

ZARZĄDZENIE
BURMISTRZA MIASTA ŻARY

Nr. WA.0050...~~32~~...2018

z dnia.....26 KWI. 2018.....

w sprawie zasad gospodarowania mieniem gminnym w zakresie najmu i minimalnych stawek czynszu najmu za lokale użytkowe.

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt. 3 ustawy o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875, 2232 oraz Dz. U. z 2018 r. poz.130) oraz art. 37 ust. 4, ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r., poz. 121, 50)

- zarządzam co następuje:

Ustala się następujące zasady gospodarowania mieniem gminnym w zakresie najmu i minimalnych stawek czynszu za lokale użytkowe.

§1.

1. Najem lokali użytkowych - może być dokonywany w trybie publicznego przetargu ustnego lub pisemnego przetargu nieograniczonego lub ograniczonego.

2. Najem lokalu użytkowego bez przetargu na okres do 3 lat może być dokonany za zgodą Burmistrza Miasta Żary:

a) po przeprowadzeniu dwóch bezskutecznych przetargów,

b) na rzecz jednostek oświaty, kultury, sportu, opieki społecznej, a także organizacji społeczno-zawodowych, politycznych, stowarzyszeń oraz organizacji mających status organizacji pożytku publicznego,

c) na rzecz innych podmiotów gospodarczych i społecznych ważnych dla miasta,

3. Podnajem przez najemcę lokalu lub jego części wymaga zgody Burmistrza Miasta Żary.

4. Umowy najmu lokali użytkowych w imieniu Gminy Żary o statusie miejskim, zawierają podmioty wykonujące w imieniu gminy czynności związane z wynajmem i gospodarowaniem lokalami użytkowymi.

§2.

Ustala się następujące strefy czynszowe w mieście.

1. **Strefa I – centralna** - obejmująca : ul. Śródmiejska, ul. B. Chrobrego, ul. Kąpielową, Plac Przyjaźni, ul. Podchorążych z wyłączeniem budynków nr 21, 22, 23, Plac Rynek,

2. **Strefa II – śródmieście** - zamykająca się w obrębie :

ul. Broni Pancерnej, ul. Artylerzystów, ul. Ułańskiej, ul. Długosza, ul. 1 Maja, Placu Łużyckiego, Alei Jana Pawła II, Placu Inwalidów, czyli łącznie następujące ulice i place: ul. Artylerzystów, ul. Broni Pancерnej, ul. Browarna ul. Cicha, ul. Długosza, ul. E. Plater, Plac Inwalidów, ul. Jagiełły, Aleję Jana Pawła II, Plac Kaczy Rynek, ul. Legionistów, ul. Lotników, Plac Łużycki, ul. 1 Maja, ul. Parkową, ul. Mieszka I, ul. Myśliwską, ul. Ogrodową, ul. Osadników Wojskowych, ul. Pańską, ul. Poczтовую, ul. Podwale, ul. Ratuszową, ul. Strzelców, ul. Wrocławską, ul. Traugutta, ul. Zamkową, a także budynki położone przy ul. Podchorążych oznaczone numerami : 21, 22, 23

3. **Strefa III - pośrednia** obejmująca ulice :

Akacyjowa, Al. Wojska Polskiego, Bohaterów Getta, Brzozowa, Chłopickiego, Czerwonego Krzyża, Dąbrowskiego, Domańskiego, St. Żeromskiego, Częstochowska, Głogowska, Gnieźnieńska, Górnośląska, Huculska, Hutnicza, Jagiellońska, Kasprzaka, Kaszubska, Katowicka, Kazimierza Wielkiego, Konopnickiej, Kopernika, Brata Alberta, K. Baczyńskiego, Krasińskiego, Kraszewskiego, Krótka, Kujawska, Kwiatowa, Lubelska, Męczenników Oświęcimskich, Mickiewicza, Śląska, Młynarska, Moniuszki, Nadrzeczna, 11 Listopada, Obrońców, Okrzei, Owsiana, Paderewskiego, Partyzantów, Piastowska, Pokoju, Pomorska, Poznańska, Prusa, Przepiórek, Pszenna, Reymonta, Miła, Skarbowa, Słowackiego, Słowiańska, Serbska, Staszica, Szkolna, Szpitalna, Ściegiennego, Średnia, Tatrzańska, O. Rafała Kalinowskiego, Warsztatowa, Wieniawskiego, Witosa, Wolności, Zakopiańska, Zielona, Zielonogórska, Zwycięzców, Żabikowska, Żagańska, Żurawia, Żytnia oraz w dzielnicy Kunice, Joachima Lelewela, Grunwaldzka, Sikorskiego.

4. **Strefa IV** - pozostałe ulice.

§ 3.

Ustala się następujące minimalne wysokości stawek czynszowych w poszczególnych strefach dla lokali wynajętych w drodze przetargu oraz bezprzetargowo, bez podatku VAT.

Lp.	Rodzaj działalności	Strefa czynszowa	Stawka w zł/m ²
1.	Lokale handlowe, biurowe, magazyny, zakłady, apteki oraz lokale, w których prowadzona jest sprzedaż usług turystycznych, handlowych, medycznych, prawnych	Strefa I	27,09
		Strefa II	18,75
		Strefa III	12,88
		Strefa IV	8,07
2.	Księgarnie, sklepy papiernicze, zakłady gastronomiczne, usługi złotnicze, poligraficzne	Strefa I	14,97
		Strefa II	12,13
		Strefa III	9,77
3.	Usługi bytowe, skup złomu i innych surowców wtórnych, piwnice i inne pomieszczenia zajmowane przez placówki handlowe	Strefa I	6,75
		Strefa II	4,82
		Strefa III	3,52
4.	Lokale zajmowane przez związki, stowarzyszenia społeczne, zawodowe i polityczne oraz urzędy	Strefa I-IV	2,70
5.	Lokale zajmowane na kantory wymiany walut	Strefa I	61,57
		Strefa II	49,35
6.	Zakłady produkcyjne	Strefa I	17,57
		Strefa II	14,59
7.	Lokale zajmowane wyłącznie na działalność statutową organizacji pożytku publicznego	Strefa I-IV	2,23
8.	Pomieszczenia przeznaczone na garaże	Strefa I-IV	4,04
9.	Lokale zajmowane na cele oświatowe*	Strefa I-II	5,00
		Strefa III-IV	3,00
10.	Szkolne sale lekcyjne, świetlice i inne pomieszczenia szkolne z wyłączeniem sal gimnastycznych wynajmowane na inny cel niż oświatowy	Strefa I-II	7,00
		Strefa III-IV	4,00

* ustala się bonifikatę 50% ustalonej w umowie stawki zasadniczej dla lokali zajmowanych po godzinie 15:00

§ 4.

1. Stawka czynszu najmu podlega rocznej rewaloryzacji o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, podawanych przez GUS za poprzedni rok.
2. Kolejne rewaloryzacje stawek czynszu następować będą z dniem 1 lutego każdego roku.

§ 5.

1. Bazową stawką w przetargu jest minimalna stawka określona w § 3.
2. Po pierwszym bezskutecznym przetargu stawkę bazową obniża się o 20%.
3. Jeżeli stawka czynszu za lokal użytkowy, wynikająca z przetargu będzie niższa od stawki obowiązującej, podlegać ona będzie rewaloryzacji na ogólnych zasadach, od ceny osiągniętej w przetargu.
4. Jeżeli stawka czynszu za lokal użytkowy, wynikająca z przetargu będzie wyższa od stawki obowiązującej, podlegać będzie rewaloryzacji na ogólnych zasadach, od momentu gdy wysokości obu stawek wyrównają się.
5. W przypadku przeprowadzenia dwóch bezskutecznych przetargów wynajmujący może obniżyć czynsz, ale nie więcej niż o 50% stawki określonej w § 3. Zgodę w tej sprawie wyraża wynajmujący.
6. W szczególnie uzasadnionych przypadkach (np. w sytuacjach losowych, pożar, powódź, wybuch itp. lub innych uzasadnionych ze względu na zasady współżycia społecznego) Burmistrz Miasta Żary może w odmienny sposób ustalić wysokość czynszu, w tym zdecydować o bezprzetargowym najmie lokalu.

§ 6.

1. Na wniosek najemcy ustala się bonifikatę 20% ustalonej w umowie stawki zasadniczej dla lokali, których usługi są jedynymi usługami w mieście.
2. Obniża się o jedną strefę stawki czynszu za lokal, jeżeli jest on zlokalizowany w oficynie, suterenie lub piwnicy. Obniżki nie podlegają sumowaniu dla jednego lokalu.
3. Na wniosek najemcy na czas szkolenia obniża się stawkę czynszu o 5% za każdego szkolnego ucznia nie więcej jednak niż o 20%. Obniżka ta dotyczy tylko zakładów usługowych i produkcyjnych.
4. Decyzję w sprawie bonifikat i zwyczajek stawek czynszu podejmuje wynajmujący.

5. W przypadku prowadzenia w lokalu użytkowym kilku rodzajów działalności gospodarczej, stawkę czynszu nalicza się proporcjonalnie do powierzchni przeznaczanej dla danego rodzaju działalności.

6. Za część komunalnych lokali mieszkalnych, wykorzystywanych na działalność gospodarczą przez najemców lub inne osoby z nim wspólnie zamieszkujące, pobiera się czynsz w wysokości jak za lokale użytkowe.

7. Upoważnia się administratora do rekompensaty poniesionych przez najemcę lokalu użytkowego udokumentowanych nakładów na modernizację swojego lokalu, która w sposób trwały podnosi jego standard lub poprawia estetykę całego obiektu. Wysokość rekompensaty w formie zwolnienia z czynszu będzie ustalana w umowach z najemcami.

§7.

Traci moc Zarządzenie Nr 18/12 Burmistrza Miasta Żary z dnia 31.01.2012 r. w sprawie: zasad gospodarowania mieniem gminnym w zakresie najmu i minimalnych stawek czynszu najmu za lokale użytkowe oraz Zarządzenie Burmistrza Miasta Żary Nr 42/14 z dnia 21 lutego 2014 r. w sprawie zmiany Zarządzenia nr 18/12 Burmistrza Miasta Żary z dnia 31.01.2012 r. dotyczącego zasad gospodarowania mieniem gminnym w zakresie najmu i minimalnych stawek czynszu za lokale użytkowe.

§ 8.

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem 01.05.2018 r.

BURMISTRZ
Danuta Madej