

**w sprawie przyjęcia regulaminu postępowania przetargowego, rokowań oraz ustalania wysokości stawki czynszu najmu lokali użytkowych i garaży stanowiących własność Gminy Ruda Śląska lub będących w jej posiadaniu.**

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r., poz. 1875 z późn. zm.) w związku z § 1 ust. 4, § 3 ust. 2 i ust. 3, § 5 ust. 1 i ust. 2 oraz § 9 ust. 1 i 3 uchwały Nr PR.0007.82.2014 Rady Miasta Ruda Śląska z dnia 24.04.2014 roku w sprawie zasad gospodarowania lokalami użytkowymi i garażami stanowiącymi własność Gminy Ruda Śląska lub będącymi w jej posiadaniu (Dz. U. Woj. Śląskiego z 6 Maja 2014 r. poz. 2679).

**zarządza się, co następuje:**

**§ 1.** Ustalić regulamin postępowania przetargowego, rokowań oraz ustalania wysokości stawki czynszu najmu lokali użytkowych i garaży stanowiących własność Gminy Ruda Śląska lub będących w jej posiadaniu.

**§ 2.1.** Wynajmowanie lokali użytkowych i garaży odbywa się po przeprowadzeniu przetargu nieograniczonego. Lokale użytkowe i garaże, które w wyniku co najmniej dwóch kolejnych postępowań przetargowych nie znalazły najemców mogą być oddane w najem na podstawie rokowań wysokości stawki czynszu najmu.

2. Za zorganizowanie i przeprowadzenie przetargu i rokowań odpowiedzialny jest Zarządca lokali użytkowych i garaży, zwany dalej „organizatorem przetargu” i „organizatorem rokowań”.

3. Przetarg prowadzi się w formie licytacji ustnej.

4. Przetarg może przybrać formę przetargu ograniczonego na podstawie oświadczenia woli Prezydenta Miasta, które określi rodzaj działalności prowadzonej w lokalu użytkowym, będącym przedmiotem przetargu, po uzyskaniu opinii radnych okręgu wyborczego, w którym znajduje się lokal użytkowy. Poszczególni radni przedstawiają swoją opinię w terminie nie dłuższym niż 14 dni od przedstawienia sprawy przez właściwy wydział. Nie wyrażenie opinii w powyższym terminie jest równoznaczne z wyrażeniem zgody na ograniczenie przetargu.

5. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Prezydent Miasta może ograniczyć przetarg dotyczący garażu.

6. Rokowania prowadzi organizator na pisemny wniosek zainteresowanej najmem osoby.

7. W przypadku większej liczby osób zainteresowanych najmem lokalu użytkowego bądź garażu wyznaczonego do rokowań, stawkę czynszu najmu ustala się w drodze licytacji ustnej.

8. Komisję przetargową oraz komisję ds. rokowań stanowią pracownicy organizatora przetargu/rokowań, mogą w niej również brać udział przedstawiciele Prezydenta Miasta.

9. W charakterze obserwatorów w przetargu i rokowaniach mogą uczestniczyć przedstawiciele:

- 1) Rady Miasta,
- 2) właściwego wydziału Urzędu Miasta,
- 3) organu nadzorczego organizatora przetargu/rokowań.

10. Wykaz nieruchomości przeznaczonych do oddania w najem w drodze przetargu/rokowań zawiera:

- 1) określenie organizatora przetargu/rokowań,
- 2) termin i miejsce przetargu/miejsce rokowań,
- 3) adres lokalu użytkowego/garażu i jego przeznaczenie (dot. ograniczenia przez Prezydenta Miasta przetargu poprzez określenie rodzaju prowadzonej działalności),
- 4) powierzchnię lokalu użytkowego/garażu,
- 5) wyposażenie w urządzenia techniczne,
- 6) obowiązek uzyskania zezwoleń koniecznych do przeprowadzenia remontu lokalu użytkowego/garażu na własny koszt,
- 7) stawkę wywoławczą netto + VAT za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu użytkowego/garażu (dotyczy tylko przetargu),
- 8) wysokość, miejsce i termin wpłaty wadium,
- 9) termin oględzin lokalu użytkowego/garażu (dotyczy tylko przetargu),

11. Organizator przetargu/rokowań ogłasza wykaz nieruchomości przeznaczonych do oddania w najem w drodze przetargu/rokowań jednocześnie w:

- 1) prasie lokalnej (dotyczy tylko przetargu) ,
- 2) lokalach będących przedmiotem przetargu/rokowań,
- 3) siedzibie/ach organizatora przetargu/rokowań,
- 4) właściwym wydziale Urzędu Miasta oraz stronie internetowej Miasta Ruda Śląska,
- 5) na stronie internetowej organizatora przetargu/rokowań.

12. Termin przetargu wyznacza się najwcześniej po upływie 3 tygodni od daty podania do publicznej wiadomości wykazu nieruchomości przeznaczonych do oddania w najem w drodze przetargu, jednakże nie później niż przed upływem 1 miesiąca.

### § 3. Warunki przystąpienia do przetargu i rokowań:

1. W przetargu i rokowaniach mogą wziąć udział osoby fizyczne, prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej, które w wyznaczonym terminie wpłacą wadium ustalone przez organizatora przetargu/rokowań w wysokości uwzględniającej zasady prawidłowej gospodarki lokalami użytkowymi i garażami będącymi własnością Gminy Ruda Śląska lub będącymi w jej posiadaniu, ze szczególnym uwzględnieniem dotychczasowej stawki czynszu oraz opłat eksploatacyjnych oraz przedłożą dowód wpłaty wadium.

2. W przetargu i rokowaniach nie mogą uczestniczyć:

- 1) osoby będące członkami komisji przetargowej i komisji ds. rokowań, osoby uczestniczące w przetargu/rokowaniach w charakterze obserwatora,
- 2) osoby, które wypowiedziały umowę najmu na lokal użytkowy lub garaż będący przedmiotem przetargu/rokowań,
- 3) osoby, którym została wypowiedziana umowa najmu na lokal użytkowy lub garaż będący przedmiotem przetargu/rokowań,
- 4) osoby, posiadające zaległości dot. nieruchomości stanowiących własność lub będących w posiadaniu Miasta Ruda Śląska, a windykowanych przez organizatora,
- 5) z zastrzeżeniem ust. 4) osoby, które oświadczyły, że posiadają wymagalne zobowiązania finansowe względem Miasta Ruda Śląska (w tym zobowiązania podatkowe) oraz osoby, które nie zawarły porozumienia (ugody) pomiędzy Miastem Ruda Śląska, a dłużnikiem, dotyczące rozłożenia na raty zadłużenia względem Miasta, odroczenia terminu płatności podatku lub rozłożeniu na raty zapłaty podatku albo o odroczeniu lub rozłożeniu na raty zapłaty zaległości podatkowej.
- 6) osoby, które nie złożyły oświadczenia, potwierdzającego brak jakichkolwiek zaległości finansowych wobec Miasta Ruda Śląska,
- 7) w przypadku najmu garażu osoby nie będące mieszkańcami Miasta,
- 8) w przypadku najmu garażu osoby, które nie udokumentowały, poprzez przedłożenie dowodu rejestracyjnego faktu posiadania pojazdu albo pojazdów (w sytuacji gdy starają się o najem kolejnego garażu).

#### § 4. Przebieg przetargu:

1. Organizator przetargu, prowadzący licytację, przed jej rozpoczęciem podaje:

- 1) informacje o lokalu użytkowym/garażu (adres, powierzchnię użytkową lokalu użytkowego/garażu, powierzchnię przynależną lokalu użytkowego/garażu, wyposażenie w urządzenia techniczne, stawkę wywoławczą za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej i powierzchni przynależnej, powierzchni przynależnej wspólnej - wspólny korytarz, wc itp.),
- 2) ilość osób, które wpłaciły wadium na dany lokal użytkowy/garaż,
- 3) termin wpłacenia kaucji oraz spisania umowy najmu z osobą, która wygra przetarg,
- 4) minimalne postąpienie,
- 5) informacje że zasadą jest zawieranie umów najmu lokali użytkowych i garaży na czas nieoznaczony. Istnieje możliwość zawarcia umowy najmu na czas oznaczony do 10 lat za zgodą Prezydenta Miasta, po przeprowadzeniu postępowania wyjaśniającego oraz przy uwzględnieniu interesu wynajmującego i najemcy.
- 6) informacje o obowiązku płatności podatku od nieruchomości.

2. Przetarg jest ważny bez względu na liczbę uczestników, jeżeli chociaż jeden uczestnik zaoferuje cenę wyższą od wywoławczej o kwotę postąpienia.

3. Ustala się postąpienie w wysokości co najmniej 10% stawki wywoławczej, ewentualne różnice mogą wynikać tylko z zaokrągleń do 50 groszy w górę.

4. Licytacja rozpoczyna się od wywołania ceny 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu użytkowego/garażu.

5. Zaoferowana cena (stawka za 1 m<sup>2</sup>) przestaje wiązać uczestnika przetargu, gdy inny uczestnik zaoferuje cenę wyższą.

6. Po ustaniu postąpień, organizator przetargu po trzecim ogłoszeniu stawki zamyka go ogłaszając uczestnika, który zaoferował najwyższą cenę i tym samym wygrał przetarg.

**§ 5. Wygrywający przetarg i rokowania zobowiązany jest przed zawarciem umowy najmu lokalu użytkowego/garażu :**

1. Przedłożyć zaświadczenie właściwego Urzędu Skarbowego o braku zaległości podatkowych, zaświadczenie o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej oraz niezbędne koncesje do prowadzenia działalności gospodarczej (nie dotyczy garaży),

2. Wpłacić w terminie do 7 dni od daty przetargu/rokowań kaucję zabezpieczającą w wysokości 3-krotnej wylicytowanej/wynegocjowanej miesięcznej opłaty czynszowej wraz z opłatami za dany lokal użytkowy/garaż. Nie wpłacenie kaucji zabezpieczającej w podanym wyżej terminie traktowane jest jak odstąpienie od zawarcia umowy, a lokal użytkowy/garaż będzie przedmiotem następnego przetargu/rokowań.

3. Mieć uregulowane wszelkie wymagalne zobowiązania finansowe względem Miasta Ruda Śląska (w tym zobowiązania podatkowe), a także mieć dopełniony obowiązek zgłoszenia do opodatkowania podatkiem lokalnym lub opłatą lokalną sprawy, w których organem podatkowym jest Prezydent Miasta Ruda Śląska.

4. Za uregulowanie wymagalnych zobowiązań finansowych uważa się także zawarcie porozumienia (ugody) pomiędzy Miastem Ruda Śląska, a dłużnikiem, dotyczącego rozłożenia na raty zadłużenia względem Miasta, odroczenia terminu płatności podatku lub rozłożeniu na raty zapłaty podatku albo o odroczeniu lub rozłożeniu na raty zapłaty zaległości podatkowej.

**§ 6. W przypadku nie wywiązania się przez wygrywającego przetarg/rokowania z obowiązków określonych w § 5 umowa najmu nie zostanie zawarta. Wpłacone wadium przypada właścicielowi lokalu użytkowego bądź garażu, natomiast kaucja zabezpieczająca zostaje zwrócona. Powyższe dotyczy także sytuacji, gdy wygrywający przetarg/rokowania odstąpi od podpisania umowy najmu.**

**§ 7. Umowa najmu winna być zawarta w terminie do 30 dni od dnia przeprowadzenia przetargu/rokowań. Płatność czynszu obowiązuje od dnia zawarcia umowy najmu.**

**§ 8. Ustalanie wysokości stawki czynszu najmu:**

1. Stawkę wywoławczą czynszu najmu netto za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu użytkowego i garażu w pierwszym przetargu ustala organizator przetargu biorąc pod uwagę zasady prawidłowej gospodarki lokalami użytkowymi i garażami, przy zachowaniu należytej staranności, ze szczególnym uwzględnieniem uwarunkowań rynkowych Miasta. W kolejnym przetargu organizator przetargu może stawkę wywoławczą czynszu ustalić w wysokości niższej niż stawka czynszu w pierwszym przetargu, jednak nie niższą niż 50 % tej stawki.

2. Stawka czynszu najmu powierzchni użytkowej lokalu oraz powierzchni przynależnej nie może być niższa niż koszty jakie ponosi Miasto z tytułu zarządzania lokalami użytkowymi i garażami.

3. Stawkę wywoławczą czynszu najmu netto za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu użytkowego i garażu w rokowaniach ustala organizator rokowań biorąc pod uwagę wysokość stawki wywoławczej w ostatnim przetargu oraz zasady prawidłowej gospodarki lokalami użytkowymi i garażami, przy zachowaniu należytej staranności, ze szczególnym uwzględnieniem uwarunkowań rynkowych Miasta.

4. Do wylicytowanej w drodze przetargu oraz wynegocjowanej w drodze rokowań stawki czynszu najmu netto za 1 m<sup>2</sup> powierzchni dolicza się podatek VAT.

5. Stawka czynszu najmu powierzchni przynależnej (pomieszczenia wspólnego użytku) ustalana jest w wysokości 25 % stawki czynszu najmu powierzchni użytkowej lokalu.

6. W przypadku zawarcia umowy najmu lokalu użytkowego lub garażu na czas oznaczony, jak również przy zawieraniu kolejnych umów stawka czynszu będzie ustalana jako stawka najwyższa biorąc pod uwagę:

- 1) średnie stawki czynszu dla miasta z danej branży,
- 2) średnie stawki czynszu dla dzielnicy z danej branży,
- 3) dotychczasową stawkę czynszu.

7. W przypadku braku możliwości ustalenia najwyższej stawki czynszu najmu w oparciu o średnie stawki czynszu najmu z danej branży, o których mowa w § 8 ust. 6 pkt 1 i 2 stosuje się stawki średnie dla miasta i dzielnicy.

8. Średnie stawki czynszu najmu lokali użytkowych i garaży dla miasta i dzielnicy z danej branży oraz średnie stawki czynszu najmu dla miasta i dzielnicy obliczane są przez zarządcę kwartalnie w terminie do 15-ego dnia miesiąca następującego po zakończeniu kwartału, według wzoru stanowiącego załącznik do niniejszego zarządzenia.

9. Stawka czynszu najmu ustalana na podstawie § 8 ust. 6 i 7 niniejszego zarządzenia wyliczana będzie w oparciu o dane za kwartał poprzedzający datę złożenia wniosku.

10. Jeżeli stawka czynszu ustalona na podstawie § 8 ust. 6 i 7 niniejszego zarządzenia będzie wyższa o co najmniej 50% od dotychczasowej, Prezydent Miasta na uzasadniony wniosek najemcy może wyrazić zgodę na obniżenie o 50% kwoty różnicy pomiędzy nową stawką czynszu, a dotychczasową na okres 2 lat, jednak nie dłużej niż na czas zawarcia umowy.

11. Jeżeli sytuacje opisane w niniejszym zarządzeniu spełniają znamiona pomocy publicznej mają zastosowanie odpowiednie przepisy ustawy z dnia 30 kwietnia 2004 r. o postępowaniu w sprawach dotyczących pomocy publicznej z późniejszymi zmianami.

§ 9.1. Wadium złożone przez wygrywającego przetarg zalicza się na poczet opłat z tytułu najmu. Wadium wniesione przez innych uczestników przetargu/rokowań podlega zwrotowi w terminie do 7 dni po zakończeniu przetargu/rokowań na wskazany w oświadczeniu przez oferenta numer rachunku bankowego.

2. Jeżeli lokal użytkowy/garaż zgłoszony do przetargu/rokowań wymaga przeprowadzenia remontu w celu przystosowania go do potrzeb najemcy, najemca wykonuje go na własny koszt, bez

prawa do zwrotu poniesionych nakładów. Najemca zobowiązany jest uzyskać zgodę Zarządcy oraz właściwego wydziału Urzędu Miasta.

3. Z przebiegu przetargu i rokowań sporządza się protokół, który powinien zawierać:

- 1) dane dotyczące lokalu użytkowego/garażu,
- 2) oznaczenie miejsca i terminu przetargu/rokowań,
- 3) imiona i nazwiska prowadzących przetarg/rokowania,
- 4) wysokość stawki wywoławczej,
- 5) minimalne postąpienie (dotyczy tylko przetargu),
- 6) wylicytowaną/wynegocjowaną stawkę czynszu za dany lokal użytkowy/garaż,
- 7) dane osoby wygrywającej przetarg/rokowania,
- 8) wykaz osób wchodzących w skład komisji przetargowej/komisji ds. rokowań i obserwatorów oraz ich podpisy.

4. Protokolarne przejęcie lokalu użytkowego/garażu następuje po zawarciu umowy najmu.

5. Prezydent Miasta może wycofać lokal użytkowy/garaż z przetargu/rokowań bez podania przyczyny.

6. Każdy uczestnik przetargu/ rokowań powinien zapoznać się:

- 1) ze stanem technicznym lokalu użytkowego lub garażu będącego przedmiotem przetargu/rokowań przed wpłaceniem wadium,
- 2) regulaminem postępowania przetargowego, rokowań oraz ustalania wysokości stawki czynszu najmu lokali użytkowych i garaży stanowiących własność Gminy Ruda Śląska lub będących w jej posiadaniu, które znajdują się u organizatora przetargu/rokowań,
- 3) warunkami wpłaty kaucji zabezpieczającej.

§ 10. Traci moc Zarządzenie nr SP.0050.2.286.2014 Prezydenta Miasta Ruda Śląska z dnia 20.06.2014 roku w sprawie przyjęcia regulaminu postępowania przetargowego, zasad rokowań oraz ustalania wysokości stawki czynszu najmu lokali użytkowych i garaży stanowiących własność Gminy Ruda Śląska lub będących w jej posiadaniu.

§ 11. Wykonanie zarządzenia powierzyć Naczelnikowi Wydziału Spraw Lokalowych.

§ 12. Nadzór nad wykonaniem zarządzenia pełni Zastępca Prezydenta Miasta ds. zagospodarowania przestrzennego.

§ 13. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Kp  
04.04.18  
P  
17.06.2018 r.

Prezydent Miasta  


Załącznik nr 1 do zarządzenia  
nr SP 0050.2.137.2018  
Prezydenta Miasta Ruda Śląska  
z dnia 13. KWI. 2018

Średnie stawki czynszu najmu lokali użytkowych za każdy kwartał danego roku								
Lp.	Branża	REB Nr 1	REB Nr 2	REB Nr 3	REB Nr 4	REB Nr 5	REB Nr 6	MIASTO
1.	Handlowa - sklepy w tym: spożywcze, wielobranżowe, przemysłowe, zielarskie - lombardy - optyka							
2.	Usługowa - gastronomiczna - usługi fryzjersko-kosmetyczne, solaria reklamowe, atelier - biura w szczególności: turystyka (biura podróży), usługi kredytowe, finansowe, ubezpieczeniowe, pocztowe, telekomunikacyjne, bankowe, kantory - usługi inne (tapicerskie, szklarskie, kuśnierskie, krawieckie, szewskie, kaletnicze, pralnie, ksero, tatuaże)							
3.	Produkcyjna - produkcja części maszyn, maszyn, podzespołów, odzieży							
4.	Apteki							
5.	Medyczna - gabinety lekarskie, lecznice							
6.	Magazyny, warsztaty, stacje trafo - wymienniki/stacje trafo - pomieszczenia magazynowo-składowe - warsztaty (instalacyjne, gaz, co, wod- kan, ślusarskie)							

Prezydent Miasta


*Grażyna Dziegiele*  
Grażyna Dziegiele

*kp  
pjm  
m*

Załącznik nr 2 do zarządzenia  
nr SP.0050.2.137.2018  
Prezydenta Miasta Ruda Śląska  
z dnia 13. KWI. 2018

Średnie stawki czynszu najmu garaży za każdy kwartał danego roku		
	Stawka netto/m <sup>2</sup>	Stawka brutto/m <sup>2</sup>
REB 1		
REB 2		
REB 3		
REB 4		
REB 5		
REB 6		
Miasto		

Prezydent Miasta

  
Grażyna Dziędzic