ZARZĄDZENIE NR 0050/180/17

PREZYDENTA MIASTA TYCHY

z dnia 5 czerwca 2017r.

w sprawie szczegółowych zasad wynajmowania lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Miasta Tychy.

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U.2016.446 z późn. zm.), art. 25 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2016.2147 z późn. zm.) oraz uchwały nr XXIV/423/16 Rady Miasta Tychy z dnia 25 sierpnia 2016r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami i lokalami użytkowymi

zarządza się, co następuje:

ROZDZIAŁ I – Warunki umowy

§ 1

Ogólne warunki najmu lokalu użytkowego.

1. Najem lokalu użytkowego – przez który rozumie się lokal wynajmowany na cele inne niż mieszkalne (w tym garaże , boksy garażowe, motocyklowe, budynki wolnostojące jednolokalowe) - następuje na podstawie umowy cywilno-prawnej zawartej pomiędzy najemcą lokalu a Gminą Miasta Tychy zwaną dalej „Wynajmującym", w imieniu której działa Dyrektor Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych – Zakładu Budżetowego w Tychach bądź innym podmiotem, na podstawie udzielonych przez Prezydenta Miasta Tychy pełnomocnictw.
2. Wybór najemcy następuje w drodze przetargu polegającego na licytacji stawki czynszowej za $1m^2$ powierzchni użytkowej lokalu, w trybie bezprzetargowym, w przypadkach przewidzianych w Zarządzeniu lub w drodze konkursu ofert.
3. Najemca jest zobowiązany do wykonania remontu lokalu oraz przystosowania go do prowadzenia danej działalności na własny koszt - bez możliwości żądania od wynajmującego zwrotu poniesionych nakładów .
4. Umowa najmu lokalu użytkowego może zostać zawarta:
   a. na czas nieoznaczony z możliwością wypowiedzenia jej przez każdą ze stron za trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia,
   b. na okres 5 lat,
   c. na pisemny wniosek dotychczasowego najemcy, na kolejny okres o ile przedmiotem umowy jest ten sam lokal.
5. Najemca lokalu z wyłączeniem najemców, z którymi umowy najmu zostały zawarte w wyniku konkursu ofert, może ubiegać się o zawarcie kolejnej umowy najmu i złożyć wniosek o którym mowa w ust. 4 pkt c, pod warunkiem przestrzegania dotychczasowych warunków umownych, z zastrzeżeniem, iż wniosek o zawarcie kolejnej umowy winien być złożony nie później niż 2 miesiące przed upływem terminu obowiązywania umowy.
6. Termin, na jaki zostaje zawarta umowa najmu, określany jest w chwili podejmowania decyzji o przeznaczeniu lokalu do najmu w trybie przetargowym, bezprzetargowym lub w drodze konkursu ofert.
7. Wynajmujący lub osoba przez niego upoważniona jest uprawniona do dokonywania kontroli w lokalu użytkowym celem sprawdzenia, czy najemca w sposób należyty i prawidłowy wywiązuje się z postanowień umowy najmu.

§ 2

Czynsz i opłaty

1. Ustala się wyjściowe stawki opłat czynszowych (netto) za 1m^2 powierzchni użytkowej lokali przeznaczonych do przetargu lub oddawanych w najem w drodze bezprzetargowej stanowiących własność Gminy Miasta Tychy – zgodnie z tabelą stawek czynszowych i podziałem miasta na strefy , która stanowi załącznik nr 1 do Zarządzenia, z zastrzeżeniem ust. 10, § 9 i § 12.
2. Stawkę wyjściową do przetargu stanowi stawka wynikająca z aktualnej tabeli, o której mowa w ust. 1, odnoszona do ostatnio prowadzonej działalności w lokalu i strefy miasta w jakiej znajduje się lokal.
3. Stawki czynszowe o których mowa w ust. 2 nie mają zastosowania do sytuacji, gdy ostatnio prowadzona działalność w lokalu objęta była preferencyjną stawką czynszu. W takiej sytuacji ustala się indywidualną stawkę wyjściową do przetargu.
4. Jeżeli w wyniku ogłoszenia 2-krotnego przetargu na ten sam lokal nie doszło do wyłonienia jego najemcy – może zostać ogłoszony nowy przetarg z obniżeniem stawki wyjściowej do przetargu do 30% stawki, z tym że w przypadku lokalu o którym mowa w § 9 ust. 9 lit. e – stawka wyjściowa może zostać obniżona do 40 % stawki.
5. Jeżeli przetarg z obniżoną stawką nie wyłoni najemcy lokalu, Prezydent Miasta może wynająć lokal w drodze bezprzetargowej, ze stawką ustaloną zgodnie z ust. 4, na pisemny wniosek osoby zainteresowanej.
6. Dopuszcza się możliwość dokonywania podwyżek stawek czynszowych za lokale użytkowe raz w roku, biorąc pod uwagę m.in. wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszony przez Prezesa GUS za rok poprzedni oraz inne koszty zarządzania nieruchomością, w tym wysokość stawek podatku od nieruchomości.
7. W przypadku wprowadzenia podwyżek stawek czynszowych za lokale użytkowe, podwyżki nie stosuje się dla najemców, z którymi zawarta została umowa najmu w terminie nie dłuższym niż 6 miesięcy przed datą dokonania zmiany stawek czynszowych.
8. W przypadku, gdy na wniosek dotychczasowego najemcy, zawarta zostanie umowa najmu lokalu w oparciu o § 1 ust. 4 pkt c – dotychczasową stawkę czynszową podwyższa się o 10%.
9. Najemca lokalu użytkowego oprócz płatności czynszu jest zobowiązany do bieżącego regulowania opłat niezależnych od wynajmującego (media) w wysokości wynikającej z osobnego zawiadomienia w każdym przypadku, gdy najemca nie posiada odrębnie zawartej umowy z dostawcami mediów.
10. W przypadku oddawania w najem lokali użytkowych w drodze konkursu ofert, stawka czynszowa za najem lokalu ustalona zostanie indywidualną decyzją Prezydenta Miasta.

§ 3

Kaucja

1. Z zastrzeżeniem ust. 4, 5 i 6 podmiot obejmujący w posiadanie lokal w związku z zawarciem umowy najmu, jest zobowiązany najpóźniej w dniu zawarcia umowy do wpłaty na konto Wynajmującego kaucji zabezpieczającej ewentualne jego roszczenia związane z najmem lokalu, w wysokości 2-miesięcznego należnego czynszu brutto i opłat za pobierane świadczenia (c.o.).

2. Wynajmujący zobowiązany jest otrzymaną kaucję wpłacić na specjalnie utworzone w tym celu i oprocentowane konto bankowe.
3. W przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia umowy najmu oraz przekazania przedmiotu najmu Wynajmującemu, kaucja wraz z naliczonym oprocentowaniem podlega zwrotowi dotychczasowemu najemcy w terminie nie dłuższym niż 30 dni od dnia ustania stosunku najmu, po potrąceniu kosztów utrzymania konta oraz ewentualnych roszczeń Wynajmującego.
4. Zapis ust. 1 nie dotyczy komunalnych osób prawnych, samorządowych i państwowych jednostek organizacyjnych, fundacji i organizacji charytatywnych oraz stowarzyszeń.
5. W przypadku podmiotów, które w wyniku przeprowadzonych przetargów lub konkursów realizują w imieniu Gminy Miasta Tychy zadania publiczne – Prezydent Miasta może na ich wniosek dokonać zwolnienia z wpłaty kaucji zabezpieczającej.
6. W przypadku najemców lokali użytkowych wyłonionych w drodze konkursu ofert – Prezydent Miasta może na ich wniosek dokonać zwolnienia z wpłaty kaucji zabezpieczającej w części lub w całości.

§ 4

Wypowiedzenie i rozwiązanie umowy najmu lokalu

1. Umowa zawarta na czas nieoznaczony może zostać:
    a. wypowiedziana przez każdą ze stron umowy, z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia
    b. rozwiązana przez Wynajmującego z przyczyn określonych w ust. 3
    c. rozwiązana za porozumieniem stron w każdym czasie.
2. Umowa zawarta na czas oznaczony:
    a. wygasa z upływem okresu, na który została zawarta
    b. może zostać rozwiązana przez Wynajmującego z przyczyn określonych w ust. 3
    c. może zostać rozwiązana za porozumieniem stron w każdym czasie.
3. Wynajmujący bez zachowania okresu wypowiedzenia może rozwiązać umowę najmu, m.in. jeżeli najemca:
    a. nie przyjął do stosowania zwaloryzowanych stawek czynszowych netto i/lub opłat niezależnych od Wynajmującego (media)
    b. dopuszcza się opóźnienia w zapłacie należności określonych umową przez okres co najmniej 2 miesięcy
    c. nie rozpoczął prowadzenia działalności w lokalu w terminie 3 miesięcy od zawarcia umowy najmu lub zaprzestał prowadzenia własnej działalności w lokalu; w szczególnych przypadkach termin ten może zostać wydłużony do 6 miesięcy, jeżeli będzie to uzasadnione koniecznością pozyskania dodatkowych pozwoleń i uzgodnień wymaganych przez przepisy prawa
    d. podnajął lub oddał do bezpłatnego używania cały lokal użytkowy lub jego część bez pisemnej zgody Wynajmującego
    e. zmienił przeznaczenie lokalu użytkowego lub jego części, w przypadku gdy najem lokalu nastąpił w drodze przetargu ograniczonego, konkursu lub w drodze bezprzetargowej ze wskazaniem rodzaju prowadzenia działalności
    f. nie przestrzega innych postanowień określonych w zawartej umowie najmu.
4. Używanie lokalu użytkowego po upływie terminu obowiązywania umowy, stanowi okres bezumownego korzystania z tego lokalu przez dotychczasowego najemcę.

5. Za bezumowne korzystanie z lokalu, użytkownik tego lokalu zobowiązany jest do zapłaty na rzecz Wynajmującego odszkodowania w wysokości 300% należnego czynszu.

§ 5

Ponowne zawarcie umowy najmu

1. Upoważnia się Dyrektora Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych – Zakład Budżetowy w Tychach do ponownego zawierania w imieniu Gminy Miasta Tychy umów najmu lokali użytkowych na zasadach ogólnych z podmiotami, z którymi ze względu na opóźnienie w zapłacie czynszu lub opłat niezależnych od Wynajmującego rozwiązana została umowa najmu lokalu użytkowego, a były najemca uregulował w terminie 3 miesięcy od rozwiązania umowy całość istniejących zaległości bądź zawarł z byłym Wynajmującym porozumienie określające zasady spłaty zaległości i wywiązuje się z jego postanowień.
2. Dopuszcza się możliwość odmowy przywrócenia tytułu prawnego do lokalu użytkowego w przypadkach o których mowa w ust. 1, jeżeli w wyniku prowadzonej działalności naruszane były lub są zasady współżycia społecznego lub regulaminu porządku domowego.

§ 6

Podnajem lokalu użytkowego.

1. Najemcy lokali użytkowych , mogą ubiegać się o zgodę na podnajem części najmowanego lokalu na podstawie pisemnego wniosku.
2. Do wniosku o zgodę na podnajem, o którym mowa w ust. 1, najemca winien załączyć projekt umowy z podnajemcą.
3. Upoważnia się Naczelnika Wydziału Gospodarki Lokalowej do wyrażania zgody na podnajem lokalu na podstawie załączonego do wniosku projektu umowy, w oparciu o zasady wynikające z niniejszego Zarządzenia lub do odmowy jej wyrażenia.
4. Zgoda na podnajem wydawana jest na rzecz konkretnego podmiotu, wskazanego przez najemcę w złożonym wniosku.
5. Podnajem może dotyczyć nie więcej niż 20% powierzchni całego lokalu stanowiącego przedmiot najmu.
6. W przypadku uzyskania zgody na podnajem, najemca nadal pozostaje jedyną stroną, od której Wynajmujący egzekwuje zawarte w umowie najmu prawa i obowiązki dotyczące całego lokalu.
7. Zgoda na podnajem za wyjątkiem ust. 8 powoduje dla najemcy wzrost stawki czynszowej za powierzchnię całkowitą o:
    a. 10% - przy powierzchni całkowitej do 100m^2
    b. 20% - przy powierzchni całkowitej do 200m^2
    c. 30% - przy powierzchni całkowitej do 300m^2 i powyżej.
8. Przepis ust. 4 nie dotyczy najemców, którzy w najmowanym lokalu prowadzą wspólnie działalność gospodarczą w formie spółki cywilnej. W takich przypadkach najemca winien złożyć wniosek o podnajem lokalu na rzecz wspólników jako osób fizycznych, a dotychczasowa stawka czynszowa wzrasta o 10% bez względu na powierzchnię lokalu.
9. Przepis ust. 7 nie dotyczy sytuacji, gdy najemcy lokalu ubiegają się o zgodę na podnajem, w wyniku którego w lokalu objętym umową najmu zainstalowane zostanie

urządzenie bankomatowe. W takim przypadku stawka czynszu najmu wzrasta o 10% tylko w stosunku do powierzchni lokalu objętej tym podnajmem.

10. Przepis ust. 5 i ust. 7 nie dotyczy sytuacji, gdy przedmiotem najmu jest lokal o powierzchni mniejszej niż 15m^2, w którym zainstalowane jest urządzenie bankomatowe. W takim przypadku podnajem może dotyczyć całego lokalu a stawka czynszowa wzrasta o 10%.
11. Zgoda dla szkół, przedszkoli, żłobków, które chcą podnająć część zajmowanej powierzchni innym podmiotom – udzielana jest indywidualnie dla każdego podnajemcy i nie powoduje wzrostu stawki czynszowej za wynajmowaną powierzchnię lokalu.
12. Zgoda dla samorządowych jednostek kultury na podnajem części lokalu innym podmiotom w zakresie wykraczającym poza prowadzoną przez jednostkę działalność statutową, może nastąpić jedynie w przypadku posiadania przez te jednostki zatwierdzonego przez Wynajmującego regulaminu udostępniania pomieszczeń.
13. Zgoda dla jednostek organizacyjnych miasta, którym przekazano dany lokal do korzystania na udostępnienie zajmowanego lokalu podmiotom realizującym zadania publiczne – wydawana jest indywidualnie, bez wzrostu stawki czynszowej
14. Zgoda dla stowarzyszeń i fundacji, które chcą podnająć część lokalu innym podmiotom, udzielana jest indywidualnie dla każdego podnajemcy – jeżeli rodzaj działalności odpowiada działalności statutowej stowarzyszenia lub fundacji lub też działalność ma na celu pomoc w realizacji zadań stowarzyszenia lub fundacji – i nie powoduje wzrostu stawki czynszowej za wynajmowaną powierzchnię lokalu.
15. Zgoda na podnajem dla najemców opłacających preferencyjną stawkę czynszową na poziomie kosztów utrzymania 1m^2 (I-poz. 4, IV–poz.7-11 tabeli stawek czynszowych) powoduje wzrost stawki czynszowej do wysokości stawki obowiązującej przy prowadzeniu działalności biurowej, odpowiadającej strefie miasta, w której znajduje się lokal.
16. Zgoda na podnajem części lokalu dla najemców lokali użytkowych wyłonionych w drodze konkursu ofert – udzielana jest indywidualnie dla każdego podnajemcy i powoduje wzrost stawki czynszowej za podnajmowaną powierzchnię od 10% - 20%.
17. Zgoda na podnajem lokalu nie rodzi żadnych uprawnień do lokalu dla jego podnajemcy.
18. Wyrażona zgoda na podnajem lokalu wygasa z chwilą:
    a. złożonego przez najemcę zawiadomienia o rezygnacji z podnajmu lokalu,
    b. rozwiązania z jakichkolwiek przyczyn umowy najmu lokalu z jego dotychczasowym najemcą
    c. śmierci najemcy lokalu.
19. W przypadku śmierci najemcy lokalu, podnajemca lokalu w oparciu o uzyskaną pisemną zgodę Naczelnika Wydziału Gospodarki Lokalowej może czasowo użytkować podnajmowany lokal, jednakże nie dłużej niż 3 miesiące od daty śmierci najemcy. W tym czasie podnajemca wnosi na rzecz Wynajmującego opłaty za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości, jakiej opłacany był czynsz przez dotychczasowego najemcę tego lokalu. W przypadku nie przekazania lokalu Wynajmującemu w w/w terminie – Wynajmujący naliczał będzie opłaty za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości 300% czynszu opłacanego przez dotychczasowego najemcę.
20. W przypadku stwierdzenia, iż najemca lokalu:
    a. zaprzestał prowadzenia w lokalu swojej działalności gospodarczej
    b. podnajął lokal bez wymaganej zgody
    c. mając zgodę na podnajem części lokalu, podnajął więcej niż 20%

Wynajmujący dokona rozwiązania umowy najmu ze skutkiem natychmiastowym, a w przypadku o którym mowa w pkt b – Wynajmujący ma prawo ponadto żądać podwyższonego czynszu wg zasad określonych w § 6 ust. 7, za okres bezprawnego podnajmu.

§ 7

Ulgi w opłatach czynszowych

1. Organizacje charytatywne, stowarzyszenia i fundacje nie prowadzące działalności gospodarczej lub prowadzące działalność gospodarczą mającą na celu uzyskiwanie środków wyłącznie na realizację zadań statutowych, mogą na ich wniosek otrzymać ulgę w postaci ustalenia dla nich indywidualnej stawki czynszowej za wynajmowany lokal.
2. Dla organizacji społeczno-politycznych, biur poselskich, stowarzyszeń i fundacji, będących najemcami lokali użytkowych – wprowadza się niżej określone ulgi w ponoszeniu kosztów utrzymania lokali użytkowych:
    a. współnajemców lokalu użytkowego w liczbie dwóch, zwalnia się z opłat czynszowych za powierzchnię $10m^2$ przypadającą na każdego użytkownika lokalu. Pozostała powierzchnia użytkowanego lokalu objęta jest płatnością czynszu wg stawek wynikających z aktualnych przepisów.
    b. współnajemców lokalu użytkowego w liczbie co najmniej trzech, zwalnia się z opłat czynszowych za powierzchnię $15m^2$ przypadającą na każdego użytkownika lokalu. Pozostała powierzchnia użytkowanego lokalu objęta jest płatnością czynszu wg stawek wynikających z aktualnych przepisów.
3. Najemcom lokali użytkowych o których mowa w ust. 2, którzy połączą swoją działalność w jednym lokalu, oddając jednocześnie do dyspozycji Wynajmującego dotychczas zajmowany lokal, przyznaje się ulgę w postaci ustalenia dla nich indywidualnej stawki czynszowej innej niż wynikająca z załącznika nr 1.
4. Najemcy lokali użytkowych o których mowa w ust. 2, którzy chcą połączyć swoją działalność w lokalu z innymi organizacjami społeczno-politycznymi, biurami poselskimi, stowarzyszeniami i fundacjami nie będącymi najemcami lokali komunalnych – mogą skorzystać z ulg wynikających z ust. 1 i 2, po uprzednim uzyskaniu zgody Prezydenta Miasta na współnajem lokalu.
5. W stosunku do jednostek organizacyjnych wykonujących zadania Gminy Miasta Tychy w zakresie kultury, oświaty, szkolnictwa tj. placówek szkolnych w tym niepublicznych, przedszkoli, żłobków, domów kultury itp. – na ich wniosek może zostać zastosowana ulga w postaci ustalenia indywidualnej stawki czynszowej innej niż wynikająca z załącznika nr 1.
6. O zastosowanie ulgi określonej w ust. 5 mogą ubiegać się również podmioty realizujące w imieniu Gminy Miasta Tychy zadania związane z profilaktyką, terapią i rehabilitacją osób uzależnionych (m.in. alkohol, narkotyki) będące zadaniami statutowymi tych podmiotów.
7. Najemcom lokali użytkowych , którzy prowadzą w lokalu użytkowym praktyczną naukę zawodu dla uczniów na podstawie umowy zawartej ze szkołą lub praktykantem, może zostać przyznana 10% ulga w opłacie czynszowej, za lokal gdzie praktyka jest prowadzona.

8. Najemca lokalu użytkowego , który utworzy co najmniej 1 stanowisko pracy i zatrudni bezrobotnego (bez prawa do zasiłku) mieszkańca Tychów zarejestrowanego w Powiatowym Urzędzie Pracy – może złożyć wniosek o przyznanie 20% ulgi w opłacie czynszowej, na czas zatrudnienia tej osoby.
9. O ulgę o której mowa w ust. 8 może ubiegać się najemca lokalu, który przedłoży:
    a. umowę o pracę zawartą na okres co najmniej 12 miesięcy z nowozatrudnioną osobą
    b. zaświadczenie z Powiatowego Urzędu Pracy w Tychach o skreśleniu z rejestru w związku z zatrudnieniem osoby, o której mowa w ust. 8.
10. W przypadku, gdy w wyniku podnajmu utworzone zostanie stanowisko pracy dla bezrobotnego mieszkańca Tychów, zarejestrowanego w Powiatowym Urzędzie Pracy, który rozpocznie własną działalność gospodarczą – najemcy lokalu obniża się stawkę czynszową o której mowa w § 6 ust. 7 o 10%.

§ 8

Zmiana najemcy.

1. Najemca lokalu użytkowego może wystąpić o zmianę umowy najmu, w zakresie dotyczącym osoby najemcy i ujawnienia występujących w charakterze współnajemcy osób bliskich najemcy tj. współmałżonka, dzieci, rodzeństwa, rodziców najemcy i jego współmałżonka pod warunkiem udokumentowania pokrewieństwa oraz prowadzenia działalności gospodarczej zgodnej z obecnie prowadzoną działalnością w lokalu.
2. Zmiana umowy najmu lokalu użytkowego w zakresie o którym mowa w ust. 1 następuje w drodze stosownego aneksu.
3. Lokale użytkowe wynajmowane przez przedsiębiorstwa państwowe, spółdzielnie, spółki utworzone w trybie komercjalizacji przedsiębiorstw lub przekształcone spółdzielnie oraz samodzielne publiczne zakłady opieki zdrowotnej, mogą na ich wniosek być oddane w najem pracownikom w/w podmiotów lub utworzonych z udziałem tych pracowników podmiotów gospodarczych za zgodą Prezydenta Miasta w trybie bezprzetargowym, z zachowaniem pierwotnie obowiązującego terminu na jaki umowa została zawarta.
4. W przypadku śmierci wspólnika osobowej spółki prawa handlowego (która stanowi podstawę do jej rozwiązania), w sytuacji gdy spółka ta jest najemcą lokalu użytkowego - pozostały wspólnik może prowadzić w lokalu działalność gospodarczą na dotychczasowych zasadach – do czasu rozwiązania spółki. Po tym okresie, na jego wniosek, może zostać zawarta w drodze bezprzetargowej umowa najmu przedmiotowego lokalu.

ROZDZIAŁ II – „BALBINA- CENTRUM"

§ 9

Zasady wynajmowania lokali w obiekcie BALBINA-CENTRUM

1. Do zawierania umów najmu lokali w obiekcie BALBINA-CENTRUM mają zastosowanie przepisy niniejszego Zarządzenia za wyjątkiem przepisów § 2 ust.1 i § 6.
2. Umowy najmu lokali użytkowych w obiekcie BALBINA-CENTRUM, będące następstwem przeprowadzonego przetargu zawiera się na czas nieokreślony.

3. W przypadku podmiotów wykonujących zadania własne lub zlecone z zakresu administracji publicznej, umowy najmu mogą zostać zawarte na czas określony – zgodnie z ich wnioskiem.
4. Lokale użytkowe o których mowa w ust. 1 nie podlegają sprzedaży i nie mogą być podnajmowane osobom trzecim.
5. W przypadku zawarcia przez najemcę umowy spółki cywilnej w trakcie obowiązywania umowy najmu lokalu - na czas prowadzenia wspólnej działalności zostanie sporządzony aneks do umowy najmu, w którym uwzględni się strony umowy spółki cywilnej jako współnajemców lokalu.

6. W sytuacji, o której mowa w ust. 5, w przypadku wystąpienia ze spółki cywilnej pierwotnego najemcy – umowa najmu lokalu wygasa względem wszystkich współnajemców.
7. W sytuacji, o której mowa w ust. 5, w przypadku rozwiązania spółki cywilnej, umowa najmu lokalu wygasa w stosunku do wszystkich dotychczasowych współnajemców, za wyjątkiem pierwotnego najemcy lokalu.
8. W oparciu o zapisy wynikające ze Studium Wykonalności Projektu pt.”Modelowe przekształcenie zdegradowanego terenu poprzemysłowego w strefę aktywności gospodarczo-społecznej” – powierzchnię użytkową w budynku „BALBINA-CENTRUM” podlegającą najmowi dzieli się na 3 klasy „A”, „B” i „C”, w zależności od położenia danego lokalu w budynku i rozwiązań konstrukcyjnych.
9. Ustala się minimalne stawki czynszowe za lokale użytkowe znajdujące się w budynku „BALBINA-CENTRUM” – stanowiące podstawę do przetargu w zależności od klasy lokalu :
    a. „A” – 37 zł/m ^{2} pow. użytkowej lokalu
    b. „B” – 27 zł/m^2 pow. użytkowej lokalu
    c. „C” – 20 zł/m^2 pow. użytkowej lokalu
    d. pomieszczenie magazynowe w kondygnacji podziemnej bez oświetlenia naturalnego – 10 zł/m^2 pow. użytkowej lokalu
    e. lokal użytkowy znajdujący się na IV piętrze - 45 zł/m^2 pow. użytkowej lokalu
10. Ustala się godzinowe stawki za wynajem Sal konferencyjnych usytuowanych na:
    a. I piętrze – w wysokości 100 zł za pierwszą godzinę
        - w wysokości 50 zł za każdą kolejną godzinę
    b. III piętrze – w wysokości 50 zł.
11. W przypadku zawarcia umowy najmu z podmiotem, realizującym zadania własne lub zlecone gminy – za najem lokalu może zostać ustalona indywidualna stawka czynszowa.
12. Dopuszcza się możliwość wynajmu lokali o których mowa w ust. 10, na zasadzie umów najmu zawieranych na czas określony do 3 miesięcy - ustalając w takim przypadku stawkę za najem w wysokości 17 zł/m^2 pow. użytkowej lokalu.

ROZDZIAŁ III – Zasady przeprowadzania przetargów na lokale użytkowe

§ 10

Przepisy ogólne – Regulamin

1. Decyzja co do ogłoszenia przetargu polegającego na licytacji stawki czynszowej za 1m^2, jego formie (przetarg ograniczony lub nieograniczony) oraz wysokości wadium

– podejmowana jest indywidualnie w odniesieniu do każdego wolnego lokalu użytkowego.

2. Ogłoszenie o przetargu podaje się do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta Tychy, w prasie lokalnej oraz na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej – co najmniej 14 dni przed wyznaczonym terminem przetargu.
3. W jednym ogłoszeniu można zamieścić informacje o przetargach na najem kilku lokali użytkowych.
4. Ogłoszenie o przetargu powinno zawierać:
    a. nazwę i siedzibę Wynajmującego lokalu,
    b. opis lokali użytkowych przeznaczonych do przetargu (położenie, powierzchnię lokalu i pomieszczeń przynależnych, przeznaczenie i inne),
    c. wysokość wadium, termin i sposób jego wpłacenia,
    d. przedmiot licytacji, termin i miejsce składania zgłoszeń,
    e. termin i miejsce przetargu,
    f. określenie ceny wywoławczej za $1m^2$ powierzchni użytkowej lokalu oraz wysokości postąpienia,
    g. konieczność złożenia stosownego oświadczenia o zapoznaniu się z regulaminem przetargów oraz inne dodatkowe oświadczenia wymagane przez Wynajmującego,
    h. pouczenie o skutkach uchylenia się od zawarcia umowy,
    i. zastrzeżenie, że Wynajmującemu przysługuje prawo wycofania lokalu z przetargu lub unieważnienie przetargu.
5. W przetargu mogą brać udział osoby fizyczne, osoby prawne oraz jednostki organizacyjne o których mowa w art. 33^1 k.c., które złożą pisemne zgłoszenie przystąpienia do przetargu, w terminie określonym w ogłoszeniu.
6. Zgłoszenie przystąpienia do przetargu winno być podpisane przez zainteresowanego lub przez osoby upoważnione do składania oświadczeń woli w jego imieniu bądź przez pełnomocnika.
7. Wzór zgłoszenia przystąpienia do przetargu stanowi załącznik nr 2 do niniejszego Zarządzenia.
8. W przetargu nie mogą uczestniczyć osoby wchodzące w skład komisji przetargowej oraz osoby bliskie członkom komisji w rozumieniu art. 4 pkt 13 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami.
9. Uczestnik przetargu zobowiązany jest do przekazania na konto Wynajmującego kwoty wadium do dnia, w którym upływa termin złożenia zgłoszenia o przystąpieniu do przetargu zakreślony w ogłoszeniu.
10. Zgłoszenie przystąpienia do przetargu wraz z dowodem wpłaty wadium oraz stosownymi oświadczeniami, których złożenie przewidziane zostało w ogłoszeniu prasowym – podmiot zainteresowany składa w zaklejonej kopercie, opatrzonej adresem lokalu przeznaczonego do przetargu.
11. Wadium podlega zwrotowi w przypadku wycofania zgłoszenia przystąpienia do przetargu w terminie przewidzianym regulaminem, w przypadku wycofania lokalu z przetargu, unieważnienia przetargu oraz przegrania przetargu z uwzględnieniem zapisów ust. 17.
12. Wynajmujący zwraca wadium, poprzez dokonanie przelewu na rachunek wskazany przez uczestnika przetargu lub wypłatę w kasie Urzędu. Uczestnikowi przetargu, który wygrał przetarg wadium zostanie zarachowane na poczet przyszłego czynszu za lokal.
13. Wadium ulega przepadkowi w razie uchylenia się przez uczestnika, który przetarg wygrał od zawarcia umowy.

14. Wadium wpłacone przez uczestników przetargu - pozostaje na koncie Wynajmującego do czasu podpisania umowy najmu przez podmiot, który wygrał przetarg z uwzględnieniem zapisów § 11 ust. 12 i 13.
15. Osoba, która zgłosi gotowość zawarcia umowy najmu lokalu zgodnie z zasadą przewidzianą w § 2 ust. 5 – jest zobowiązana w dniu złożenia wniosku do wpłaty na konto Urzędu Miasta wadium w wysokości ustalonej jak do przetargu.
16. Osobie, która wynajęła lokal w drodze bezprzetargowej – wadium zostaje zarachowane na poczet przyszłego czynszu za lokal.
17. W razie rezygnacji przez osobę, o której mowa w ust. 15 z zawarcia umowy najmu lokalu – wadium ulega przepadkowi.
18. Wycofanie zgłoszenia przystąpienia do przetargu jest możliwe, najpóźniej na 24 godziny przed terminem przetargu.
19. Nie dopuszcza się do przetargu na dany lokal użytkowy uczestnika, który:
    a. wycofał zgłoszenie przystąpienia do przetargu,
    b. została z nim rozwiązana umowa najmu innego lokalu użytkowego stanowiącego własność miasta z uwagi na zaległości w opłatach w terminie 3 lat przed przystąpieniem do przetargu,
    c. posiada względem Gminy Miasta Tychy zaległości czynszowe z tytułu najmu innych wynajmowanych od Gminy Miasta Tychy lokali,
    d. uchylił się w przeszłości od zawarcia umowy najmu tego lokalu.
20. Uczestnik przetargu ma prawo ubiegania się o najem więcej niż jednego lokalu równocześnie. W tej sytuacji musi złożyć zgłoszenie o przystąpieniu do przetargu oddzielnie na każdy lokal.
21. Przetarg jest ważny, chociażby wpłynęło tylko jedno zgłoszenie o przystąpieniu do przetargu, spełniające warunki określone w ogłoszeniu.

§ 11

Przeprowadzanie przetargu

1. Wynajmujący przeprowadza przetarg w formie publicznego przetargu ustnego polegającego na licytacji stawki czynszowej za 1m^2 powierzchni.
2. Przewodniczący komisji otwiera przetarg, podając do wiadomości dane wymienione w § 10 ust. 4.
3. Przewodniczący komisji dokonuje otwarcia zgłoszeń o przystąpieniu do przetargu i podaje dane uczestników przetargu.
4. Uczestnicy zgłaszają ustnie kolejno coraz wyższe stawki, dopóki mimo 3-krotnego wywołania nie ma dalszego postąpienia.
5. Postąpienie nie może wynosić mniej niż 0,50 zł.
6. Po ustaniu postąpień przewodniczący komisji uprzedza uczestników, że po trzecim wywołaniu najwyższej stawki dalsze postąpienia nie będą przyjmowane, po czym wywołuje 3-krotnie tę stawkę, dokonuje przybicia, zamyka przetarg i ogłasza dane podmiotu, który wygrał przetarg oraz dane pozostałych podmiotów biorących udział w przetargu, ze wskazaniem wysokości wylicytowanej przez nie stawki czynszowej.
7. Stawka za lokale przynależne do lokalu, a znajdujące się w kondygnacji podziemnej i przeznaczone na cele magazynowe – nie podlega licytacji, tylko ulega podwyższeniu w stosunku do stawki wyjściowej, o taki procent, o jaki wzrasta na skutek licytacji stawka czynszowa za powierzchnię podstawową.
8. Komisja przetargowa sporządza z przetargu protokół, w którym określa:
    a. oznaczenie miejsca i terminu przetargu,
    b. informację o składzie Komisji Przetargowej,

c. oznaczenie lokalu będącego przedmiotem przetargu,
d. informację o podmiotach dopuszczonych i niedopuszczonych do przetargu wraz z uzasadnieniem niedopuszczenia określonych podmiotów,
e. wysokość stawki wywoławczej,
f. minimalne postąpienie,
g. ilość złożonych ofert, ilość dokonanych postąpień przy licytacji,
h. wylicytowaną stawkę czynszu najmu za $1m^2$,
i. dane podmiotu który wygrał przetarg
j. kolejność pozostałych uczestników przetargu według wysokości zadeklarowanej stawki wraz ze wskazaniem tych stawek.

9. Protokół podpisują wszyscy członkowie komisji, a przetarg uważa się za rozstrzygnięty z chwilą zatwierdzenia protokołu przez Prezydenta Miasta.
10. Zatwierdzony protokół z przeprowadzonego przetargu – stanowi podstawę do zawarcia umowy najmu lokalu użytkowego.
11. Podmiot, który wygrał przetarg jest zobowiązany do podpisania umowy najmu przedmiotowego lokalu w terminie 10 dni od powiadomienia go o zatwierdzeniu przetargu przez Prezydenta Miasta.
12. W przypadku, gdy podmiot który wygrał przetarg, w wymaganym terminie nie zawrze umowy najmu, Wynajmujący może zawrzeć umowę najmu danego lokalu użytkowego z kolejnym, co do wysokości wylicytowanej stawki uczestnikiem przetargu, który w związku z powyższym uważany jest za podmiot, który wygrał przetarg pod warunkiem, że uczestnik ten brał udział w licytacji i zadeklarował przynajmniej jedno postąpienie lub ogłosić ponowny przetarg ze stawką wyjściową ustaloną dla pierwszego przetargu.
13. W przypadku, gdy propozycja zawarcia umowy najmu złożona zostanie kolejnemu uczestnikowi przetargu, a ten również nie zawrze umowy najmu w wyznaczonym terminie – wpłacone przez niego wadium ulega przepadkowi na zasadach określonych w § 10 ust. 13, a dalsze zastosowanie znajduje zapis ust. 12 niniejszego paragrafu.
14. Wynajmującemu przysługuje prawo wycofania lokalu z ogłoszonego przetargu lub unieważnienia przetargu.

§ 12

Wynajmowanie lokali w nowowybudowanych obiektach gminnych.

1. Lokale użytkowe znajdujące się w obiektach nowowybudowanych wynajmowane są na zasadach określonych w zarządzeniu, za wyjątkiem przepisów § 2 ust. 1.
2. Stawki czynszu w nowowybudowanych obiektach ustalane są indywidualnie i uwzględniają specyfikę obiektu, jego standard, usytuowanie.
3. Lokale o których mowa w ust. 1 mogą zostać przeznaczone do najmu w drodze przetargu ograniczonego dla osób rozpoczynających działalność gospodarczą po raz pierwszy.
4. W przetargu o którym mowa w ust. 3 mogą wziąć udział podmioty, które prowadzenie działalności gospodarczej rozpoczęły po raz pierwszy w ciągu 6 miesięcy przed przystąpieniem do przetargu (decyduje data wpisu do ewidencji działalności gospodarczej lub rejestracji w KRS).
5. Wylicytowaną stawkę czynszową dla podmiotów wyłonionych w przetargu o którym mowa w ust. 3 obniża się wg poniższych zasad:

a. w okresie do 36 miesięcy od zawarcia umowy najmu – najemca płacić będzie czynsz w wysokości 50% stawki ustalonej w przetargu
b. w okresie od 37 do 42 miesięcy od zawarcia umowy najmu – najemca płacić będzie czynsz w wysokości 75% stawki ustalonej w przetargu
c. w okresie powyżej 42 miesięcy od zawarcia umowy najmu – najemca płacić będzie czynsz w wysokości 100% stawki ustalonej w przetargu.

6. Jeżeli przetarg o którym mowa w ust. 3, nie wyłoni najemcy pomimo zastosowania przepisów § 2 ust. 4 zarządzenia, dopuszcza się możliwość wynajmu lokalu każdemu oferentowi, z zastosowaniem uregulowań § 2 ust. 5 zarządzenia.

ROZDZIAŁ IV – Zasady wyboru najemców lokali użytkowych w drodze konkursu ofert

§ 13

Regulamin przeprowadzania postępowania konkursowego

1. Decyzja w sprawie wyłonienia najemcy wolnego lokalu użytkowego w drodze konkursu ofert – podejmowana jest indywidualnie w zależności od potrzeb miasta i specyfiki lokalu.
2. Ogłoszenie o konkursie ofert podaje się do publicznej wiadomości w prasie lokalnej, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Tychy oraz na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej.
3. Ogłoszenie o konkursie powinno zawierać:
   a. nazwę i siedzibę Wynajmującego
   b. opis lokalu użytkowego przeznaczonego do konkursu ofert
   c. określenie rodzaju wymaganej działalności
   d. wysokość wadium oraz termin i sposób wpłacenia
   e. termin i miejsce składania ofert konkursowych
   f. wysokość stawki czynszowej za $1m^2$ powierzchni lokalu
   g. termin i miejsce przeprowadzenia konkursu
   h. kryteria oceny ofert
   i. konieczność złożenia stosownego oświadczenia o zapoznaniu się z regulaminem przeprowadzania konkursu ofert oraz inne dodatkowe oświadczenia
   j. pouczenie o skutkach uchylenia się od zawarcia umowy
   k. zastrzeżenie, iż Wynajmującemu przysługuje prawo odwołania postępowania konkursowego lub jego unieważnienie.
4. W konkursie mogą brać udział oferenci (osoby fizyczne i prawne), którzy w terminie 14 dni od ukazania się ogłoszenia o konkursie złożą pisemną ofertę wraz z dokumentami określonymi w ogłoszeniu.
5. Oferta oraz wszystkie załączniki do konkursu winny być podpisane przez oferenta lub przez osoby upoważnione do składania oświadczeń woli w imieniu oferenta.
6. Oferty od momentu złożenia nie mogą być zmieniane lub uzupełniane.

7. Oferty konkursowe będą oceniane przez Komisję Konkursową powołaną przez Prezydenta Miasta Tychy.
8. Komisja ocenia złożone oferty pod względem formalnym, sprawdzając czy spełniają one wszystkie wymagania zawarte w ogłoszeniu.
9. Oferty nie zawierające wszystkich wskazanych w ogłoszeniu dokumentów i nie spełniające wymagań formalnych – podlegają odrzuceniu i nie są dopuszczone do dalszego postępowania konkursowego.
10. Każdy członek Komisji dokonuje oceny oferty, dysponując maksymalną liczbą punktów od 1-10. Wzór karty indywidualnej oceny stanowi załącznik nr 3 do niniejszego Zarządzenia.
11. Oferta, która otrzyma największą ilość punktów, zostaje uznana za najkorzystniejszą.
12. Protokół z czynności Komisji Konkursowej podpisany przez wszystkich jej członków, przekazany jest Prezydentowi Miasta do zatwierdzenia.
13. O decyzji Komisji Konkursowej oferenci zostaną powiadomieni pisemnie w ciągu 14 dni od daty rozstrzygnięcia konkursu.
14. Od decyzji Komisji Konkursowej nie przysługuje odwołanie.
15. Prezydent Miasta zastrzega sobie prawo odwołania konkursu oraz przesunięcia terminu składania ofert bez podania przyczyny.
16. W zakresie wpłaty i zwrotu wadium oraz innych kwestii dot. najmu lokali użytkowych nie ujętych w rozdziale IV, mają zastosowanie postanowienia niniejszego Zarządzenia, z zastrzeżeniem § 1 ust. 5.

§ 14

Komisja przetargowa

1. Powołuje się Komisję Przetargową w składzie od 3 do 5 osób:
   1) Przewodniczący — Naczelnik Wydziału Gospodarki Lokalowej
   2) Sekretarz — Pracownik Wydziału Gospodarki Lokalowej
   3) Członkowie — Pracownicy Wydziału Gospodarki Lokalowej

2. Do prawidłowego przeprowadzenia przetargu konieczna jest obecność przynajmniej 3 członków Komisji w tym przewodniczącego lub sekretarza.
3. W przypadku nieobecności przewodniczącego, pracami Komisji kieruje sekretarz.

§ 15

Wynajem lokali użytkowych w trybie bezprzetargowym

1. Lokal użytkowy może być wynajęty w trybie bezprzetargowym na jedną z niżej wymienionych działalności:
   a. charytatywna
   b. opiekuńcza
   c. kulturalna
   d. lecznicza
   e. oświatowa
   f. wychowawcza
   g. sportowa
   h. służąca promocji miasta
   i. biura poselskie.
2. Lokale użytkowe mogą być wynajmowane w trybie bezprzetargowym również:
   a. w celu prowadzenia w nich działalności przez podmioty realizujące zadania własne lub zlecone gminy

b. organizacjom pozarządowym realizującym zadania publiczne
c. w celu wspierania działalności spółdzielni socjalnych
d. w przypadkach określonych w § 2 ust. 5.
e. w przypadkach określonych w § 8 ust. 4.

§ 16

Upoważnia się Dyrektora Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych – Zakład Budżetowy w Tychach do zawierania, rozwiązywania i dokonywania zmian umów najmu lokali użytkowych na podstawie pisemnego wskazania Naczelnika Wydziału Gospodarki Lokalowej Urzędu Miasta Tychy, za wyjątkiem umów najmu garaży i boksów motocyklowych do zagospodarowania których upoważniony jest Dyrektor Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych z zachowaniem zasad wynikających z niniejszego Zarządzenia.

§ 17

Za wykonanie Zarządzenia odpowiedzialny jest Naczelnik Wydziału Gospodarki Lokalowej oraz Dyrektor Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych.

§ 18

Traci moc Zarządzenie nr 0050/132/13 Prezydenta Miasta Tychy z dnia 5 czerwca 2013 r. w sprawie szczegółowych zasad wynajmowania lokali użytkowych stanowiących własność Miasta Tychy (z późn. zm.).

§ 19

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Prezydent Miasta Tychy
/-/ mgr inż. Andrzej Dziuba