

**Zarządzenie Nr 762/2011
Prezydenta Miasta Świętochłowice**

z dnia 15.12.2011r.

w sprawie : Regulaminu postępowania w przypadku zastosowania trybu bezprzetargowego na najem wolnych lokali użytkowych pozostających własnością Gminy Świętochłowice, będących w samoistnym posiadaniu Gminy lub wobec których Gmina prowadzi cudze sprawy bez zlecenia.

Na podstawie art. 30 ust.1 i ust. 2 pkt. 2 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591 z póź. zm.) oraz § 3 ust. 2 oraz § 10 Uchwały Nr VII/88/11 Rady Miejskiej w Świętochłowicach z dnia 25 maja 2011 r. w sprawie zasad najmu lokali użytkowych pozostających własnością Gminy Świętochłowice na czas oznaczony, dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony oraz wyrażenia zgody na zawarcie umowy najmu gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ten sam lokal użytkowy.

**Prezydent Miasta Świętochłowice
zarządza:**

§ 1

Wprowadza się Regulamin postępowania w przypadku zastosowania trybu bezprzetargowego na najem wolnych lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Świętochłowice, będących w samoistnym posiadaniu Gminy lub wobec których Gmina prowadzi cudze sprawy bez zlecenia, w drodze negocjacji warunków najmu.

§ 2

Regulamin postępowania w przypadku zastosowania trybu bezprzetargowego na najem wolnych lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Świętochłowice, będących w samoistnym posiadaniu Gminy lub wobec których Gmina prowadzi cudze sprawy bez zlecenia, stanowi załącznik do niniejszego zarządzenia.

§ 3

Za zorganizowanie i przeprowadzenie negocjacji warunków najmu określonych w Regulaminie odpowiada Komisja, powołana przez Dyrektora Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych w Świętochłowicach.

§ 4

Komisja składa się z od trzech do pięciu osób, w tym Przewodniczącego, powołanych spośród pracowników Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych w Świętochłowicach.

§ 5

Prezydent Miasta upoważnia Dyrektora Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych w Świętochłowicach do pobierania wadium tytułem uczestnictwa w negocjacjach.

§ 6

Wykonanie Zarządzenia powierza się Dyktorowi Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych.

§ 7

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Prezydent Miasta
/-/Dawid Kostempski

Regulamin postępowania w przypadku zastosowania trybu bezprzetargowego na najem wolnych lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Świętochłowice, będących w samoistnym posiadaniu Gminy lub wobec których Gmina prowadzi cudze sprawy bez zlecenia.

1. Za zorganizowanie i przeprowadzenie negocjacji w sprawie warunków najmu lokali użytkowych w przypadku zastosowania trybu bezprzetargowego odpowiedzialna jest Komisja, powołana w trybie § 3 i § 4 Zarządzenia, zwana dalej „organizatorem negocjacji”.
2. O najem lokalu nie mogą się ubiegać:
 - a) osoby będące organizatorem negocjacji,
 - b) osoby, które mają zaległości z tytułu czynszu i innych opłat wobec wynajmującego oraz posiadają inne zaległości finansowe wobec Gminy,
 - c) osoby, których zaległości czynszowe są aktualnie przedmiotem prowadzonego wobec nich postępowania sądowego lub egzekucyjnego oraz osoby, które w wyniku prowadzonego wobec nich postępowania nie uregulowały zadłużenia.
3. Organizator negocjacji ustala wysokość stawki wyjściowej netto, w oparciu o wysokość stawki czynszu osiąganego na przetargach w danej strefie. Wynegocjowana stawka nie może być niższa niż średnie koszty eksploatacji i remontu 1m² powierzchni użytkowej lokali użytkowych w danej strefie.
4. Do wynegocjowanej stawki za 1m² powierzchni lokalu użytkowego dolicza się podatek VAT.
5. Upoważnia się organizatora negocjacji do udzielenia czasowej obniżki czynszu, na okres do 12 miesięcy, na czas prowadzenia prac remontowych – koniecznych obciążających wynajmującego do wysokości:
 - a) średniego kosztu eksploatacji i remontu 1m² powierzchni użytkowej w danym budynku dla najemców z wyjątkiem przypadku określonego w pkt.b.
 - b) 1,00 zł. za 1 m² powierzchni użytkowej dla podmiotów wynajmujących lokale w strefie III, które nie zostały wynajęte, do stawki czynszu dolicza się podatek od nieruchomości.
6. Prezydent Miasta może wyrazić zgodę na okresową obniżkę czynszu na czas prowadzenia prac remontowych – koniecznych do 36 miesięcy lub w szczególnie uzasadnionych przypadkach zwolnić z czynszu na okres do 12 miesięcy.
7. Osoby najmujące lokale, korzystające z czasowej obniżki czynszu nie mogą ubiegać się w tym okresie o zwrot nakładów poniesionych na prace remontowe – konieczne i adaptacje lokalu.
8. Osoba przystępująca do negocjacji składa pisemny wniosek zawierający:
 - a) imię, nazwisko, adres oferenta lub nazwę firmy i jej siedzibę,
 - b) status prawny uczestnika:
 - odpis z Krajowego Rejestru Sądowego, jeżeli oferentem jest osoba prawna lub inny podmiot gospodarczy podlegający rejestracji w KRS,
 - wypis z ewidencji działalności gospodarczej dla każdego ze współników spółki cywilnej, a także kopię umowy spółki cywilnej,
 - wypis z ewidencji działalności gospodarczej w przypadku osoby fizycznej jako podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą,
 - rodzaj planowanej do uruchomienia działalności w lokalu,
 - odpis lub wypis winien być wystawiony lub zaktualizowany nie wcześniej niż 6 miesięcy przed dniem rozstrzygnięcia negocjacji.
 - c) adres lokalu, którego wniosek dotyczy,
 - d) zakres planowanej do uruchomienia działalności w lokalu,
 - e) oświadczenie, że uczestnik zapoznał się z warunkami negocjacji i przyjmuje je bez zastrzeżeń,
 - f) oświadczenie, że przedsiębiorca nie posiada zobowiązań wobec wynajmującego oraz nie posiada innych zaległości finansowych wobec Gminy,
 - g) oświadczenie o zapoznaniu się i akceptacji treści Regulaminu i projektu umowy najmu lokalu użytkowego oraz statusem prawnym budynku.

9. Z ustaleń negocjacyjnych sporządza się protokół, który stanowi podstawę zawarcia umowy najmu lokalu użytkowego wraz z załączonymi podpisanymi oświadczeniami dotyczącymi wynajmu lokali użytkowych.
10. Przed zawarciem umowy najmu lokalu użytkowego, przyszły najemca zobowiązany jest wpłacić w terminie wynikającym z protokołu negocjacji kaucję zabezpieczającą w wysokości trzymiesięcznego czynszu wyliczonego wg wynegocjowanej stawki czynszu.
11. Niewpłacenie kaucji zabezpieczającej w podanym wyżej terminie traktowane jest jak odstąpienie od zawarcia umowy najmu, a lokal użytkowy staje się przedmiotem kolejnych negocjacji.
12. Uczestnik negocjacji winien wpłacić kaucję na rachunek bankowy organizatora negocjacji.
13. Kaucja wpłacana jest na oprocentowane konto i stanowi zabezpieczenie należności przysługujących wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu, w szczególności zaległości czynszowych (zaległość główna i odsetki) oraz wartości zużycia elementów wyposażenia technicznego.
14. Oprocentowanie podlega naliczeniu za okres trwania umowy najmu lokalu użytkowego.
15. Umowa najmu winna być zawarta w terminie do 14 dni od daty przeprowadzenia negocjacji. Płatność czynszu obowiązuje od dnia zawarcia umowy, chyba że ustalono czasową obniżkę czynszu.
16. W przypadku odstąpienia od zawarcia umowy w wyznaczonym terminie z przyczyn niezawinionych przez Wynajmującego, kaucja przepada na rzecz organizatora negocjacji.
17. Po zawarciu umowy najmu sporządza się protokół z przejęcia lokalu użytkowego przez najemcę.
18. Wpłacona kaucja zabezpieczająca wraz z oprocentowaniem pomniejszona o należności wobec Wynajmującego, o których mowa w pkt 13 Zarządzenia, podlega zwrotowi najpóźniej w ciągu 30 dni od daty spisania protokołu zdawczo – odbiorczego lub sporządzenia aktu notarialnego, którym najemca nabył prawo własności lokalu użytkowego.
19. Przed przystąpieniem do negocjacji każdy ich uczestnik powinien zapoznać się z niniejszym Regulaminem.
20. W sprawach dotyczących przebiegu negocjacji, a nieuregulowanych w niniejszym Regulaminie decyduje ich organizator.
21. Organizator negocjacji może wycofać poszczególne lokale z negocjacji lub odstąpić od negocjacji w całości lub w części bez podania przyczyny.
22. W przypadku większej liczby osób zainteresowanych najmem danego lokalu użytkowego lokal umieszczony na liście należy wystawić do przetargu.

Prezydent Miasta

/-/ Dawid Kostempski