

UCHWAŁA Nr XXIV/234/08
RADY MIASTA EŁKU
z dnia 27 maja 2008 roku

**w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali użytkowych stanowiących
własność Miasta Elku**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a) ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz.1591 z późn. zm) oraz art.37 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.) - Rada Miasta Elku uchwala, co następuje:

§ 1.

Wprowadza się zasady wynajmowania lokali użytkowych stanowiących własność Miasta Elku, w brzmieniu jak w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2.

Ustala się regulamin przeprowadzania przetargów na najem lokali użytkowych stanowiących własność Miasta Elku, w brzmieniu jak w załączniku nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 3.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Elku.

§ 4.

1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Miasta Elku
Waldemar Paweł Pieńkowski

ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI UŻYTKOWYCH STANOWIĄCYCH WŁASNOŚĆ MIASTA ELKU

§ 1.

Lokale użytkowe stanowiące własność Miasta Elku oddaje się w najem osobom fizycznym i prawnym oraz innym niż komunalne jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej, na podstawie umów najmu.

§ 2.

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

1. przetargowym w formie:
 - a) ustnego przetargu nieograniczonego
 - b) pisemnego ofertowego przetargu nieograniczonego.
2. bezprzetargowym w przypadku określonym w § 4.

§ 3.

Przetarg przeprowadzany jest w oparciu o regulamin.

§ 4.

1. Prezydent Miasta może wyłączyć lokal z przetargu i wynająć go w trybie bezprzetargowym osobom fizycznym, osobom prawnym lub organizacjom, które prowadzą działalność społecznie użyteczną, a w szczególności: charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, oświatową, leczniczą, wychowawczą i sportowo - rekreacyjną.
2. Lokale mogą być wynajmowane w trybie bezprzetargowym na cele prowadzenia biur poselskich i senatorskich - na czas trwania kadencji.
3. Stawką obowiązującą będzie stawka czynszu 1 m² powierzchni użytkowej określona w Zarządzeniu Prezydenta dla tej grupy podmiotów.

§ 5.

Umowy najmu lokali użytkowych zawiera się na czas nieoznaczony z możliwością ich wypowiedzenia na trzy miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego.

§ 6.

Umowa najmu może być rozwiązana ze skutkiem natychmiastowym w przypadku:

1. podnajmu lokalu w całości lub jego części, bez zgody wynajmującego,
2. dokonania przeróbek lokalu bez zgody wynajmującego,
3. zmiany sposobu wykorzystania lokalu bez uzyskania pisemnej zgody wynajmującego,
4. naruszenia innych istotnych warunków umowy.

§ 7.

1. W razie przejścia najemcy na emeryturę, rentę lub w razie jego śmierci oraz w szczególnych sytuacjach losowych prawo do prowadzenia dalszej działalności w lokalu przysługuje:
 - małżonkowi,
 - pełnoletnim dzieciom najemcy,
 - wspólnikom prowadzącym z najemcą w tym lokalu działalność gospodarczą.
2. W przypadku rezygnacji z prowadzenia działalności, lokal powinien być przekazany do dyspozycji zarządzającego w terminie 1 miesiąca.

§ 8.

Lokale użytkowe mogą być oddawane w najem z zastrzeżeniem, że remont i przystosowanie lokalu użytkowego lub jego części do prowadzenia działalności najemca wykona na własny koszt w porozumieniu i za zgodą wynajmującego.

Przewodniczący Rady Miasta Ełku
Waldemar Paweł Pieńkowski

R E G U L A M I N

przeprowadzania przetargów na najem lokali użytkowych stanowiących własność Miasta Elku

§ 1.

1. Prezydent powołuje komisję przetargową w składzie 7 osób i wyznacza jej przewodniczącego.
2. Ustny przetarg nieograniczony oraz pisemny przetarg ofertowy nieograniczony przeprowadza komisja w składzie co najmniej 3-osobowym, której przewodniczy przewodniczący lub jego zastępca.
3. W przetargu nie mogą brać udziału osoby wchodzące w skład komisji przetargowej oraz osoby bliskie tym osobom, a także osoby, które pozostają z członkami komisji przetargowej w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może to budzić uzasadnione wątpliwości do bezstronności komisji przetargowej.

§ 2.

Przetarg ogłasza Prezydent Miasta podając do publicznej wiadomości ogłoszenie o przetargu, co najmniej na dwa tygodnie przed wyznaczonym terminem przetargu i umieszcza ogłoszenie na tablicy ogłoszeń tut. Urzędu oraz w Biuletynie Informacji Publicznej.

§ 3.

Ogłoszenie o przetargu powinno zawierać następujące informacje:

1. oznaczenie lokalu będącego przedmiotem przetargu,
2. powierzchnię lokalu,
3. cenę wywoławczą netto 1 m² pow. użytkowej lokalu,
4. określenie wysokości postąpienia,
5. informacje o czasie i miejscu przetargu,
6. informacje o wysokości wadium i terminie jego wpłaty,
7. informacje o skutkach uchylenia się od zawarcia umowy,
8. informacje o możliwości oględzin lokalu,
9. inne informacje dotyczące warunków przetargu (np. udziału lokalu w częściach wspólnych, kosztów mediów itp.),
10. w jednym ogłoszeniu można zamieścić informację o kilku lokalach.

§ 4.

1. Przetarg jest otwarty i przeprowadzony w formie licytacji stawki czynszu za najem 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.
2. Zgłoszenie się jednego uczestnika przetargu uprawnia Komisję do przeprowadzenia przetargu.
3. Stawki bazowe czynszu przyjęte Zarządzeniem Prezydenta Miasta stanowią cenę wywoławczą.
4. Do stawki czynszu dolicza się podatek VAT – 22%.
5. Stawka czynszu nie obejmuje innych opłat i należności związanych z użytkowaniem lokali użytkowych.

§ 5.

W przypadku nie wyłonienia najemcy w pierwszym przetargu ogłasza się drugi przetarg.

§ 6.

1. Uczestnicy przetargu ustnego przed przystąpieniem do przetargu zobowiązani są do wpłacenia wadium w wysokości 500,00 złotych (pięćset złotych) .
2. Wadium należy wpłacić najpóźniej w dniu przetargu na pół godziny przed jego rozpoczęciem.
3. Uczestnictwo jednego podmiotu w licytacji na kilka lokali, uwarunkowane jest wpłatą wadium na każdy przedmiot przetargu oddzielnie.
4. Wadium przepada na rzecz wynajmującego, jeżeli oferent, którego wylicytowaną stawkę czynszu przyjęto , uchyli się od zawarcia umowy najmu.
5. Wadium złożone przez pozostałych oferentów, których oferta nie została przyjęta, zostanie zwrócone bezpośrednio po dokonaniu wyboru oferty.
6. Wadium wpłacone przez oferenta, który wygrał przetarg, zostaje zaliczone na poczet należnego czynszu.

§ 7.

Osoby uczestniczące w przetargu traktowane są jako osoby , którym znany jest stan techniczny i wszelkie funkcje użytkowe lokalu przeznaczonego do przetargu.

§ 8.

Pełnomocnicy działający w imieniu osób fizycznych lub prawnych - uczestniczących w przetargu, przed przystąpieniem do przetargu powinni przedłożyć Komisji Przetargowej pisemne pełnomocnictwo. W przypadku wygrania przetargu przez uczestnika przetargu działającego przez pełnomocnika , pełnomocnictwo załącza się do protokołu.

§ 9.

Licytację rozpoczyna Przewodniczący Komisji Przetargowej lub osoba do tego upoważniona od podania ceny wywoławczej 1 m² powierzchni użytkowej określonej w ogłoszeniu.

§ 10.

1. Wielkość postąpienia ustala się w wysokości 0,50 zł/m² powierzchni użytkowej lokalu
2. Zaoferowana cena przestaje wiązać oferenta z chwilą jej przebiccia przez licytujących uczestników przetargu.
3. Licytację zamyka się po ustaniu postąpień i trzykrotnym wywołaniu najwyższej stawki zaproponowanej przez uczestnika licytacji.

§ 11.

Z przeprowadzonego przetargu Komisja Przetargowa sporządza na każdy lokal oddzielny protokół, który powinien zawierać następujące dane:

1. datę i miejsce przetargu,
2. skład Komisji Przetargowej,
3. liczbę osób biorących w przetargu,
4. adres i cechy przedmiotu przetargu,
5. wysokość stawki wywoławczej,
6. stawkę maksymalną osiągniętą w przetargu,
7. dane osobowe wygrywającego przetarg,
8. podpisy komisji oraz wygrywającego przetarg.

§ 12 .

Najemca wyłoniony w przetargu obowiązany jest w terminie 7 dni od dnia przetargu podpisać umowę najmu.

Warunkiem podpisania umowy najmu jest wpłata kaucji w wysokości jednomiesięcznego czynszu wylicytowanego za dany lokal, który będzie zaliczony na poczet czynszu.

§ 13.

1. W przypadku nie wyłonienia najemcy w drugim przetargu ustnym, Prezydent Miasta ogłasza pisemny ofertowy przetarg nieograniczony.
2. Pisemny przetarg ofertowy nieograniczony ma na celu wybór najkorzystniejszej oferty.
3. Złożenie jednej oferty uprawnia Komisję do przeprowadzenia konkursu.

§ 14 .

W ogłoszeniu o przetargu ofertowym Prezydent Miasta określa termin i miejsce składania ofert, stawkę wywoławczą czynszu netto i podaje do publicznej wiadomości na tablicy ogłoszeń i na stronie internetowej Urzędu Miasta.

§ 15.

1. Komisja Przetargowa dokonuje szczegółowej analizy ofert i wybiera tą, która odpowiada warunkom przetargu i podaje najkorzystniejszą ofertę.
2. Komisja sporządza protokół po wyłonieniu najkorzystniejszej oferty.
3. W przypadku złożenia równorzędnych ofert na dany lokal Komisja Przetargowa organizuje dodatkowy przetarg ustny dla w/w oferentów.
4. Oferenci zostaną powiadomieni o terminie dodatkowego przetargu ustnego.

§ 16.

Protokół z przeprowadzonego przetargu ofertowego podpisany przez Komisję Przetargową stanowi podstawę do zawarcia umowy najmu lokalu.

§ 17.

Przetarg ustny lub przetarg ofertowy może być unieważniony przez Prezydenta Miasta bez podania przyczyny jego unieważnienia.

§ 18.

1. W przypadku nie wyłonienia najemcy w przetargu ustnym i ofertowym lokal użytkowy przechodzi do zagospodarowania bezprzetargowego.
2. Wydział Mienia Komunalnego umieszcza tablicy ogłoszeń tut. Urzędu informację o wolnych lokalach do zagospodarowania.
3. Nawiązanie stosunku najmu nastąpi z oferentem, który pierwszy złoży ofertę na zagospodarowanie lokalu ze stawką czynszu za 1 m² wyższą niż określona w Zarządzeniu Prezydenta Miasta Ełku.

Przewodniczący Rady Miasta Ełku
Waldemar Paweł Pieńkowski