ZARZĄDZENIE NR 0151/.180**/04**

PREZYDENTA MIASTA TYCHY

z dnia 30 listopada 2004r. r.

w sprawie wynajmowania lokali użytkowych stanowiących własność Miasta Tychy znajdujących się w Wielofunkcyjnym Budynku Usługowym w Tychach na oś. "Balbina"

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U.Nr 142, poz.1591 z 2001r. z późn.zm.) oraz § 6, § 7 i § 9 uchwały nr 0150/XXII/471/04 Rady Miasta Tychy z dnia 24.06.2004r. w sprawie zasad gospodarowania lokalami użytkowymi stanowiącymi własność Miasta Tychy, mając na uwadze Studium Wykonalności Projektu pt."Modelowe przekształcenie zdegradowanego terenu poprzemysłowego w strefę aktywności gospodarczo-społecznej"

zarządza się, co następuje:

§ 1

1. Lokale użytkowe znajdujące się w Wielofunkcyjnym Budynku Usługowym w Tychach na oś. „Balbina", oddawane są w najem w drodze przetargu ustnego nieograniczonego lub ograniczonego, albo negocjacji stawki czynszowej z przyszłym najemcą.

§ 2

1. Z osobami, które w wyniku przetargu lub negocjacji nabędą uprawnienia do najmu lokalu – zawarte zostaną umowy przedwstępne.
   Umowy te określać będą istotne postanowienia umowy przyrzeczonej, w tym obowiązek płatności czynszu miesiąc później niż data protokolarnego przejęcia lokalu, z uwagi na konieczność dostosowania lokalu do własnych potrzeb.
   Najemca nie jest uprawniony do żądania zwrotu poniesionych nakładów związanych z przystosowaniem lokalu do prowadzenia działalności.
2. Najemca jest zobowiązany do ponoszenia opłat za media z chwilą protokolarnego przejęcia lokalu.
3. Zapis pkt 1 dotyczy pierwszej umowy najmu lokalu, która zostanie zawarta po oddaniu budynku do użytku.
4. W przypadku ponownego oddania lokalu w najem – obowiązek płatności czynszu powstaje z chwilą zawarcia umowy najmu.
5. Wzór umowy przedwstępnej stanowi załącznik nr 1 do niniejszego Zarządzenia.

§ 3

1. Umowy najmu lokali użytkowych znajdujących się w Wielofunkcyjnym Budynku Usługowym – zawiera się na czas nieokreślony.
2. Lokale użytkowe o którym mowa w pkt 1 nie podlegają sprzedaży i nie mogą być podnajmowane osobom trzecim.

§ 4

Przyszli najemcy lokali użytkowych w Wielofunkcyjnym Budynku Usługowym, są zobowiązani do wpłaty kaucji zabezpieczającej, na zasadach określonych uchwałą nr 0150/XXII/471/04 Rady Miasta Tychy z dnia 24.06.2004r. w sprawie zasad gospodarowania lokalami użytkowymi stanowiącymi własność Miasta Tychy.

§ 5

1. W oparciu o zapisy wynikające ze Studium Wykonalności Projektu pt.”Modelowe przekształcenie zdegradowanego terenu poprzemysłowego w strefę aktywności gospodarczo-społecznej” – powierzchnię użytkową Wielofunkcyjnego Budynku Usługowego podlegającą najmowi dzieli się na 3 klasy „A”, „B” i „C”, w zależności od położenia danego lokalu w budynku i rozwiązań konstrukcyjnych.
2. Ustala się minimalne stawki czynszowe za lokale użytkowe znajdujące się w Wielofunkcyjnym Budynku Usługowym – stanowiące podstawę do przetargu i negocjacji w zależności od klasy lokalu :
   a/ „A” – 35 zł/m ^{2}
   b/ „B” – 25 zł/m^2
   c/ „C” – 18 zł/m^2
   d/ podziemne stanowiska parkingowe – 100 zł miesięczny abonament lub godzinowa stawka za parkowanie w wysokości 1,50 zł za każdą rozpoczętą godzinę
3. Minimalna stawka czynszowa stanowiąca podstawę do przetargu lub negocjacji za lokal użytkowy znajdujący się na IV piętrze budynku – przeznaczony do prowadzenia działalności gastronomicznej (salka koktajlowa)– wynosi 45 zł/m^2.
4. Ustala się godzinową stawkę za wynajem Sali konferencyjnej usytuowanej na I piętrze – w wysokości 100 zł.

§ 6

1. Lokale użytkowe usytuowane w obiekcie w klasie „C” – przeznaczone są w drodze przetargu ograniczonego dla osób rozpoczynających działalność gospodarczą po raz pierwszy.
2. W przetargu mogą wziąć udział ci oferenci, którzy wraz z ofertą przedłożą zaświadczenie z Urzędu Skarbowego iż nie są podatnikami z tytułu prowadzenia działalności gospodarczej lub rozpoczęli działalność w ciągu 6 miesięcy przed przystąpieniem do przetargu (decyduje data wpisu do ewidencji działalności gospodarczej lub rejestracji w KRS).
3. Jeżeli w wyniku przetargu o którym mowa w pkt 1 i 2 – lokale nie zostaną zagospodarowane – przeprowadza się przetarg nieograniczony wg ogólnych zasad wynikających z niniejszego Zarządzenia.
4. W przypadku, jeżeli w okresie 5 lat od oddania do użytku Wielofunkcyjnego Budynku Usługowego , następować będzie zwalnianie lokali w klasie „C” – pierwszeństwo najmu lokalu w oparciu o negocjacje stawki czynszowej przysługuje osobom o których mowa w pkt 2.
   W przypadku braku chętnych o których mowa w pkt 2, lokale oddawane będą w najem na ogólnych zasadach, tj. w trybie przetargu nieograniczonego.

§ 7

Wyłonienie użytkowników stanowisk parkingowych znajdujących się w kondygnacji podziemnej, następuje na tych samych zasadach, co wyłonienie najemców lokali użytkowych.

§ 8

1. Stawki czynszowe za lokale użytkowe w klasie „C" - dla osób wyłonionych zgodnie z § 6 pkt 1-2, obniża się według następujących zasad:
   - w okresie 6 miesięcy od zawarcia umowy najmu – najemca płacić będzie czynsz w wys. 50% stawki ustalonej w przetargu;
   - w okresie 6–12 miesięcy od zawarcia umowy najmu– najemca płacić będzie czynsz w wys. 75% stawki ustalonej w przetargu;
   - powyżej 12 miesięcy od zawarcia umowy najmu – najemca płacić będzie czynsz w wys. 100% stawki ustalonej w przetargu.

2. Do najmu lokali użytkowych znajdujących się w Wielofunkcyjnym Budynku Usługowym ma zastosowanie Zarządzenie Prezydenta Miasta Tychy nr 0151/144/04 z dnia 16.09.2004r. w sprawie określenia zasad udzielania zwolnień i ulg w opłatach czynszowych za lokale użytkowe stanowiące własność Miasta Tychy,

§ 9

Regulamin przeprowadzania przetargu lub negocjacji stawek czynszowych w Wielofunkcyjnym Budynku Usługowym, stanowi załącznik nr 2 do niniejszego Zarządzenia.

§ 10

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

§ 11

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem 1 grudnia 2004r.

Załącznik nr 1 do
Zarządzenia nr
0151/180/04
Prezydenta Miasta Tychy
z dnia 30.XI. 2004r.

PRZEDWSTĘPNA UMOWA NAJMU

Zawarta w dniu .....pomiędzy
Prezydentem Miasta Tychy w imieniu którego występuje:

1. …….

2. …….

a
…….

Strony zawierają niniejszą umowę przedwstępną i w kolejnych paragrafach określają zgodnie z art. 389 K.c. – istotne postanowienia umowy przyrzeczonej.

§ 1

Przedmiotem umowy będzie najem lokalu oznaczony na planie sytuacyjnym nr……..o pow. ……. m^2 na ……piętrze w Wielofunkcyjnym Budynku Usługowym przy ul……..

§ 2

Warunkiem zawarcia umowy najmu jest przekazanie obiektu Wielofunkcyjnego Budynku Usługowego do użytku. Umowa przyrzeczona zostanie zawarta nie później niż do 31.06.2005r.

§ 3

Stawka czynszu najmu wylicytowana w przetargu wynosi ……zł/m^2 netto + podatek VAT oraz media. Szczegółowe wyliczenie miesięcznych opłat wynikać będzie z zawartej umowy najmu.

§ 4

Obowiązek płatności czynszu za lokal wymieniony w § 1, nastąpi miesiąc później niż data protokolarnego przejęcia lokalu – w celu dostosowania lokalu do własnych potrzeb.

Opłaty za media najemca będzie uiszczał od daty protokolarnego przejęcia lokalu.

§ 5

Najemca nie będzie żądał od Wynajmującego zwrotu poniesionych nakładów związanych z przystosowaniem lokalu do prowadzenia działalności.
Planowany zakres prac wykonywanych przez najemcę oraz rodzaj stosowanych materiałów, winien być uzgodniony z wynajmującym.

§ 6

W sprawach nie unormowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 7

Umowę sporządzono w 2 jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

Załącznik nr 2 do
Zarządzenia nr
0151/180/04
Prezydenta Miasta Tychy
z dnia 30.XI.2004r.

Regulamin

przeprowadzania przetargu lub negocjacji na najem lokali użytkowych i stanowisk parkingowych w Wielofunkcyjnym Budynku Usługowym w Tychach na oś. Balbina.

§ 1

1. Ogłoszenie o przetargu wywiesza się w siedzibie Urzędu Miasta Tychy al. Niepodległości 49, na tablicy ogłoszeń Wielofunkcyjnego Budynku Usługowego oraz podaje do publicznej wiadomości poprzez zamieszczenie w prasie – co najmniej na 14 dni przed wyznaczonym terminem przetargu.
2. W jednym ogłoszeniu można zamieścić informacje o przetargach na najem kilku lokali użytkowych.
3. Ogłoszenie o przetargu powinno zawierać:
   a/ nazwę i siedzibę właściciela lokalu
   b/ opis lokali użytkowych (określenie kategorii lokali, położenie, powierzchnię, przeznaczenie i inne)
   c/ wysokość kosztów przetargu
   d/ przedmiot licytacji, termin i miejsce składania ofert
   e/ termin i miejsce przetargu
   f/ pouczenie o skutkach uchylenia się od zawarcia umowy
   g/ zastrzeżenie, że wynajmującemu przysługuje prawo wycofania lokalu z przetargu lub unieważnienie przetargu.

§ 2

1. W przetargu mogą brać udział osoby fizyczne i osoby prawne, które złożą pisemną ofertę w terminie określonym w ogłoszeniu.
2. Oferta musi być podpisana przez oferenta , gdy jest on osobą fizyczną, przez osoby upoważnione do składania oświadczeń woli, gdy oferent jest osobą prawną lub przez pełnomocnika.
3. W przetargu nie mogą uczestniczyć osoby biorące w nim udział w charakterze urzędowym.

§ 3

1. Oferty wraz ze stosownymi dokumentami , których złożenie przewidziane zostało w ogłoszeniu prasowym – osoba zainteresowana składa w zaklejonej kopercie, opatrzonej numerami lokalu przeznaczonego do przetargu – najpóźniej w przeddzień przetargu.
2. Uczestnik przetargu ma prawo ubiegania się o najem więcej niż jednego lokalu równocześnie. W tej sytuacji musi złożyć oferty oddzielnie na każdy lokal.

§ 4

W imieniu właściciela – Miasta Tychy przetarg lub negocjację stawki czynszowej przeprowadza Komisja Przetargowa powołana przez Prezydenta Miasta.

§ 5

1. Przetarg polega na licytacji stawki czynszowej za 1m^2 powierzchni lokalu
2. Przewodniczący komisji przetargowej dokonuje otwarcia ofert i podaje do wiadomości dane o uczestnikach przetargu oraz ustala liczbę osób dopuszczonych i niedopuszczonych do przetargu.
3. Gdy oferta nie spełnia wszystkich wymogów określonych w ogłoszeniu – nie zostaje dopuszczona do 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 1 zł.
6. Stawka zaoferowana przez uczestnika przetargu przestaje wiązać, gdy inny uczestnik zaoferuje wyższą stawkę.
7. 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 imię i nazwisko osoby, która wygrała przetarg.

§ 6

1. Komisja przetargowa sporządza z przetargu protokół, który podpisują wszyscy członkowie komisji.
2. Protokół z przeprowadzonego przetargu przedstawiony zostaje Prezydentowi Miasta do zatwierdzenia.
3. Po zakończeniu przetargu komisja zobowiązana jest ustalić drugiego w kolejności oferenta, który zaproponował najwyższą stawkę i odnotować jego dane w protokole.
4. W przypadku, gdy osoba która wygra przetarg w wymaganym terminie nie zawrze umowy najmu, wynajmujący może zawrzeć umowę najmu na dany lokal użytkowy z drugim oferentem, który zaproponował najwyższą stawkę.
5. Decyzję w sprawie zawarcia umowy najmu z drugim oferentem lub o ogłoszeniu ponownego przetargu podejmuje Prezydent Miasta.
6. Prezydentowi Miasta przysługuje prawo wycofania lokalu z ogłoszonego przetargu lub unieważnienie przetargu.
7. Zatwierdzony przez Prezydenta Miasta protokół z przeprowadzonego przetargu – stanowi podstawę do zawarcia umowy najmu lokalu użytkowego.
8. W przypadku wyłonienia najemcy w drodze negocjacji – komisja sporządza protokół i przedstawia do zatwierdzenia Prezydentowi Miasta.
9. Osoba, która wygrała przetarg lub negocjacje jest zobowiązana do podpisania umowy najmu na przedmiotowy lokal w terminie 7 dni od powiadomienia jej o zatwierdzeniu protokołu z przetargu lub negocjacji przez Prezydenta Miasta.
10. Osoba, o której mowa w pkt 9 jest zobowiązana do wpłacenia na konto administratora budynku kaucji zabezpieczającej w wysokości 2-miesięcznego należnego czynszu i opłat za media, najpóźniej w dniu podpisania umowy najmu.