UCHWAŁA NR 0150/XXII/471/04

RADY MIASTA TYCHY

z dnia 24 czerwca 2004 r.

w sprawie zasad gospodarowania lokalami użytkowymi stanowiącymi własność Miasta Tychy.

Na podstawie art.7 ust. 1, art. 18 ust.1 , art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8.03.1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U.z 2001r. Nr 142 poz.1591 z późn.zm.) oraz art.34 ust.6 ustawy z dnia 21.08.1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2000r. Nr 46, poz. 543 z późn.zm.) na wniosek Prezydenta Miasta po zaopiniowaniu przez Komisję Inicjatyw Lokalnych i Ładu Przestrzennego

Rada Miasta Tychy uchwala:

§ 1

1. Określa się zasady i tryb gospodarowania lokalami użytkowymi stanowiącymi własność Miasta Tychy, którymi administruje w imieniu Miasta Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych lub inny podmiot gospodarczy wyłoniony w drodze przetargu.
2. Za lokal użytkowy uważa się lokal wynajmowany na cele inne niż mieszkalne.

§ 2

1. Lokale użytkowe mogą być przeznaczone do sprzedaży lub oddawane w najem.
2. Decyzję o przeznaczeniu wolnego lokalu do sprzedaży lub o oddaniu go w najem podejmuje każdorazowo Prezydent Miasta.

§ 3

Sprzedaż wolnego lokalu użytkowego odbywa się w drodze przetargu organizowanego na zasadach określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami i wydanych na jej podstawie przepisach wykonawczych

§ 4

Ustalenie ceny lokalu użytkowego, który zostaje przeznaczony do sprzedaży, następuje w oparciu o przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami.

§ 5

1. Najemca lokalu użytkowego, który zajmuje lokal w oparciu o umowę najmu, ma pierwszeństwo w jego nabyciu w trybie bezprzetargowym.
2. Najemcy, z którymi umowy najmu zostaną zawarte po dniu wejścia w życie niniejszej uchwały - o wykup najmowanego lokalu w trybie bezprzetargowym, mogą ubiegać się dopiero po upływie połowy okresu trwania umowy najmu, za wyjątkiem sytuacji o których mowa w § 12 pkt 5.

§ 6

1. Najem lokalu użytkowego następuje na podstawie umowy cywilno-prawnej zawartej pomiędzy najemcą lokalu a Miastem, w imieniu którego działa Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych bądź inny podmiot gospodarczy, na podstawie udzielonych pełnomocnictw.

2. Wybór najemcy następuje w drodze przetargu polegającego na licytacji stawki czynszowej za 1m^2 powierzchni.
   Stawkę wyjściową do przetargu stanowi stawka wynikająca z aktualnej tabeli stawek czynszowych , odnoszona do ostatnio prowadzonej działalności w lokalu i strefy miasta w jakiej znajduje się lokal.
3. Zapis pkt 2 nie dotyczy sytuacji, gdy ostatnio prowadzona działalność gospodarcza w lokalu, objęta była preferencyjną stawką czynszu. W takiej sytuacji Prezydent Miasta ustala indywidualną stawkę wyjściową do przetargu.
4. Jeżeli w wyniku ogłoszenia 2-krotnego przetargu na ten sam lokal, nie doszło do wyłonienia jego najemcy z uwagi na brak oferentów – Prezydent Miasta ogłasza kolejny nowy przetarg obniżając stawkę wyjściową do przetargu do 30% stawki pierwotnej.
5. Jeżeli przetarg z obniżoną stawką, nie wyłoni najemcy, Prezydent Miasta może wynająć lokal w drodze bezprzetargowej, ze stawką ustaloną zgodnie z pkt 4.

§ 7

1. Stawki czynszu za lokale użytkowe stanowiące własność Miasta Tychy ustalone są Zarządzeniem Prezydenta Miasta.
2. Prezydent Miasta może dokonać podwyżki stawek czynszowych dwa razy do roku biorąc pod uwagę wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszony przez Prezesa GUS oraz inne koszty zarządzania nieruchomością.
3. Dla najemców, którzy po dniu wejścia w życie niniejszej uchwały objęli w posiadanie lokal użytkowy w związku z zawarciem umowy najmu – nie stosuje się podwyżek stawek czynszowych przez okres pół roku od zawarcia umowy najmu.
4. Wzrost stawek czynszowych, w stosunku do najemców lokali użytkowych wyłonionych w drodze przetargu – następuje w sposób przewidziany w pkt 2 tj. z zastosowaniem takiego samego wskaźnika wzrostu, w odniesieniu do poszczególnych branż i stref miasta.
5. W przypadkach wyjątkowo uzasadnionych potrzebami Miasta, Prezydent Miasta jest upoważniony do zawierania umów najmu lokali z pominięciem drogi przetargowej.

§ 8

1. Upoważnia się Prezydenta Miasta do wynajmowania lokali użytkowych na zasadzie wynajmu „stanowiska handlowego" w lokalu o pow. określonej w warunkach przetargowych - w każdym przypadku, gdy jest to uzasadnione racjonalnym zagospodarowaniem lokalu i potrzebami społecznymi.
2. Wybór najemców w lokalach o których mowa w pkt 1 następuje wg zasad określonych w § 6 pkt 2-5 niniejszej uchwały.
3. Umowy najmu „stanowiska handlowego" zawierane są na czas nieokreślony.
4. Stanowiska handlowe w lokalach użytkowych o których mowa w pkt 1 nie podlegają sprzedaży.

§ 9

1. Osoba obejmująca w posiadanie lokal w związku z zawarciem umowy najmu, jest zobowiązana do wniesienia na konto administratora budynku kaucji zabezpieczającej ewentualne szkody wynajmującego związane z najmem lokalu, w wysokości 2-miesięcznego należnego czynszu i opłat za pobierane świadczenia (media), najpóźniej w dniu zawarcia umowy.
2. Administrator jest zobowiązany otrzymaną kaucję wpłacić na konto bankowe wynajmującego – ze wskazaniem, iż ma to być lokata terminowa.
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 późniejszym niż 30 dni od dnia ustania stosunku najmu.
4. Zapis pkt 1 nie dotyczy komunalnych osób prawnych.

§ 10

1. Umowy najmu zawierane są na okres 5-ciu lat z możliwością przedłużenia na dalszy okres 5-letni - pod warunkiem przestrzegania warunków umownych przez najemcę, a ponadto jeżeli najemca przed upływem terminu obowiązywania umowy złoży wniosek o przedłużenie umowy najmu.
2. W przypadku, gdy o zawarcie umowy najmu ubiega się podmiot zobowiązany do stosowania przepisów ustawy o zamówieniach publicznych – okres obowiązywania umowy najmu może być krótszy niż określony w pkt 1. Dotyczy to również umów zawartych przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały.
3. W przypadkach szczególnie uzasadnionych potrzebami Miasta – Prezydent ma prawo odmówić dotychczasowemu najemcy przedłużenia umowy najmu na dalszy okres, z tym że najemca o decyzji Prezydenta powinien być poinformowany najpóźniej na 3 miesiące przed wygaśnięciem umowy najmu.

§ 11

1. Dopuszcza się możliwość udzielania zwolnień i ulg w opłatach czynszowych za najem lokali użytkowych, dla organizacji charytatywnych, stowarzyszeń, fundacji organizacji społeczno-politycznych, biur poselskich oraz jednostek organizacyjnych wykonujących zadania w zakresie kultury i edukacji publicznej.
2. Dopuszcza się możliwość udzielania ulg w opłatach czynszowych za najem lokali użytkowych, dla przedsiębiorców, którzy zatrudnią bezrobotnych lub uczniów w celu przyuczenia zawodowego.
3. Dopuszcza się możliwość podnajmu lokali użytkowych stanowiących własność Miasta.

§ 12

1. W budynkach położonych w Tychach przy ul.Cyganerii 51-Grota-Roweckiego 42-44, Grota Roweckiego 25 (obiekt byłego Zakładu Zieleni Miejskiej) oraz al.Piłsudskiego 12 - oddanie lokalu użytkowego w najem może nastąpić w jeden z następujących sposobów:
   a) w drodze przetargu polegającego na licytacji stawki czynszowej za 1m^2 powierzchni,
   b) w drodze negocjacji stawki czynszowej z przyszłym najemcą - w przypadku, gdy przetarg nie doszedł do skutku,
   c) w przypadkach wyjątkowo uzasadnionych potrzebami Miasta, Prezydent jest upoważniony do zawierania umów najmu lokali z pominięciem drogi przetargowej.

   Decyzje o których mowa w pkt 1 lit. a i b podejmuje upoważniony przez Prezydenta Administrator, przy czym ustalone stawki czynszowe nie mogą być niższe niż wynikające z obowiązującego w tym zakresie Zarządzenia Prezydenta.
2. Wzrost stawek czynszowych w budynkach wymienionych w pkt 1 następuje:
   a) w stosunku do lokali oddanych w najem w oparciu o pkt 1 lit. a, b o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszony przez Prezesa GUS oraz inne koszty zarządzania nieruchomością , w terminach wprowadzenia zmian stawek czynszowych przez Prezydenta,
   b) w stosunku do lokali oddanych w najem w oparciu o pkt lit. c - w oparciu o aktualne Zarządzenie Prezydenta.
3. W budynkach o których mowa w pkt 1 - umowy najmu zawiera się na czas nieokreślony.
4. Lokale określone w pkt 1 nie podlegają sprzedaży, za wyjątkiem sytuacji o których mowa w pkt 5.
5. W przypadku, gdy wniosek o wykup lokalu złoży osoba, która w obiektach o których mowa w pkt 1 - zainwestowała własne środki finansowe w budowę, nadbudowę lub rozbudowę lokalu a jej działania miały wpływ na podniesienie standardu całego obiektu - decyzję o sprzedaży takiego lokalu podejmuje Prezydent Miasta.

§ 13

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 ich udziałem podmiotów gospodarczych za zgodą Prezydenta w trybie bezprzetargowym.

§ 14

Traci moc uchwała nr 139/99 Rady Miasta Tychy z dnia 25 marca 1999r. w sprawie zasad gospodarowania lokalami użytkowymi stanowiącymi własność gminy (z późn.zm).

§ 15

Za wykonanie uchwały odpowiedzialny jest Prezydent Miasta Tychy.

§ 16

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego i ogłoszeniu w prasie lokalnej.

Przewodnicząca
Rady Miasta Tychy

Barbara Konieczna