

**ZARZĄDZENIE NR SP.0050.2.285.2014**  
**PREZYDENTA MIASTA RUDA ŚLĄSKA**  
z dnia 20 czerwca 2014

**w sprawie przyjęcia szczegółowych warunków najmu lokali użytkowych i garaży stanowiących własność Gminy Ruda Śląska lub będących w jej posiadaniu oddanych w najem za czynsz oznaczony w świadczeniach innego rodzaju niż pieniądź**

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2013 roku poz. 594 z późn. zm.) w związku z § 5 ust. 3 i ust. 4, § 9 ust. 4 oraz § 16 ust.4, ust.5 i ust. 6 Uchwały Nr PR.0007.82.2014 Rady Miasta Ruda Śląska z dnia 24.04.2014 roku w sprawie zasad gospodarowania lokalami użytkowymi i garażami stanowiącymi własność Gminy Ruda Śląska lub będącymi w jej posiadaniu

**zarządza się, co następuje:**

**§ 1.1.** Przyjąć szczegółowe warunki najmu lokali użytkowych i garaży stanowiących własność Gminy Ruda Śląska lub będących w jej posiadaniu oddanych w najem za czynsz oznaczony w świadczeniach innego rodzaju niż pieniądź.

2. Lokale użytkowe i garaże, które w okresie co najmniej 6 miesięcy nie znalazły najemców w drodze przetargu na wysokość stawki czynszu lub rokowań wysokości stawki czynszu najmu, mogą być oddane w najem na okres do 2 lat za opłatą czynszu oznaczonego w świadczeniach innego rodzaju niż pieniądź. Pozostałe opłaty związane z eksploatacją lokalu użytkowego i garażu, podatki oraz inne opłaty najemca opłaca w pieniądzu.

3. Każdorazowo o wskazaniu lokali użytkowych i garaży do najmu na okres do 2 lat za opłatą czynszu oznaczonego w świadczeniach innego rodzaju niż pieniądź decyduje, po zasięgnięciu opinii Zarządcy, Prezydent Miasta.

4. Lista lokali użytkowych i garaży wskazanych do najmu za opłatą czynszu oznaczonego w świadczeniach innego rodzaju niż pieniądź podawana jest do publicznej wiadomości na tablicy ogłoszeń w siedzibie Zarządcy, na stronie internetowej Zarządcy, w siedzibie urzędu, a także poprzez informację w prasie lokalnej .

5. Lokal użytkowy i garaż umieszczony na liście może objąć w najem osoba, która złoży wniosek, a w przypadku, gdy jest więcej osób zainteresowanych najmem stosuje się tryb rokowań wysokości stawki czynszu.

6. Umowa najmu lokalu użytkowego i garażu zawierana jest po spełnieniu następujących warunków:

- 1) złożeniu przez osobę zainteresowaną wniosku w siedzibie Zarządcy lokali użytkowych i garaży,
- 2) stwierdzeniu przez Zarządcę konieczności wykonania remontu i modernizacji lokalu użytkowego, zwiększającego jego wartość i nie związanego z rodzajem prowadzonej działalności gospodarczej (dotyczy lokali użytkowych),

- 3) stwierdzeniu przez Zarządcę konieczności wykonania remontu i modernizacji garażu zwiększającego jego wartość (dotyczy garaży),
- 4) przygotowaniu przez Zarządcę zakresu remontu, wykonaniu kalkulacji kosztów i akceptacji tych dokumentów przez przyszłego najemcę,
- 5) dokonaniu przez przyszłego najemcę w terminie 7-miu dni od dnia zaakceptowania zakresu remontu i kalkulacji kosztów wpłaty kaucji zabezpieczającej w wysokości 3 krotnej ustalonej miesięcznej opłaty czynszowej wraz z opłatami związanymi z eksploatacją lokalu użytkowego lub garażu. Opłatę czynszową oblicza się uwzględniając powierzchnię lokalu użytkowego lub garażu oraz stawkę czynszu ustaloną na poziomie kosztów, jakie ponosi Miasto Ruda Śląska jako właściciel lokali użytkowych i garaży lub wynikającą z rokowań,
- 6) przedłożeniu przez przyszłego najemcę pisemnego oświadczenia o braku zaległości czynszowych w zajmowanych lokalach mieszkalnych, lokalach użytkowych i garażach,
- 7) przedłożeniu przez przyszłego najemcę zaświadczenia właściwego Urzędu Skarbowego o braku zaległości podatkowych, zaświadczenia o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej oraz niezbędnych koncesji na prowadzenie działalności gospodarczej (dotyczy lokali użytkowych),
- 8) udokumentowaniu przez przyszłego najemcę faktu posiadania pojazdu lub pojazdów poprzez przedłożenie dowodu rejestracyjnego pojazdu (dotyczy garaży).

7. Umowa najmu winna być zawarta w terminie do 3 miesięcy od daty złożenia wniosku przez osobę zainteresowaną najmem.

8. Protokolarne przejęcie lokalu użytkowego i garażu następuje po zawarciu umowy najmu.

9. Ustalenie okresu płatności czynszu w świadczeniach innego rodzaju niż pieniądze następuje w drodze oświadczenia woli Prezydenta Miasta przy spełnieniu łącznie następujących warunków określonych w punktach 1 i 3 lub w punktach 2 i 3:

- 1) konieczność oraz zakres wykonania remontu i modernizacji lokalu użytkowego zwiększającego jego wartość i nie związanego z rodzajem prowadzonej działalności gospodarczej jest potwierdzona protokołem spisany przez Zarządcę (dotyczy lokali użytkowych),
- 2) konieczność oraz zakres wykonania remontu i modernizacji garażu zwiększającego jego wartość jest potwierdzona protokołem spisany przez Zarządcę (dotyczy garaży),
- 3) na podstawie protokołu Zarządca dokonuje kalkulacji kosztów, co stanowi podstawę do określenia terminu płatności czynszu w świadczeniach innego rodzaju niż pieniądze.

10. Okres płatności czynszu w świadczeniach innego rodzaju niż pieniądze liczony jest od dnia zawarcia umowy najmu.

11. Najemca winien wykonać remont i modernizację wynajmowanego lokalu użytkowego lub garażu, którego zakres będzie określony w umowie, w terminie do 3 miesięcy od dnia podpisania umowy. W szczególnie uzasadnionych przypadkach, na wniosek najemcy istnieje możliwość wydłużenia ww. okresu. Decyzję w tym zakresie podejmie Zarządca.

12. Nie wywiązanie się najemcy z terminu określonego w ust. 11 stanowić będzie podstawę do rozwiązania umowy najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia i naliczenia czynszu w formie pieniężnej od dnia zawarcia umowy najmu do dnia zdania lokalu użytkowego lub garażu.

13. Na wniosek najemcy po wykonaniu remontu, przedłożeniu całości dokumentacji technicznej i finansowej oraz jej weryfikacji przez Zarządcę może nastąpić zmiana długości okresu płatności czynszu w świadczeniach innego rodzaju niż pieniądze jednak nie dłużej niż do 2 lat od dnia podpisaniu umowy najmu. O powyższym decyduje w drodze oświadczenia woli Prezydent Miasta.

§ 2.1. Oznaczenie czynszu w świadczeniach innego rodzaju niż pieniądze może nastąpić również w stosunku do najemców lokali użytkowych i garaży.

2. Dla najemców lokali użytkowych i garaży płatność czynszu oznaczonego w świadczeniach innego rodzaju niż pieniądze może być ustalana na okres do 2 lat.

3. Ustalenie okresu płatności czynszu w świadczeniach innego rodzaju niż pieniądze dla najemców lokali użytkowych i garaży następuje w drodze oświadczenia woli Prezydenta Miasta przy spełnieniu łącznie następujących warunków określonych w punktach 1 i 2 lub w punktach 1 i 3:

- 1) najemca nie posiada zaległości w opłatach za zajmowane lokale mieszkalne , lokale użytkowe i garaże,
- 2) konieczność oraz zakres wykonania remontu i modernizacji lokalu użytkowego zwiększającego jego wartość i nie związanego z rodzajem prowadzonej działalności gospodarczej jest potwierdzona protokołem spisany przez Zarządcę (dotyczy lokali użytkowych),
- 3) konieczność oraz zakres wykonania remontu i modernizacji garażu zwiększającego jego wartość jest potwierdzona protokołem spisany przez Zarządcę (dotyczy garaży).

4. Na wniosek najemcy po wykonaniu remontu, przedłożeniu całości dokumentacji technicznej i finansowej oraz jej weryfikacji przez Zarządcę może nastąpić zmiana długości okresu płatności czynszu w świadczeniach innego rodzaju niż pieniądze jednak nie dłużej niż do 2 lat. O powyższym decyduje w drodze oświadczenia woli Prezydent Miasta,

§ 3. Wykonanie zarządzenia powierzyć Naczelnikowi Wydziału Spraw Lokalowych.

§ 4. Nadzór nad wykonaniem zarządzenia pełni Zastępca Prezydenta Miasta ds. gospodarki nieruchomościami.

§ 5. Traci moc Zarządzenie Nr SP.PM.0151-2009/10 Prezydenta Miasta Ruda Śląska z dnia 13.09.2010 roku.

§ 6. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podjęcia z mocą obowiązującą od dnia 01.06.2014 roku.

Prezydent Miasta  
Grażyna Dziedzic