

DT/ 1056/ 28.08.2014

Zarządzenie Nr
Prezydenta Miasta Dąbrowy Górniczej
z dnia ...26... 08. 2014r.

MZBM Dąbrowa Górnicza	
Wpłynęło dnia	27-08-2014
L. dz.	6703
Skierowano do	DT, 2-ce GK, DP

w sprawie zasad gospodarowania lokalami użytkowymi administrowanymi przez Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych w Dąbrowie Górniczej

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 w związku z art. 45 i art. 7 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późniejszymi zmianami) oraz Uchwały Nr XXXV/697/14 Rady Miejskiej w Dąbrowie Górniczej z dnia 26 marca 2014 r. w sprawie określenia zasad nabycia, zbycia i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata (Dz. Urz. Woj. Śła. z 2014 r. poz. 1998)

zarządzam:

§ 1

Zatwierdzić zasady gospodarowania lokalami użytkowymi administrowanymi przez Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych w Dąbrowie Górniczej, stanowiące załącznik do niniejszego zarządzenia.

§ 2

Zobowiązać Dyrektora Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych w Dąbrowie Górniczej do określenia zasad wynajmowania, wydzierżawiania i użyczenia lokali użytkowych administrowanych przez Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych na czas oznaczony do 3 lat.

§ 3

Nadzór nad wykonaniem zarządzenia powierzyć Zastępcy Prezydenta Miasta.

§ 4

Traci moc Zarządzenie Nr 752.2011 Prezydenta Miasta Dąbrowy Górniczej z dnia 19.12.2011 r. w sprawie: zatwierdzenia Regulaminu dotyczącego zasad gospodarowania lokalami użytkowymi administrowanymi przez Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych w Dąbrowie Górniczej.

§ 5

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

PREZYDENT MIASTA
Zobwa
Zbigniew Podraza

ZASADY GOSPODAROWANIA LOKALAMI UŻYTKOWYMI ADMINISTROWANYMI PRZEZ MIEJSKI ZARZĄD BUDYNKÓW MIESZKALNYCH W DĄBROWIE GÓRNICZEJ

§ 1

1. Przedmiotem niniejszego zarządzenia jest określenie zasad najmu lokali użytkowych Gminy Dąbrowa Górnica, administrowanych przez Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych, na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony.
2. Hekroć w zarządzeniu jest mowa o:
 - a) MZBM – należy przez to rozumieć Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych w Dąbrowie Górnicej ul. Tysiąclecia 20,
 - b) lokalu – nieruchomości lokalowa lub lokal użytkowy (nieutożsamiany z lokalem spełniającym wymogi samodzielnego w rozumieniu ustawy o własności lokali), o przeznaczeniu innym niż mieszkalny, administrowany i udostępniany przez MZBM,
 - c) czynszu – należy przez to rozumieć opłatę za najem lokalu użytkowego określoną w umowie najmu,
 - d) najemcy – należy przez to rozumieć osobę fizyczną lub prawną lub jednostkę organizacyjną nieposiadającą osobowości prawnej zawierającą umowę najmu lokalu,
 - e) wynajmującym – należy przez to rozumieć MZBM działający w imieniu Gminy,
 - f) koszt wynajmu – wszelkie koszty związane z wynajmem lokalu ponoszone przez MZBM.

§ 2

1. Lokale stanowiące własność Gminy Dąbrowa Górnica i administrowane przez MZBM oddawane są w najem w drodze:
 - a) przetargu ustnego nieograniczonego,
 - b) przetargu ustnego ograniczonego.
2. Podstawowym trybem oddawania w najem lokalu jest tryb przetargu ustnego nieograniczonego.
3. Przetarg ograniczony MZBM przeprowadza jeżeli warunki przetargowe mogą być spełnione tylko przez ograniczoną liczbę osób.
4. *Nowe* W ogłoszeniu o przetargu można zastrzec sposób przeznaczenia oddawanego w najem lokalu biorąc pod uwagę zapotrzebowanie na określony rodzaj działalności gospodarczej w Gminie oraz konieczność realizacji polityki rozwoju Gminy wynikającej z przyjętych strategii, programów i planów.
5. Szczegółową procedurę przeprowadzania przetargów oraz negocjacji określi Prezydent Miasta w drodze osobnego zarządzenia.
6. Ogłoszenie o przetargu podaje się do publicznej wiadomości.
7. *Nowe* Zawieranie umów najmu w drodze bezprzetargowej może nastąpić tylko w przypadkach określonych w obowiązujących przepisach. *Zaliczyć?*

§ 3

1. Umowy najmu lokali muszą zawierać zapisy zgodne z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa, a w szczególności dotyczące:
 - a) czasu trwania umowy,
 - b) trybu i okresu wypowiedzenia oraz rozwiązania umowy bez wypowiedzenia,
 - c) zasad zmiany stawki czynszu za najem lokalu w trakcie trwania umowy,
 - d) ewentualnego zwrotu przez wynajmującego części nakładów poniesionych przez najemcę, trwale podnoszących wartość lokalu. Możliwość skorzystania z tego uprawnienia przysługuje tylko tym najemcom, którzy uzyskali wcześniej zgodę wynajmującego na wykonywanie prac

wraz z dokładnie określonym ich zakresem rzeczowo-finansowym, a prace te nie służyły bezpośrednio prowadzonej działalności gospodarczej. Wartość nakładów określa rzeczoznawca majątkowy.

2. Wynajmujący w umowie najmu podaje informację o tym, czy przedmiot najmu spełnia kryteria samodzielności w rozumieniu ustawy o własności lokali.

§ 4

1. Dyrektor MZBM może wyrazić pisemną zgodę na podnajem części lokalu. Stawka czynszu za podnajem powierzchni lokalu, nie może być wyższa niż obowiązująca stawka najmu za przedmiotowy lokal.
2. Najemca może zmienić rodzaj prowadzonej działalności w wynajmowanym lokalu użytkowym za zgodą wynajmującego.
3. Dopuszcza się dokonywanie w trakcie trwania umowy najmu, bez konieczności przeprowadzania przetargu, zmian składu osobowego lub formy prawnej podmiotu wynajmującego lokal, za zgodą wynajmującego.

§ 5

1. Stawka wywoławcza czynszu za najem 1m² lokalu nie może być mniejsza niż koszt wynajmu. Zasada ta dotyczy w szczególności:
 - a) stawek ustalanych na zasadach preferencyjnych,
 - b) obniżenia stawek czynszowych w uzasadnionych przypadkach.
2. Stawka czynszu za najem uwzględnia:
 - a) koszt wynajmu,
 - b) stawki rynkowe najmu lokali użytkowych obowiązujące w poszczególnych dzielnicach Gminy.
3. Oprócz opłat z tytułu czynszu najmu najemca ponosi koszty związane z opłatami niezależnymi takimi jak: opłaty za media i wywóz nieczystości stałych.
4. Wynajmujący ma prawo do:
 - a) jednostronnego podwyższenia czynszu najmu o wielkość średniorocznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok ubiegły ogłoszony komunikatem przez Prezesa GUS w Monitorze Polskim, ze skutkiem od miesiąca następującego po miesiącu, w którym Prezes GUS ogłosił wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, przy czym stawki zwaloryzowane podlegają zaokrągleniu do dziesiątek groszy wwyż, za wcześniejszym jednomiesięcznym powiadomieniem w formie pisemnej,
 - b) jednostronnego (nie częściej niż raz w roku) podwyższenia czynszu najmu wynikającego z analizy finansowej i zmian stawek rynkowych najmu lokali za wcześniejszym jednomiesięcznym powiadomieniem w formie pisemnej.
5. Podwyższenie stawki czynszu na zasadach określonych zapisami pkt 4 lit. a i b następuje niezależnie od siebie.
6. Zapis pkt 4 litera b będzie realizowany na podstawie corocznych analiz finansowych dla wynajmowanych lokali oraz analiz rynku w zakresie cen rynkowych funkcjonujących w poszczególnych dzielnicach Gminy, wykonanych przez służby MZBM lub podmioty zewnętrzne.
7. Wywoławcze, minimalne stawki czynszu dla lokali oraz wzór umowy najmu lokalu określi Dyrektor MZBM w drodze osobnego zarządzenia, uwzględniając w szczególności lokalizację obiektu.

§ 6

1. Dyrektor MZBM jest uprawniony do obniżenia w uzasadnionych przypadkach (np. załamanie koniunktury na rynku, nieprzewidziane zdarzenie losowe) stawki czynszowej określonej w zawartej umowie do wysokości 80% aktualnej stawki lecz nie niżej niż koszty własne. Zgoda taka nie może być udzielona w okresie 12 miesięcy od daty zawarcia umowy wynikającej z wygranego przetargu na najem lokalu.

2. Prezydent Miasta może wyrazić zgodę na obniżenie w uzasadnionych przypadkach stawki czynszowej do wysokości poniżej 80 % aktualnej stawki lecz nie niżej niż koszty własne MZBM. Zgoda taka nie może być udzielona w okresie 12 miesięcy od daty zawarcia umowy wynikającej z wygranego przetargu na najem lokalu.

§ 7

Pozostaje w mocy Zarządzenie Nr 448/03 Prezydenta Miasta Dąbrowy Górniczej z dnia 07.08.2003 r. w sprawie: określenia rodzajów organizacji prowadzących działalność o szczególnym znaczeniu społecznym, które mogą ubiegać się o wynajęcie lokalu w trybie bezprzetargowym oraz o obniżenie stawki czynszu najmu lokalu użytkowego w zasobach Gminy zarządzanych przez Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych w Dąbrowie Górniczej.

§ 8

Do zawierania umów dzierżawy lokali powyższe przepisy stosuje się odpowiednio.

PREZYDENT MIASTA
Zdzisław Podraza
Zdzisław Podraza