

ZARZĄDZENIE Nr 36/13
WÓJTA GMINY MARKOWA
z dnia 20 maja 2013 r.

**w sprawie przyjęcia regulaminu wynajmu lokali użytkowych z zasobu
komunalnego Gminy Markowa**

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt. 3 ustawy z 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jedn. z 2001 r., Nr 142, poz. 1591 ze późn. zm.) oraz art. 13 ust.1 ustawy z dnia 21.08.1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. z 2010 r., Dz. U. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.)

zarządzam co następuje :

§ 1

Przyjąć „Regulamin wynajmu lokali użytkowych z zasobu komunalnego Gminy Markowa”, stanowiący załącznik do niniejszego zarządzenia.

§ 2

Wykonanie zarządzenia powierza się stanowisku ds. gospodarki mieniem komunalnym.

§ 3

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.



Wójt Gminy
BN
mgr inż. Tadeusz Bar

Regulamin

wynajmu lokali użytkowych z zasobu komunalnego Gminy Markowa

I. Postanowienia ogólne:

§ 1

1. Regulamin niniejszy określa ogólne zasady najmu lokali użytkowych będących własnością Gminy Markowa.
2. Lokalem użytkowym przeznaczonym do oferty najmu w rozumieniu niniejszego regulaminu jest wolny prawnie i fizycznie lokal przeznaczonych do innych celów niż mieszkalne, znajdujący się w zasobach gospodarki komunalnej Gminy Markowa, zwany dalej „**lokalem**”. Lokalem użytkowym jest pomieszczenie, w którym prowadzi się działalność usługową, handlową lub która służy do zaspokajania potrzeb mieszkańców Gminy Markowa.
3. Przedmiotem oferty najmu może być również lokal, który nie jest wolny prawnie i fizycznie o ile czas trwania dotychczasowej umowy najmu tego lokalu lub okres wypowiedzenia umowy kończy się przed dniem zawarcia umowy najmu innemu Najemcy.
4. Użytkownikami lokali użytkowych mogą być osoby fizyczne, osoby prowadzące działalność gospodarczą lub osoby prawne.
5. Szczegółowe zasady wynajmu określone są każdorazowo w umowach najmu, użyczenia podpisanych przez obie strony umowy.

II. Najem lokali użytkowych.

§2

1. Lokale oferuje się do najmu bez przetargowo – w drodze pisemnego zbierania i wyboru ofert.
 2. Terminy i miejsce składania ofert, o których mowa w ust. 3 określa się w zaproszeniu do udziału w postępowaniu o wynajem lokali użytkowych.
 3. Do wynajmu lokali użytkowych w drodze zbierania i wyboru ofert, o których mowa stosuje się następujące zasady:
 - 1) wykaz wraz z charakterystyką lokali, określeniem najniższej wymaganej stawki czynszu oraz innych wymagań dotyczących najmu lokalu, przeznaczonych do najmu w drodze zbierania ofert, po zatwierdzeniu przez Wójta Gminy Markowa podlega jednokrotnemu ogłoszeniu w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy, na terenie miejscowości i na stronie internetowej Gminy Markowa.
 - 2) Oferent składając ofertę na najem lokalu użytkowego umieszczonego w wykazie, o którym mowa w pkt. 1 obowiązany jest:
 - a) określenie rodzaju działalności przewidywanej do prowadzenia w lokalu,
 - b) kserokopię wpisu do rejestru ewidencji działalności gospodarczej lub innego stosownego rejestru (Umowy z NFZ),
 - c) kserokopię zaświadczeń o nadaniu numeru NIP, Regon,
 - d) oświadczenie czy oferent jest lub nie - płatnikiem VAT,
 - e) oświadczenie o niezaleganiu z płatnościami wobec ZUS i US oraz, że nie toczy się wobec oferenta postępowanie układowe, likwidacyjne bądź upadłościowe.
 - f) potwierdzenie o wysokości wniesionego wadium.
- Przed przystąpieniem do złożenia oferty oferent zobowiązany jest do zapoznania się z lokalem i jego stanem technicznym oraz złożenia oświadczenia, że jest mu znany stan techniczny i nie wnosi zastrzeżeń do jego wyposażenia.
- 3) Oferent nie może zalegać z płatnościami w stosunku do Gminy Markowa.

4) Wyboru przyszłych najemców dokonuje się na podstawie ofert złożonych przez oferentów. W przypadku złożenia ofert najmu danego lokalu przez więcej niż jednego oferenta, wyboru przyszłego najemcy tego lokalu dokonuje się wybierając ofertę najwyższą pod względem stawki czynszu najmu, prowadzonej działalności lub innych kryteriów określonych w zaproszeniu do składania ofert.

5) Jeżeli nabór ofert nie może dać rozstrzygnięcia z powodu zaproponowania tej samej stawki czynszu przez więcej niż jednego z oferentów, zostaje wybrana oferta, która wcześniej została złożona na dzienniku podawczym.

§ 3

1. Wybór oferty na stawkę najmu lokalu przeprowadzają osoby wyznaczone przez Wójta Gminy Markowa oraz osoby, w której zasobach znajduje się lokal.

2. Dokumentację z przeprowadzonego naboru ofert stanowi protokół, który powinien zawierać informacje o :

- ilości złożonych i ważnych ofert z ich opisem,
- wskazaniu wybranej oferty z jej uzasadnieniem,
- ofertach odrzuconych z powodu nieważności,
- powód ewentualnego unieważnienia naboru.

Protokół zatwierdza Wójt Gminy Markowa.

3. Zatwierdzony protokół jest podstawą do zawarcia umowy najmu z wybranym oferentem.

4. Zabezpieczenia, o których mowa w §4 ust. 3 pkt.4 podlegać będą realizacji przez Wynajmującego, gdy zadłużenie najemcy z tytułu najmu lokalu przekroczy sumę złożonej kaucji i będą przeznaczone na pokrycie roszczeń Wynajmującego z tytułu niezapłaconego czynszu i opłat eksploatacyjnych, poniesionej szkody z tytułu niewłaściwej eksploatacji oraz opróżnienia i wydania lokalu.

5. W przypadku uchylenia się od zawarcia umowy najmu w trybie wyboru najemcy, o którym mowa, oferent traci prawo uczestnictwa przez okres 1 roku w postępowaniach o najem lokalu, organizowanych przez wynajmującego.

6. Wynajmujący jest uprawniony do kontroli stanu technicznego przedmiotu najmu, sposobu jego używania oraz przestrzegania przepisów z zakresu bezpieczeństwa i higieny pracy oraz ochrony przeciwpożarowej. W razie stwierdzenia nieprawidłowości w tym zakresie, Wynajmujący wezwie Najemcę do ich usunięcia w terminie nie krótszym niż 2 tygodnie, z tym zastrzeżeniem, iż w razie ich nieusunięcia lub też usunięcia w sposób nieprawidłowy, Wynajmujący będzie uprawniony do ich usunięcia na koszt i ryzyko Najemcy.

7. Najemca utrzymywać będzie lokal w stanie wymaganym przez przepisy sanitarne, przeciwpożarowe, a także we właściwym stanie technicznym, a także wyposaży - we własnym zakresie i na własny koszt – lokal w urządzenia wymagane przez te przepisy, ze względu na charakter prowadzonej przez niego działalności.

§ 4

1. Zawarcie umowy najmu może być uzależnione od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu, przysługujących wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu. Kaucja nie może przekraczać dwunastokrotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawki czynszu obowiązującej w dniu zawarcia umowy najmu.

2. Kaucji nie pobiera się, jeżeli umowa:

- 1) dotyczy najmu lokalu zamiennego lub socjalnego,
- 2) jest zawierana w związku z zamianą lokalu, a najemca uzyskał zwrot kaucji bez dokonania jej waloryzacji.

3. Zwrot zwaloryzowanej kaucji następuje w kwocie równej iloczynowi kwoty miesięcznego czynszu obowiązującego w dniu zwrotu kaucji i krotności czynszu przyjętej przy pobieraniu

kaucji, jednak w kwocie nie niższej niż kaucja pobrana.

4. Kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu lub nabycia jego własności przez najemcę, po potrąceniu należności wynajmującego z tytułu najmu lokalu.

§ 5

1. Umowę najmu lokalu z Najemcą zawiera Wójt Gminy Markowa.

2. Nieodłączny załącznik umowy najmu stanowi protokół zdawczo – odbiorczy lokalu.

3. Umowa najmu ulega rozwiązaniu bez okresu wypowiedzenia w następujących przypadkach:

a) lokal będzie wykorzystywany przez najemcę na inny cel niż określony w umowie i pomimo pisemnego upomnienia przez wynajmującego, będzie nadal wykorzystywany w ten sposób,

b) opóźnienie z zapłatą czynszu wyniesie co najmniej dwa okresy płatności, a wynajmujący wezwał najemcę do zapłaty wyznaczając mu dodatkowy miesięczny termin na zapłatę, z zastrzeżeniem, że w razie jego bezskutecznego upływu będzie uprawniony do rozwiązania umowy,

c) stwierdzenia dewastacji lokalu,

d) oddania lokalu lub jego części do bezpłatnego używania lub podnajęcia lokalu bez pisemnej uprzedniej zgody Wójta Gminy Markowa.

4. Ze względu na przeznaczenie poszczególnych pomieszczeń lub układ lokalu dopuszcza się stosowanie więcej niż jednej stawki czynszu.

5. Zgodę na przywrócenie stosunku najmu lokalu najemcy, z którym umowa została rozwiązana z powodu zaległości czynszowych, wyraża Wójt Gminy Markowa..

6. Umowa najmu oprócz odpowiednich zapisów ujętych w § 2 powinna zawierać:

a) zobowiązanie najemcy do zawarcia odrębnej umowy dotyczącej wywozu nieczystości z wynajmowanego lokalu,

b) zobowiązanie najemcy do dokonywania tzw. bieżących remontów i konserwacji w wynajmowanym lokalu,

c) zapis o naliczaniu podatku VAT, zgodnie z obowiązującą ustawą,

d) zasady regulowania opłat za media (np. woda, energia elektryczna),

e) określenie sposobu waloryzacji stawki czynszu,

f) prawa i obowiązki najemcy i wynajmującego dotyczące:

- wykonywania przez najemcę w lokalu bieżących napraw: podłóg, drzwi, okien (łącznie z ich szkleniem), tynków (łącznie z ich malowaniem), urządzeń sanitarnych i innych urządzeń znajdujących się w lokalu,

- prawidłowej eksploatacji przez najemcę instalacji występującej w lokalu,

- opomiarowania przez najemcę instalacji wskazanych w umowie,

§ 6

1. Podnajem części lub całości lokalu jest możliwy tylko za zgodą właściciela.

2. Gmina może żądać przywrócenia stanu pierwotnego lokalu w przypadku rozwiązania umowy najmu i przekazania lokalu. Niespełnienie tego żądania odnotowane zostanie w protokole odbioru lokalu, zaś kwota kaucji zostanie przeznaczona na pokrycie kosztów odnowienia oraz ewentualnego zadłużenia z tytułu niepłacenia czynszu.

3. Gmina zwróci Najemcy koszt remontów trwale podnoszących standard lokalu bądź jego wartość techniczną, jeżeli ich zakres i wykonanie zostały uzgodnione wcześniej z Wynajmującym w formie pisemnej.

4. Wszelkie zmiany w lokalu wymagają pisemnej zgody Właściciela.

5. W przypadku nieprzekazania lokalu po rozwiązaniu umowy najmu Gmina będzie naliczać i obciążać byłego Najemcę odszkodowaniem za bezumowne korzystanie z lokalu

do dnia jego przekazania, w wysokości dotychczasowego czynszu i opłat związanych z użytkowaniem lokalu

§ 7

1. Dopuszcza się pominięcie procedury wyboru ofert w przypadku:
 - 1) rezygnacji z najmu lokalu przez dotychczasowego najemcę, który jest zainteresowany skróceniem okresu wypowiedzenia i złożeniem oferty przez innego, potencjalnego najemcę ze stawką czynszu w wysokości nie niższej niż dotychczasowa,
 - 2) braku zainteresowania wynajmem lokalu przez okres dłuższy niż 1 miesiąc od terminu konkursu ofert, który uległ unieważnieniu z braku chętnych na wynajem,
2. W sytuacji określonej w ust. 1 pkt 2 Wójt może obniżyć stawkę czynszu najmu o 20% w stosunku do aktualnie obowiązującej w tym lokalu po 2 miesiącach bezskutecznego poszukiwania chętnych na wynajem i o kolejne 20% - po dalszych 2 miesiącach tych poszukiwań poprzez ogłoszenia w prasie lub na tablicach ogłoszeń, na stronie internetowej Gminy lub w dostępnych mediach elektronicznych.

III. Zasady ustalania stawek czynszu.

§ 8

1. Stawki czynszu najmu 1m² pow. użytkowej lokali ustala Wójt, biorąc pod uwagę poziom inflacji, usytuowanie lokalu, profilu prowadzonej działalności oraz ogólną sytuację gospodarczą na terenie Gminy Markowa.
2. W przypadku prowadzenia w danym lokalu działalności społecznie potrzebnej (apteka, poczta itp.) lub usług na potrzeby mieszkańców Gminy Wójt może ustalić preferencyjne, niższe stawki czynszu.
3. Najemca jest zobowiązany do płacenia czynszu ustalonego na podstawie oferowanej stawki.
4. Tak ustalony czynsz nie obejmuje należnego podatku VAT, który będzie doliczany na zasadach ogólnych.
5. Czynsz jest opłatą za używanie lokalu i nie obejmuje opłat eksploatacyjnych, określonych w umowie, na przykład z tytułu dostawy mediów, dozoru nieruchomości lub używania części wspólnych nieruchomości.
6. Obowiązek wnoszenia opłat eksploatacyjnych nie dotyczy Najemców, którzy zawarli w tym zakresie indywidualne umowy.
7. Wynajmujący jest uprawniony do waloryzacji stawki najmu o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanych przez Prezesa GUS za rok poprzedni. Waloryzacja dokonywana jest w lutym każdego kolejnego roku. Taka zmiana stawki nie będzie wymagać zmiany umowy najmu, a do skutków prawnych z tego tytułu wystarczy pisemne powiadomienie najemcy przez wynajmującego o dokonanej zmianie.

§ 9

1. Aneksy do umów uwzględniające inne zmiany niż zawarte w §8 wymagają podpisu przez obie strony umowy.
2. Niepodpisanie aneksów wymienionych w ust. 1 oznacza wypowiedzenie umowy najmu lokalu z 3 miesięcznym okresem wypowiedzenia.

§ 10

Regulamin niniejszy zostanie wprowadzony Zarządzeniem Wójta Gminy Markowa obowiązując od dnia uchwalenia.

Opracowała: Beata Cwynar
Insp. d/s gosp. lokalowej

Zatwierdził:

Wójt Gminy
mgr inż. Tadeusz Bar