

**ZARZĄDZENIE NR 400/ 2022**  
**PREZYDENTA MIASTA SUWAŁEK**

z dnia 24 października 2022 r.

**w sprawie zasad najmu lokali użytkowych lub nieruchomości oraz dzierżawy gruntów  
z gminnego zasobu nieruchomości na okres do lat 3**

Na podstawie art. 30 ust. 1 i ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2022 r. poz. 559, 583, 1005 i 1079) zarządza się, co następuje:

**§ 1. 1.** Ustala się szczegółowe zasady najmu lokali użytkowych, zwanych dalej „lokalami” oraz najmu lub dzierżawy na okres do lat 3.

2. Ilekroć w zarządzeniu użyto określenia przetarg – należy przez to rozumieć przetarg pisemny lub ustny.

3. Zarządzenia nie stosuje się do lokali, nieruchomości i gruntów oddanych, a także oddawanych do korzystania jednostkom organizacyjnym Miasta Suwałki oraz przekazywanych wzajemnie pomiędzy tymi jednostkami poza nieruchomościami niebędącymi drogami publicznymi przekazanymi w trwałą zarząd Zarządowi Dróg i Zieleni w Suwałkach.

**§ 2. 1.** Cel na jaki oddaje się w najem lub wydzierżawia nieruchomości oraz wynajmuje lokale lub ich części winien być zgodny z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, dotychczasowym sposobem wykorzystania lub planami inwestycyjnymi Miasta.

2. Umowa najmu lub dzierżawy nieruchomości lub najmu lokali lub ich części powinna uwzględniać zamierzenia inwestycyjne miasta, dane z planu sprzedaży o którym mowa w § 3 uchwały Nr XIII/189/2019 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 30 października 2019 r. w sprawie określenia zasad gospodarki nieruchomościami mienia gminnego Miasta Suwałki (Dz. Urz. Woj. Podl. z 2019 r. poz. 5160), zwanej dalej "uchwałą" i zadania własne Gminy Miasta Suwałki.

**§ 3.** Nieruchomości, lokale lub ich części oddawane są w dzierżawę lub najem lub są udostępniane na czas oznaczony do 3 lat w drodze przetargu, z zastrzeżeniem § 6 zarządzenia, w celu uzyskania najwyższej stawki czynszu.

**§ 4. 1.** Przetarg ogłasza, organizuje i przeprowadza Wydział Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miejskiego w Suwałkach lub Zarząd Budynków Mieszkalnych w Suwałkach TBS sp. z o.o.

2. Przetargi przeprowadza komisja w składzie, co najmniej 3 osobowym, powołana przez Prezydenta Miasta Suwałk lub Prezesa Zarządu ZBM w Suwałkach TBS sp. z o.o.

3. Organizator przetargu określa regulamin przetargu oraz warunki najmu lub dzierżawy.

4. Jedynym kryterium oceny jest wysokość proponowanej stawki czynszu.

**§ 5. 1.** Ogłoszenie o przetargu zamieszcza się w Biuletynie Informacji Publicznej, na tablicach ogłoszeń oraz może być opublikowane w prasie lokalnej i na innych stronach internetowych.

2. W ogłoszeniu o przetargu podaje się:

- a) oznaczenie nieruchomości, położenie lub adres;
- b) powierzchnię nieruchomości lub powierzchnię użytkową lokalu;
- c) opis nieruchomości;
- d) przeznaczenie nieruchomości i sposób jej zagospodarowania;
- e) wywoławczą stawkę czynszu;
- f) terminy wnoszenia opłat;

- g) zasady aktualizacji opłat;
- h) wysokość wadium wynosi 10% rocznego wywoławczego czynszu dzierżawnego lub najmu albo 10% całkowitego przychodu w przypadku ustalenia czynszu za cały okres najmu lub dzierżawy zaakrąglone w górę do pełnych złotych;
- i) czas, miejsce i warunki przetargu.

3. Ogłoszenie zamieszczone w prasie lokalnej może zawierać skrócone informacje o przetargu oraz wskazanie sposobu, w jaki można uzyskać pełne informacje.

§ 6. 1. Poza przetargiem na okres do 3 lat mogą być oddawane w najem lokale lub najem lub dzierżawę nieruchomości oraz udostępniane nieruchomości:

- a) niewynajęte lub niewydzierżawione pomimo przeprowadzenia dwóch przetargów,
- b) pomieszczenia piwniczne lub sutereny,
- c) na prowadzenie działalności charytatywnej, opiekuńczej, kulturalnej, leczniczej, oświatowej, naukowej, badawczo-rozwojowej, wychowawczej, sportowej lub turystycznej, organizacjom pożytku publicznego na cel prowadzonej działalności pożytku publicznego oraz organizacjom kombatanckim, w sytuacji kiedy uzyskane dochody przeznacza się na cele statutowe,
- d) na rzecz organów administracji rządowej i samorządowej,
- e) na rzecz organów wymiaru sprawiedliwości,
- f) na siedziby partii politycznych, na biura poselskie, senatorskie i poselsko-senatorskie oraz biura radnych,
- g) gruntowe lub ich części przylegające do gruntów będących we władaniu wnioskodawcy,
- h) zaplecza budów,
- i) nierozdysponowane pomieszczenia w budynku lub części lokalu, jeżeli pozostała część budynku lub lokalu jest w posiadaniu podmiotu wnioskującego na podstawie zawartej umowy, a wynajęcie ich innemu podmiotowi kolidowałoby z prawidłowym korzystaniem z przedmiotu umowy,
- j) na rzecz byłych użytkowników wieczystych, którzy zamieszkiwali nieruchomość, w przypadku, gdy użytkowanie wieczyste wygasło z upływem okresu ustalonego w umowie oddania w użytkowanie wieczyste,
- k) na rzecz osób zamieszkujących siedliska rolnicze,
- l) służące jako drogi dojazdowe do działek będących we władaniu osób fizycznych lub podmiotów gospodarczych,
- m) w celu umożliwienia realizacji inwestycji (prowadzenia robót) lub remontów,
- n) w celu wybudowania urządzeń infrastruktury przesyłowej,
- o) w celu ustawienia tablic, plansz reklamowych, plakatów, billboardów, citylightów, backlightów, telebimów, megalightów (cityscrolli),
- p) państwowym lub samorządowym jednostkom organizacyjnym nieposiadającym osobowości prawnej,
- q) podmiotom, które w ramach zawartej umowy na wynajętej lub wydzierżawionej nieruchomości zobowiązane będą do dokonania nakładów inwestycyjnych na terenie objętym umową.

2. Stawki czynszu za nieruchomości o których mowa w ust. 1, powinny być ustalane w drodze negocjacji stron. Wysokość stawki nie może być niższa niż podana w tabeli, o której mowa w § 7 ust.1 z zastrzeżeniem ust. 3, 8 i 9 oraz § 8 ust.1.

3. W przypadku wynajmowania lokali zlokalizowanych w piwnicach możliwe jest obniżenie stawek czynszu do 50%.

4. Ustalenia w sprawach wymienionych w ust. 1 i 2 podejmuje Prezes Zarządu ZBM w Suwałkach TBS sp. z o.o. lub Naczelnik Wydziału Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miejskiego w Suwałkach lub Dyrektor Zarządu Dróg i Zieleni w Suwałkach..

§ 7. 1. Minimalna stawka netto stosowana przy zawieraniu umów i pobieraniu opłat za udostępnienie nieruchomości:

Lp.	Przeznaczenie	Stawka (netto) okres
1	lokale wyposażone w instalację centralnego ogrzewania zasilaną z miejskiej sieci ciepłowniczej	4,00 zł/m <sup>2</sup> miesięcznie
		6,00 zł/m <sup>2</sup> miesięcznie w przypadku gdy lokale położone są przy Placu Marii Konopnickiej oraz ulicach T. Kościuszki i T. Noniewicza
2	lokale wyposażone w lokalną instalację centralnego ogrzewania	2,00 zł/m <sup>2</sup> miesięcznie
		4,00 zł/m <sup>2</sup> miesięcznie w przypadku gdy lokale położone są przy Placu Marii Konopnickiej oraz ulicach T. Kościuszki i T. Noniewicza
3	budynki położone na nieruchomościach, na których użytkowanie wieczyste wygasło z upływem okresu ustalonego w umowie oddania w użytkowanie wieczyste oraz położone w siedliskach rolniczych	4,00 zł/m <sup>2</sup> powierzchni zabudowy budynku rocznie
4	lokale na prowadzenie działalności charytatywnej, opiekuńczej, oświatowej, wychowawczej, na cele niezwiązane z działalnością zarobkową, a także organizacjom pożytku publicznego na cel prowadzonej działalności pożytku publicznego	1,00 zł/m <sup>2</sup> miesięcznie
5	garaż murowany	6,00 zł/m <sup>2</sup> miesięcznie
6	garaż murowany – wybudowany ze środków własnych	4,00 zł/m <sup>2</sup> miesięcznie
7	garaż tymczasowy	3,00 zł/m <sup>2</sup> miesięcznie
8	ogródki przydomowe nieogrodzone, dojazdy itp.	1,00 zł/m <sup>2</sup> rocznie
9	ogródki przydomowe ogrodzone obejmujące m.in.: tereny przeznaczone pod ogrodnictwo, rekreację, infrastrukturę służącą do obsługi budynku mieszkalnego, wewnętrzne tereny komunikacyjne	2,00 zł/m <sup>2</sup> rocznie
10	ogródki gastronomiczne	0,25 zł/m <sup>2</sup> dziennie
11	stragany, stoiska i inne punkty handlowe	8,00 zł/m <sup>2</sup> dziennie
12	stragany, stoiska i inne punkty handlowe prowadzone przez twórców ludowych promujących rękodzielnictwo ludowe i Miasto Suwałki	0,25 zł/m <sup>2</sup> dziennie
13	grunty pod wiaty śmietnikowe, wiatrołapy oraz inne obiekty związane z obsługą budynków mieszkalnych wielorodzinnych	2,00 zł/m <sup>2</sup> miesięcznie
14	obiekty służące do zaspokajania potrzeb osób niepełnosprawnych (np. rampy, podjazdy, miejsca parkingowe)	2,00 zł/m <sup>2</sup> rocznie
15	miejsca parkingowe	2,00 zł/m <sup>2</sup> miesięcznie
16	drogi dojazdowe do nieruchomości	1 zł/m <sup>2</sup> rocznie
17	parking strzeżony, komis samochodowy	3,00 zł/m <sup>2</sup> miesięcznie

18	cyrki, lunaparki, imprezy masowe itp.	600,00 zł dziennie, w przypadku imprez masowych i w przypadkach nie wymienionych w tabeli stawki ustala się indywidualnie
19	tablice, plansze zawierające: informację o mieście Suwałki, informację o charakterze historycznym, przyrodniczym, (np. witacze, plany, mapy, tablice informacyjne,)	0,10 zł/m <sup>2</sup> miesięcznie za każdy rozpoczęty 1 m <sup>2</sup> powierzchni ekspozycyjnej
20	tablice, plansze reklamowe, plakaty, transparenty	20,00 zł/m <sup>2</sup> miesięcznie za każdy rozpoczęty 1 m <sup>2</sup> powierzchni ekspozycyjnej
21	billbordy, citylighty, backlighty, telebimy, magalighty (cityscrolle)	25,00 zł/m <sup>2</sup> miesięcznie za każdy rozpoczęty 1 m <sup>2</sup> powierzchni ekspozycyjnej
22	pomniki, obiekty małej architektury o charakterze historycznym, przyrodniczym	0,10 zł/m <sup>2</sup> miesięcznie
23	grunty pod budynkami usługowymi i handlowymi wraz z terenem związanym z ich obsługą	3,00 zł/m <sup>2</sup> miesięcznie
24	grunty pod zaplecze budów	1,00 zł/m <sup>2</sup> miesięcznie
25	grunty na cele związane z działalnością gospodarczą - pozostałe, położone w obrębach 1, 2, 3, 4, 7, 8, 9, 10	0,60 zł/m <sup>2</sup> miesięcznie o powierzchni do 5 000 m <sup>2</sup>
		0,45 zł/m <sup>2</sup> miesięcznie za każdy następny m <sup>2</sup> powierzchni w przedziale od 5 001m <sup>2</sup> do 20 000m <sup>2</sup>
		0,35 zł/m <sup>2</sup> miesięcznie za każdy następny m <sup>2</sup> powierzchni w przedziale od 20 001m <sup>2</sup> do 30 000m <sup>2</sup>
		0,25 zł/m <sup>2</sup> miesięcznie za każdy następny m <sup>2</sup> powierzchni w przedziale od 30 001m <sup>2</sup> do 50 000m <sup>2</sup>
		0,15 zł/m <sup>2</sup> miesięcznie za każdy następny m <sup>2</sup> powierzchni powyżej 50 000m <sup>2</sup>
26	grunty na cele związane z działalnością gospodarczą - pozostałe, położone w obrębach 5 i 6	1,00 zł/m <sup>2</sup> miesięcznie
27	grunty na cele rolne	500,00 zł/ha rocznie
28	muszla koncertowa w Parku Konstytucji 3 Maja	75,00 zł/godzina, dodatkowo najemca pokrywa koszty eksploatacji tj. energii elektrycznej, wody, kanalizacji i sprzątnia
29	zajęcie jezdni do 20% szerokości w celu prowadzenia robót	2,00 zł/m <sup>2</sup> dziennie
30	zajęcie jezdni powyżej 20% do 50 % szerokości w celu prowadzenia robót	4,00 zł/m <sup>2</sup> dziennie
31	zajęcie jezdni powyżej 50% do całkowitego zajęcia jezdni w celu prowadzenia robót	8,00 zł/m <sup>2</sup> dziennie
32	zajęcie terenu na prawach wyłączności	2 zł/m <sup>2</sup> dziennie
33	za umieszczenie urządzeń infrastruktury technicznej w	16 zł/m <sup>2</sup> rocznie

	nieruchomości gruntowej poza jezdnią	
34	za umieszczenie urządzeń infrastruktury technicznej w jezdni	48 zł/m <sup>2</sup> rocznie
35	za umieszczenie urządzeń infrastruktury technicznej na obiektach inżynierskich	162 zł/m <sup>2</sup> rocznie

2. W przypadku nierozstrzygnięcia przetargu na dzierżawę rolną, Prezydent Miasta Suwałk, ogłaszając kolejne przetargi, może ustalić niższą cenę wywoławczą czynszu dzierżawnego: w drugim przetargu o 20%, w trzecim przetargu o 50%, od ceny wywoławczej w pierwszym przetargu. Jeżeli kolejne trzy przetargi nie doprowadziły do wyłonienia dzierżawcy umowa dzierżawy może zostać zawarta po ustaleniu wysokości czynszu dzierżawnego w drodze negocjacji.

3. W przypadku niewynajęcia garażu murowanego pomimo przeprowadzenia dwóch przetargów Prezes Zarządu ZBM w Suwałkach TBS sp. z o.o. może obniżyć stawkę czynszu do 50 %.

4. W przypadku potwierdzonych utrudnień w okresie dłuższym niż 7 dni roboczych związanych z dojściem lub dojazdem do nieruchomości, spowodowanych pracami remontowymi bądź inwestycyjnymi w zakresie infrastruktury drogowej, wynajmującemu przysługuje obniżenie obowiązującej stawki czynszu o 50%, przez okres prowadzonych prac inwestycyjnych.

5. Warunkiem uzyskania obniżki, o której mowa w ust. 4, jest złożenie przez wynajmującego wniosku w tej sprawie.

6. Minimalną jednostką rozliczeniową w przypadku najmu, dzierżawy lub udostępnienia jest 1 dzień. Nie dotyczy to muszli koncertowej w Parku Konstytucji 3 Maja, gdzie jednostką rozliczeniową jest 1 godzina.

7. Za zajęcie nieruchomości gruntowej w celu umieszczenia urządzeń infrastruktury technicznej (sieć i przyłącze: wodociągowe, kanalizacji sanitarnej, ciepłne, telekomunikacyjne, energetyczne oraz kanalizacji deszczowej nie będącej infrastrukturą drogową) opłatę roczną ustala się jako iloczyn liczby metrów kwadratowych powierzchni zajętej przez rzut poziomy urządzenia i stawki opłaty za zajęcie 1 m<sup>2</sup> powierzchni, przy czym za umieszczenie urządzenia przez okres krótszy niż rok opłata obliczana jest proporcjonalnie do liczby dni umieszczenia urządzenia w danym roku.

8. Przy zawieraniu umów z państwowymi lub samorządowymi jednostkami organizacyjnymi nieposiadającymi osobowości prawnej stawka czynszu może zostać ustalona indywidualnie.

9. W przypadku, gdy dzierżawca lub najemca zobowiązany będzie na podstawie zawartej umowy do dokonania nakładów inwestycyjnych na terenie objętym umową stawka czynszu może zostać ustalona indywidualnie.

**§ 8. 1.** Odstępuje się od pobierania czynszu z tytułu wynajmu muszli koncertowej w Parku Konstytucji 3 Maja, za zajęcie dróg wewnętrznych, placów miejskich, parków, lotniska oraz innych gruntów w przypadku organizacji uroczystości, imprez lub wystaw:

- a) przez Urząd Miejski w Suwałkach lub jednostki organizacyjne Miasta Suwałk,
- b) charytatywnych po wcześniejszym złożeniu wniosku i otrzymaniu zgody zarządzającego terenem na jej przeprowadzenie.

2. Umowy najmu muszli koncertowej zawiera Zarząd Budynków Mieszkalnych w Suwałkach TBS Sp. z o.o. po uzgodnieniu z Wydziałem Kultury i Sportu i Wydziałem Obsługi Prezydenta, Komunikacji Społecznej i Promocji.

3. Zwolnienie określone w ust. 1 nie dotyczy kosztów eksploatacji.

**§ 9. 1.** Warunki umów zawartych w wyniku przeprowadzonych przetargów lub poza przetargiem określa się w sposób zabezpieczający interesy Miasta Suwałki pod względem przychodów, należytej dbałości o mienie Miasta Suwałki, a także sposobu korzystania z przedmiotu najmu lub dzierżawy oraz trybu i warunków rozwiązania umowy. Umowa określa wysokość kaucji na poczet należności czynszowych oraz zasady waloryzacji czynszu.

2. W przypadku wynajęcia lokalu w trybie bezprzetargowym przez organizację pozarządową w umowie zamieszcza się zapis o obowiązku umieszczenia w lokalu w widocznym miejscu informacji o wynajęciu lokalu na zasadach preferencyjnych.

3. Informacja, o której mowa w ust. 2 stanowi załącznik do zarządzenia.

4. Zmiana stawek czynszu będzie dokonywana raz w roku o **średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem** za rok kalendarzowy poprzedzający waloryzację, ogłaszany przez Prezesa GUS, od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu ogłoszenia Komunikatu Prezesa GUS.

5. Podstawę zawarcia umowy najmu lub dzierżawy stanowi odpowiednio do trybu wyłonienia najemcy lub dzierżawcy protokół z przeprowadzonego przetargu lub negocjacji.

**§ 10.** 1. Wysokość kaucji przy najmie lokalu wynosi równowartość trzymiesięcznego czynszu brutto zaokrąglone w górę do pełnych złotych.

2. Kaucję pobiera się najpóźniej w dniu zawarcia umowy najmu i przed wydaniem kluczy do lokalu.

3. Zwalnia się z obowiązku wpłacania kaucji organizacje i instytucje o których mowa w § 6 ust. 1 pkt c-f oraz najemców garaży i najemców lub dzierżawców gruntów.

4. Dopuszcza się możliwość wniesienia zabezpieczenia należności czynszowych w innej formie za zgodą Prezydenta Miasta Suwałk.

5. Na uzasadniony wniosek Prezesa Zarządu ZBM w Suwałkach TBS sp. z o.o. dopuszcza się możliwość odstąpienia od pobierania kaucji za zgodą Prezydenta Miasta Suwałk.

**§ 11.** W przypadkach określonych w § 7 uchwały, wniosek o ponowne zawarcie umowy najmu składa najemca na co najmniej miesiąc przed upływem okresu obowiązywania umowy.

**§ 12.** 1. Dopuszcza się rozliczenie w trakcie najmu udokumentowanych nakładów poniesionych przez najemcę, wykonanych za zgodą wynajmującego na warunkach określonych w aneksie do umowy i potwierdzonych protokołem odbioru robót, podwyższających trwale wartość lokalu lub przystosowujących lokal do potrzeb osób niepełnosprawnych.

2. Zakres robót podwyższających trwale wartość lokalu lub zakres planowanych prac i przewidywanych kosztów przystosowania lokalu dla potrzeb osób niepełnosprawnych wymaga uprzedniego uzgodnienia z wynajmującym oraz zawarcia przez strony porozumienia remontowego.

**§ 13.** Wykonanie zarządzenia powierza się Zarządowi Budynków Mieszkalnych w Suwałkach TBS sp. z o.o., Naczelnikowi Wydziału Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miejskiego w Suwałkach oraz Zarządowi Dróg i Zieleni w Suwałkach.

**§ 14.** Nadzór nad wykonaniem zarządzenia sprawuje Naczelnik Wydziału Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miejskiego w Suwałkach.

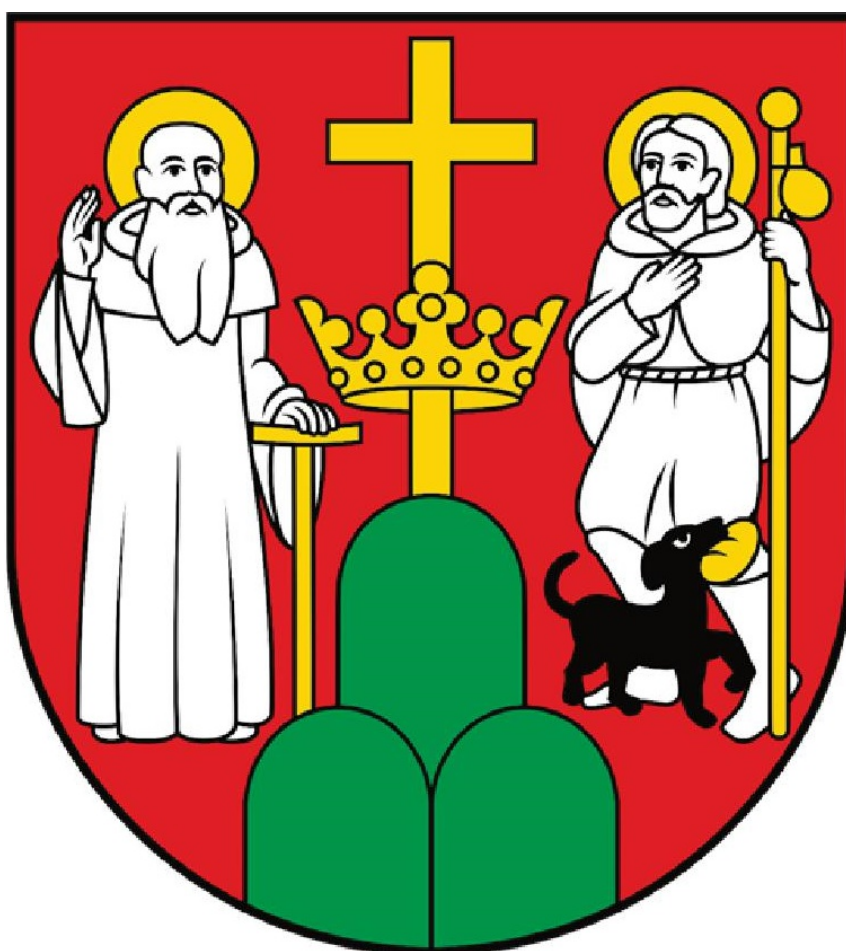
**§ 15.** Traci moc zarządzenie Prezydenta Miasta Suwałk nr 105/2021 z dnia 25 marca 2021 roku w sprawie zasad najmu lokali użytkowych oraz dzierżawy gruntów z gminnego zasobu nieruchomości na okres do lat 3 oraz zarządzenie Prezydenta Miasta Suwałk nr 165/2020 z dnia 8 kwietnia 2020 r. w sprawie wysokości stawek opłat za zajęcie pasa drogowego dróg wewnętrznych, placów miejskich, parków i działek będących własnością Gminy Miasta Suwałk, których zarządcą jest Zarząd Dróg i Zieleni w Suwałkach.

§ 16. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Prezydent Miasta Suwałk

**Czesław Renkiewicz**

## **Ten lokal został wynajęty na zasadach preferencyjnych przez Miasto Suwałki**



Tabliczka o wymiarach 140 mm szerokości i wysokości 200 mm powinna być umieszczona w lokalu bezpośrednio przy drzwiach wejściowych na wysokości 1,5 m.