

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 z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity z 2001 roku Dz. U. Nr 142 poz. 1591 ze zmianami) oraz art.37 ust. 4 o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2010r Nr 102, poz. 651 z późniejszymi zmianami) uchwała się co następuje:

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

§ 1

1. Najem lokali użytkowych - może być dokonywany w trybie publicznego przetargu ustnego lub pisemnego przetargu nieograniczonego lub ograniczonego.
2. Bez przetargu najem: lokalu użytkowego na okres do 3 lat może być dokonany za zgodą Burmistrza Miasta:
 - 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.

Ustala się następujące strefy czynszowe w mieście.

§ 2

1. Strefa I – centralna – obejmująca ulice: Rynek, B. Chrobrego, Pl. Przyjaźni, M. Buczka, Podchorążych z wyłączenie budynków nr 21, nr 22, nr 23.
2. Strefa II – śródmieście – zamykająca się w obrębie: Broni Pancерnej, Artylerzystów, Ułańskiej, Długosza, 1 - Maja, Podwale, Pl. Łużycki, Al. Jana Pawła II, Pl. Inwalidów, czyli łącznie następujące ulice i place: Artylerzystów, Kaczy Rynek, Broni Pancерnej, Browarna Cicha, Długosza, Jagiełły, 9 – Maja, Emilii Plater, Pl. Inwalidów, Pl. Łużycki, Mieszka 1 – go, Myśliwska, Ogrodowa, Osadników Wojskowych, Pańska, 1 Maja, Poczтовая, Ratuszowa, Podwale, Strzelców, Al. Warszawska, Wrocławska, Traugutta, Zamkowa, Kąpielowa, Legionistów Lotników, a także Budynki nr 21, 22, i 23 przy Podchorążych.
3. Strefa III – pośrednia obejmująca ulice: Akacyjowa, Al. Woj. 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, 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.

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

§ 3

Lp.	Rodzaj działalności	Strefa czynszowa	Stawka w zł/m ²
1.	Lokalne handlowe, biurowe, magazyny, zakłady, apteki oraz lokale, w których prowadzona jest sprzedaż usług turystycznych, handlowych, medycznych, prawnych	Strefa I	25,38
		Strefa II	17,57
		Strefa III	12,07
		Strefa IV	7,56
2.	Księgarnie, sklepy papiernicze, zakłady gastronomiczne, usługi złotnicze, poligraficzne	Strefa I	14,03
		Strefa II	11,36
		Strefa III	9,15
3.	Usługi bytowe, skup złomu i innych surowców wtórnych, piwnice i inne pomieszczenia zajmowane przez placówki handlowe	Strefa I	6,33
		Strefa II	4,52
		Strefa III	3,30
4.	Lokale zajmowane przez związki, stowarzyszenia społeczne, zawodowe i polityczne oraz urzędy	Strefa I - IV	2,54
5.	Lokale zajmowane na kantory wymiany walut	Strefa I	57,69
		Strefa II	46,24
6.	Zakłady produkcyjne	Strefa I	16,47
		Strefa II	13,66
7.	Lokale zajmowane wyłącznie na działalność statutową organizacji pożytku publicznego	Strefa I – IV	2,09
8	Pomieszczenia przeznaczone na garaże	Strefa I - IV	3,78

§ 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, podlega 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, podlega 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 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 szkolonego ucznia nie więcej jednak niż o 20%. Obniżka ta dotyczy tylko zakładów usługowych i produkcyjnych.
4. Decyzję w sprawie bonifikat i zwyzek stawek czynszu podejmuje wynajmujący.
5. W przypadku prowadzenia w lokalu użytkowym kilku rodzajów działalności gospodarczej, stawkę czynszu nalicza się proporcjonalnie do powierzchni przeznaczonej 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

Zarządzenie może być cofnięte w każdym czasie bez wypowiedzenia.

§ 8

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem 1 lutego 2012 roku.

BURMISTRZ
Wacław Maciuszonek