

**Uchwała Nr XXI/136/2008
Rady Powiatu Gdańskiego
z dnia 27 czerwca 2008r.**

**w sprawie zasad wdzierżawiania i wynajmowania nieruchomości stanowiących
własność Powiatu Gdańskiego**

Na podstawie art. 12 pkt 8 lit. a) ustawy z dnia 5 czerwca 1998r. o samorządzie powiatowym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz.1592 z późn. zm.) oraz art. 11 ust. 2 i art. 37 i nast. ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004r. Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.).

**Rada Powiatu Gdańskiego
uchwała, co następuje:**

§ 1

1. Uchwała określa zasady najmu, dzierżawy i użyczenia nieruchomości stanowiących własność Powiatu Gdańskiego zwanych dalej „**najmem**” i wysokość stawek czynszów za najem 1 m² powierzchni nieruchomości.
2. Ilekroć w niniejszej uchwale mowa jest o „**nieruchomości**”, należy przez to rozumieć lokale, budynki, budowle, grunty stanowiące własność Powiatu Gdańskiego.

§ 2

1. Oddanie nieruchomości w najem odbywa się w trybie przetargowym z zastrzeżeniem ust. 2.
2. W trybie bezprzetargowym mogą być oddane w najem nieruchomości:
 - 1) za zgodą Zarządu Powiatu w przypadku oddania w najem na okres do 3 lat;
 - 2) w szczególnie uzasadnionych sytuacjach za zgodą Rady Powiatu w przypadku oddania nieruchomości w najem na okres powyżej 3 lat lub na czas nieokreślony (np. w przypadku kontynuacji najmu z dotychczasowym najemcą)

§ 3

Przetarg na najem przeprowadza się w formie przetargu ustnego nieograniczonego - ustnej licytacji stawki bazowej czynszu, określonej w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały, zwanej dalej „**przetargiem**”.

§ 4

1. Ustala się następujące zasady przeprowadzania przetargów, o których mowa w § 3:
 - 1) Wykaz wraz z charakterystyką nieruchomości, przeznaczonych do najmu w drodze przetargu, po zatwierdzeniu przez Zarząd Powiatu Gdańskiego podlega ogłoszeniu na tablicy Starostwa Powiatowego przez okres 21 dni oraz jednokrotnemu opublikowaniu informacji o wykazie w prasie lokalnej.
 - 2) Po upływie terminu o którym mowa w pkt.1 ogłoszenie o przetargu powinno zostać podane do publicznej wiadomości co najmniej poprzez jego wywieszenie na tablicy informacyjnej w siedzibie Starostwa Powiatowego i zamieszczenie na stronie internetowej Powiatu Gdańskiego na okres nie krótszy niż 14 dni,
 - 3) Ogłoszenie o przetargu powinno zawierać:
 - a) opis nieruchomości i jej powierzchnię,

- b) cel, na jaki nieruchomość będzie wynajmowana,
 - c) wysokość ceny wywoławczej miesięcznego czynszu najmu,
 - d) termin i miejsce przetargu,
 - e) informacje o wysokości wadium, formach, terminie i miejscu jego wniesienia,
 - f) informację o skutkach uchylenia się od zawarcia umowy najmu,
- 4) Oferent przed przystąpieniem do przetargu obowiązany jest wpłacić wadium w wysokości dwukrotnej ceny wywoławczej miesięcznego czynszu.
 - 5) Przetarg jest ważny bez względu na liczbę uczestników przetargu, jeżeli przynajmniej jeden uczestnik zaoferował co najmniej jedno postąpienie ceny wywoławczej.
 - 6) Przewodniczący komisji przetargowej otwiera przetarg, przekazuje uczestnikom przetargu informacje, o których mowa w ogłoszeniu o przetargu, podaje do wiadomości imiona i nazwiska albo nazwy lub firmy osób, które wpłaciły wadium oraz zostały dopuszczone do przetargu.
 - 7) Przewodniczący komisji przetargowej informuje uczestników przetargu, że po trzecim wywołaniu najwyższej zaoferowanej ceny dalsze postąpienia nie zostaną przyjęte.
 - 8) O wysokości postąpienia decydują uczestnicy przetargu, z tym że postąpienie nie może wynosić mniej niż 5% ceny wywoławczej miesięcznego czynszu, z zaokrągleniem w górę do pełnych złotych.
 - 9) Uczestnicy przetargu zgłaszają ustnie kolejne postąpienia ceny, dopóki mimo trzykrotnego wywołania nie ma dalszych postąpień.
 - 10) Po ustaniu zgłaszania postąpień przewodniczący komisji przetargowej wywołuje trzykrotnie ostatnią najwyższą cenę i zamyka przetarg, a następnie ogłasza imię i nazwisko albo nazwę lub firmę osoby, która wygrała przetarg i wysokość wylicytowanego czynszu.
 - 11) Oferent, który zaoferował najwyższą stawkę czynszu najmu zostaje zwycięzcą przetargu. Wadium wpłacone przez oferenta, który wygrał przetarg pozostaje do dyspozycji wynajmującego jako zaliczka na poczet kaucji.
 - 12) Wynajmujący jest obowiązany zawiadomić oferenta, który wygrał przetarg o miejscu i terminie zawarcia umowy najpóźniej w ciągu 21 dni od dnia rozstrzygnięcia przetargu. Wyznaczony termin nie może być krótszy niż 7 dni od dnia doręczenia zawiadomienia.
 - 13) W przypadku uchylenia się od zawarcia umowy najmu w trybie wyboru najemcy, o którym mowa w § 3, oferent traci wpłacone wadium oraz prawo uczestnictwa przez okres 1 roku w postępowaniach o najem nieruchomości, organizowanych przez wynajmującego, w trybie określonym w § 3.
 - 14) Wadium podlega zwrotowi oferentom, którzy nie wygrali przetargu nie później niż w terminie 3 dni roboczych od daty rozstrzygnięcia przetargu.
2. Jeżeli pierwszy przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, w okresie nie krótszym niż 30 dni, ale nie dłuższym niż 6 miesięcy, licząc od dnia jego zamknięcia, przeprowadza się drugi przetarg, w którym Zarząd Powiatu może obniżyć cenę wywoławczą miesięcznego czynszu najmu ustaloną przy ogłoszeniu pierwszego przetargu nie więcej niż o 50 %.
 3. Jeżeli drugi przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, Zarząd Powiatu Gdańskiego podejmuje decyzję o zagospodarowaniu nieruchomości poprzez przeznaczenie jej do:
 - 1) wynajmu w trybie bezprzetargowym, w którym stawkę czynszu ustala się w drodze rokowań,
 - 2) wykonania remontu i ponownego wynajmu w trybie przetargowym,
 - 3) sprzedaży,
 - 4) adaptacji na inne cele,

§ 5

1. Najemca jest zobowiązany do płacenia czynszu ustalonego na zasadach określonych w niniejszej uchwale.
2. Tak ustalony czynsz nie obejmuje należnego podatku VAT, który będzie doliczany na zasadach wynikających z właściwych przepisów regulujących ten podatek.
3. Czynsz ustalony na zasadach określonych w niniejszej uchwale, jest świadczeniem za samo korzystanie z nieruchomości i nie obejmuje opłat związanych z eksploatacją

nieruchomości oraz innych ciężarów związanych odpowiednio z korzystaniem albo użytkowaniem nieruchomości.

4. W przypadku oddania nieruchomości w najem w trybie przetargowym wysokość wylicytowanego czynszu najmu będzie waloryzowana nie częściej niż jeden raz w roku o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.
5. W przypadku oddania nieruchomości w najem w trybie bezprzetargowym wysokość czynszu najmu, podlega zmianie nie częściej niż raz do roku zgodnie ze zmianą stawki bazowej dokonaną przez Radę Powiatu.

§ 6

Wysokość miesięcznego czynszu najmu można obniżyć za zgodą Zarządu Powiatu Gdańskiego:

- 1) nie więcej niż o 50% w przypadku oddania nieruchomości w najem podmiotom udzielającym świadczeń zdrowotnych oraz w przypadku kontynuacji najmu z dotychczasowym najemcą nieruchomości,
- 2) nie więcej niż o 50% dla pomieszczeń położonych w piwnicach i suterrenach, jeżeli stanowią dla najemcy dodatkowe pomieszczenia wykorzystywane na cele składowo-magazynowe,
- 3) o 50% i więcej do zwolnienia z czynszu włącznie, w przypadku nieruchomości przeznaczonych na warsztaty terapii zajęciowej oraz w przypadku oddania nieruchomości w najem organizacjom społecznym instytucjom pożytku publicznego nie prowadzącym działalności zarobkowej działającym zgodnie z zasadą „non profit”, a także w przypadku oddania nieruchomości w najem państwowym i samorządowym jednostkom organizacyjnym nie posiadającym osobowości prawnej.

§ 7

1. Zawarcie umowy z najemcą nieruchomości wyłonionym w trybie, o którym mowa w § 3 następuje po złożeniu przez oferenta kaucji, zabezpieczającej płatności zobowiązań finansowych najemcy wobec wynajmującego w wysokości co najmniej wartości dwumiesięcznych opłat za najem nieruchomości.
2. Wynajmujący przechowuje kaucję, o której mowa w ust. 1, na oprocentowanym rachunku bankowym. Po zakończeniu okresu umowy, kaucja podlega zwrotowi z odsetkami wynikającymi z umowy rachunku bankowego, na którym była ona przechowywana, pomniejszona o koszt prowadzenia tego rachunku i prowizji bankowej za przelew pieniędzy na rachunek bankowy najemcy oraz ewentualnie pomniejszona o zaległy czynsz, opłaty i ewentualne szkody powstałe w przedmiocie najmu.
3. Kaucja zostanie przejęta przez wynajmującego na poczet roszczeń wynajmującego z tytułu niezapłaconego w terminie czynszu i opłat eksploatacyjnych, poniesionych strat finansowych z tytułu niewłaściwej eksploatacji oraz opróżnienia i wydania nieruchomości.
4. Postanowień ust. 1-3 niniejszego paragrafu nie stosuje się do najemców, którym nieruchomość oddana została w najem w trybie bezprzetargowym.

§ 8

1. Jeżeli najemca dopuści się opóźnienia w zapłacie czynszu poza termin ustalony w umowie wynajmujący wezwie go na piśmie do zapłaty zaległego czynszu wraz z ustawowymi odsetkami w wyznaczonym terminie. W przypadku nie uiszczenia należności, o której mowa w zdaniu poprzednim w wyznaczonym terminie, umowa najmu powinna zostać rozwiązana bez zachowania terminów wypowiedzenia.
2. Odszkodowanie za bezumowne korzystanie z nieruchomości może zostać ustalone w wysokości 200% czynszu najmu.

§ 9

1. Czynności związane z przeprowadzeniem przetargu wykonuje komisja przetargowa.
2. Przewodniczącego oraz członków komisji przetargowej w składzie od 3 do 5 osób, wyznacza Zarząd Powiatu.

§ 10

Traci moc Uchwała Nr XXXVII/226/06 Rady Powiatu Gdańskiego z dnia 28 marca 2006r. w sprawie zasad wdzierżawiania i wynajmowania nieruchomości użytkowych stanowiących własność Powiatu.

§ 11

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Powiatu i kierownikom powiatowych jednostek organizacyjnych.

§ 12

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

***Przewodniczący
Rady Powiatu Gdańskiego***

Zygmunt Rzaniecki

**Załącznik nr 1 do Uchwały nr XXI/136/2008
Rady Powiatu Gdańskiego
z dnia 27 czerwca 2008r.**

1. Ustala się minimalną stawkę bazową netto miesięcznego czynszu najmu za 1 m² gruntu:
 - 1) o powierzchni do 100 m² w wysokości 4,00 zł.
 - 2) o powierzchni powyżej 100 m² w wysokości 3,00 zł.

2. Ustala się minimalną stawkę bazową netto miesięcznego czynszu najmu za 1 m² powierzchni budynku w wysokości 20,00 zł.

UZASADNIENIE

Przedmiotem uchwały jest aktualizacja zasad wynajmowania i wydzierżawiania nieruchomości stanowiących własność Powiatu Gdańskiego. Zasady i ceny najmu od dawna reguluje rynek. Obecnie najemcy lokali użytkowych w budynkach Powiatu Gdańskiego znajdują się w bardzo uprzywilejowanej sytuacji w stosunku do najemców innych lokali. Czynsze za najem lokali w budynkach Powiatu są wielokrotnie niższe od stawek obowiązujących obecnie na wolnym rynku i stanowią dla Powiatu niczym nieuzasadniony balast ekonomiczny, powodując wymierne straty finansowe. Dlatego też należy wprowadzić jak najszybciej zmiany niwelujące dysproporcje pomiędzy działalnością prowadzoną w lokalach Powiatu i sprywatyzowanych, kierując się zasadami sprawiedliwości społecznej i równego traktowania podmiotów gospodarczych.

Projekt uchwały porządkuje również tok postępowania wyboru najemców podczas organizacji i przeprowadzania przetargów jak również oddawania nieruchomości w najem/dzierżawę w trybie bezprzetargowym.