie wynajęte mimo przeprowadzonych dwóch przetargów nieograniczonych, z powodu braku oferentów lub braku ofert spełniających wymogi określone regulaminem przetargu;
- 2) Wynajmowane na prowadzenie działalności charytatywnej, kulturalnej, naukowej, opiekuńczej, leczniczej, oświatowej, badawczo - rozwojowej, wychowawczej lub sportowo-turystycznej, nie związanej z działalnością zarobkową, a także organizacjom pożytku publicznego na cel prowadzonej działalności pożytku publicznego;

- 3) Wynajmowane na działalność gospodarczą osobom posiadającym status osoby bezrobotnej, zarejestrowanym w Powiatowym Urzędzie Pracy w Łowiczu, objętych programem aktywizacji zawodowej;
- 4) Na rzecz dotychczasowego najemcy, o ile wyrazi on wolę zawarcia kolejnej umowy najmu na co najmniej sześć miesięcy przed upływem obowiązywania umowy, a lokal zostanie przeznaczony do wynajęcia na dalszy okres z tym, że stawka czynszu ustalana jest w drodze negocjacji stron;
- 5) Na rzecz dotychczasowego najemcy w przypadku przejęcia w administrację nowych lokali użytkowych najmowanych przez najemców, a najemca wyraża wolę dalszego wynajmu;
- 6) Pomieszczenia nie spełniające warunków lokalu użytkowego.

§ 5. Upoważnia się Dyrektora Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej do:

- 1) Obniżenia wyjściowych stawek czynszu za lokale wynajmowane w przypadkach określonych w § 4 pkt 1 – 3;
- 2) Ograniczenia należności za korzystanie z lokalu przez bezrobotnych, określonych w § 4 pkt 3 do opłat niezależnych od wynajmującego przez okres nie dłuższy niż rok, a także okresowego obniżenia wyjściowych stawek czynszu;
- 3) Okresowego obniżenia czynszu w przypadku poniesienia przez najemcę w zakresie uzgodnionym z wynajmującym udokumentowanych nakładów podwyższających trwale wartość lokalu, potwierdzonych protokołem odbioru robót;
- 4) Wyrażenia zgody na podnajem nie więcej niż 50% powierzchni wynajmowanego lokalu, oraz podwyższenia stawki za powierzchnię podnajmowaną nie więcej niż o połowę.

§ 6. Ustala się następujące strefy (obszary) opłat za lokale użytkowe, dla ustalenia minimalnych stawek czynszu:

Strefa I – główny ciąg handlowy miasta: ul. 3-go Maja, Stary Rynek, Zduńska, Nowy Rynek, Stanisławskiego.

Stefa II- pozostała część miasta.

§ 7. 1. Określa się minimalną stawkę czynszu za najem 1 m² powierzchni użytkowej lokali.

- 1) w I strefie w wysokości netto 26,10 PLN/m²,
- 2) w II strefie w wysokości netto 10,46 PLN/m².

2. Stawki czynszu, o których mowa w ust. 1, są stawkami wyjściowymi do przetargów na najem lokali użytkowych.

3. W przypadku usług szewskich, rymarskich i krawieckich ustala się 60% zniżkę stawki czynszu.

4. Z regulacji określonej w ust. 1 wyłącza się lokal zajmowany przez Polski Związek Emerytów i Rencistów przy ul. Stanisławskiego 24. Wysokość czynszu dla tego najemcy będzie ustalana indywidualnie między Dyrektorem Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej, a właściwym organem tej instytucji w wysokości nie mniejszej niż 60% minimalnej stawki czynszu II strefy miasta.

§ 8. 1. Minimalna stawka czynszu będzie corocznie waloryzowana nie więcej niż o roczny (styczeń – grudzień ubiegłego roku) wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszony przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.

2. Wysokość zwaloryzowanej minimalnej stawki czynszu określa Burmistrz Miasta Łowicza w drodze zarządzenia na wniosek Dyrektora Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w terminie do końca kwietnia z mocą obowiązującą od 1 lipca roku kalendarzowego.

3. Waloryzacja czynszu nie obejmuje umów najmu lokali użytkowych trwających krócej niż 12 miesięcy.

4. Warunki zawieranych umów najmu winny być określone w ten sposób, aby waloryzacja minimalnej stawki czynszu nie wymagała aneksu do umowy najmu, a jedynie pisemnego powiadomienia najemcy.

§ 9. Stawki czynszu za najem lokali ustala się:

- 1) W przypadku, gdy lokal został oddany w najem w wyniku przetargu w wysokości uzyskanej w wyniku wyboru najkorzystniejszej oferty;
- 2) W przypadku, gdy lokal został oddany w najem w wyniku negocjacji - w wysokości uzyskanej w wyniku tych negocjacji;
- 3) W przypadku przejęcia w administrację nowych lokali użytkowych wynajmowanych przez najemcę za stawkę, która obowiązywała u dotychczasowego wynajmującego, nie niższą jednak od obowiązującej w danej strefie.

§ 10. Zasady organizacji i prowadzenie przetargów na najem lokali użytkowych ustalono w regulaminie pisemnego przetargu nieograniczonego na najem lokali użytkowych - stanowiącym załącznik do niniejszego zarządzenia.

§ 11. Wykonanie zarządzenia powierza się Dyrektorowi Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Łowiczu.

§ 12. Traci moc Uchwała Nr C/354/97 Zarządu Miasta Łowicza z dnia 4 lutego 1997r., Uchwała Nr CL/715/98 Zarządu Miasta Łowicza z dnia 3 marca 1998 r., Uchwała Nr CV/864/00 Zarządu Miasta Łowicz z dnia 4 października 2000 r., Uchwała Nr CLXII/1433/01 Zarządu Miasta Łowicza z dnia 2 października 2001 r. Uchwała Nr CCVII/1833/02 Zarządu Miasta Łowicza z dnia 9 lipca 2002 r.

§ 13. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Burmistrz Miasta Łowicza

Krzysztof Jan Kaliński

**REGULAMIN
PISEMNEGO PRZETARGU NIEOGRANICZONEGO
NA NAJEM LOKALI UŻYTKOWYCH POŁOŻONEGO NA TERENIE
MIASTA ŁOWICZA**

1. Organizatorem przetargu nieograniczonego jest Dyrektor Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Łowiczu.
2. Przedmiotem przetargu jest miesięczna stawka czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu, o którego najem ubiega się oferent.
3. Warunkiem uczestnictwa w przetargu jest wpłacenie wadium w wysokości podanej w ogłoszeniu o przetargu i złożenie pisemnej oferty.
4. Pisemna oferta złożona w zaklejonej kopercie winna zawierać:
 - imię, nazwisko, adres i podpis oferenta, a jeżeli oferent jest osobą prawną lub inną niż komunalna jednostka organizacyjna, nie posiadającą osobowości prawnej – nazwę i siedzibę podmiotu oraz podpisy osób upoważnionych do składania ofert, poświadczoną za zgodność z oryginałem kopię odpisu z właściwego rejestru albo aktualizację zaświadczenia o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej, jeżeli podmiot ubiegający się o najem zgodnie z odrębnymi przepisami wpisany jest do rejestru lub ewidencji działalności gospodarczej,
 - datę sporządzenia oferty,
 - oświadczenie, że oferent zapoznał się i przyjmuje bez zastrzeżeń regulamin przetargu i warunki umowy,
 - oferowaną stawkę miesięcznego czynszu na 1m² powierzchni użytkowej /bez podatku VAT/, nie mniejszą jednak niż podana w ogłoszeniu stawka minimalna,
 - informację o przeznaczeniu lokalu użytkowego,
 - zobowiązanie oferenta co do zakresu przeprowadzania prac remontowo-adaptacyjnych,
 - oświadczenie oferenta, że ewentualne prace remontowo-adaptacyjne wykona na własny koszt i z własnych materiałów bez prawa dochodzenia zwrotu poniesionych nakładów od wynajmującego, bez względu na czas zawarcia umowy i sposobu jej rozwiązania,
 - oświadczenie o braku zaległości na dzień składania oferty z płatnościami finansowymi wobec Gminy Miasta Łowicza.
5. Przetarg jest ważny choćby wpłynęła tylko jedna oferta spełniająca warunki określone w regulaminie.
6. Przetarg przeprowadza komisja przetargowa w składzie trzech osób.
7. Przetarg składa się z dwóch etapów.

Pierwszy etap przetargu odbywa się w obecności przybyłych oferentów:

a/ Komisja przetargowa:

- stwierdza prawidłowość ogłoszenia przetargu oraz dowody wpłacenia wadium,
- ustala liczbę złożonych ofert,
- otwiera koperty z ofertami, odczytuje ich treść i kwalifikuje do II etapu,
- zawiadamia oferentów o dopuszczeniu do II etapu,

b/ Komisja przetargowa odmawia zakwalifikowania ofert do etapu II przetargu, jeżeli:

- nie odpowiadają warunkom przetargu określonym w ogłoszeniu oraz regulaminie,

- zostały złożone po wyznaczonym terminie;
- nie zawierają danych wymienionych w ust. 3 i 4 regulaminu lub dane te nie są kompletne,
- są nieczytelne lub budzą wątpliwości co do ich treści, rzetelności danych, a oferent wezwany do ich bezzwłocznego usunięcia nie uczynił tego,
 - brak oświadczenia o braku zaległości na dzień złożenia oferty z płatnościami finansowymi wobec Gminy Miasta Łowicza lub nieprawdziwość powoduje niedopuszczenie oferty do przetargu.

W drugim etapie przetargu Komisja dokonuje szczegółowej analizy i wybiera najkorzystniejszą z ofert, przy czym kryterium decydującym jest oferowana stawka miesięcznego czynszu za 1 m² powierzchni, natomiast proponowane przeznaczenie lokalu jest traktowane jako informacja uzupełniająca.

8. Oferenci, których oferty nie zostaną dopuszczone do II etapu będą o tym powiadomieni po pierwszej fazie posiedzenia i otrzymują adnotację na dowodach wpłaty wadium upoważniającą do jego odebrania.
9. Oferenci, których oferty nie zostaną dopuszczone do II etapu tracą prawo do brania udziału w drugiej części przetargu.
10. W przypadku złożenia ofert zawierających jednakowe stawki miesięcznego czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej, druga część przetargu odbywać się będzie w formie dodatkowego przetargu pisemnego między oferentami, którzy zgłosili równorzędne oferty w I etapie, aż do skutecznego wyboru jednego oferenta.
11. Wadium wpłacone przez osobę, która wygrała przetarg podlega zaliczeniu na poczet czynszu.
12. Osoba, która wygra przetarg obowiązana jest płacić zadeklarowaną stawkę czynszu powiększoną o należny podatek VAT oraz inne opłaty określone w przedstawionym projekcie umowy stanowiącym integralną część niniejszego regulaminu.
13. Umowa najmu przedstawiona na przetargu winna być podpisana w Zakładzie Gospodarki Mieszkaniowej w Łowiczu w ciągu 10-ciu dni od dnia rozstrzygnięcia przetargu lub w terminie późniejszym, wyznaczonym przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Łowiczu.
14. W przypadku nie podpisania umowy najmu przez osobę, która przetarg wygrała, wpłacone wadium ulega przepadkowi. W przypadku tym przetarg zostanie powtórzony w innym terminie podanym do publicznej wiadomości.