ZARZĄDZENIE NR 0151/245/08

PREZYDENTA MIASTA TYCHY

z dnia 7 lutego 2008r.

w sprawie wynajmowania lokali użytkowych stanowiących własność Miasta Tychy znajdujących się w budynku „BALBINA-CENTRUM" przy ul. Barona 30 w Tychach.

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 (z późn. zm.), mając na uwadze Studium Wykonalności Projektu pt."Modelowe przekształcenie zdegradowanego terenu poprzemysłowego w strefę aktywności gospodarczo-społecznej"

zarządza się, co następuje:

§ 1

Lokale użytkowe znajdujące się w budynku „BALBINA-CENTRUM" w Tychach , 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 najmu na czas nieokreślony.
2. Najemca jest zobowiązany do ponoszenia opłat za czynsz i media z chwilą zawarcia umowy najmu.

§ 3

Lokale użytkowe o którym mowa w § 1 nie podlegają sprzedaży i nie mogą być podnajmowane osobom trzecim.

§ 4

1. Dopuszcza się możliwość prowadzenia działalności gospodarczej w lokalu przez najemcę z innymi osobami w oparciu o umowę spółki cywilnej.
2. W przypadku o którym mowa w pkt 1 – na czas prowadzenia wspólnej działalności zostanie sporządzony aneks do umowy najmu, w którym uwzględni się stronę umowy spółki cywilnej jako współnajemcę lokalu.
   W przypadku zaś wystąpienia ze spółki cywilnej pierwotnego najemcy – umowa najmu lokalu wygasa.
3. W przypadku rozwiązania spółki cywilnej umowa najmu lokalu będzie kontynuowana z pierwszym najemcą lokalu na podstawie aneksu do umowy najmu.

§ 5

Najemcy lokali użytkowych w budynku „BALBINA-CENTRUM", 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 (późn. zm.)

§ 6

1. 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.
2. Ustala się minimalne stawki czynszowe za lokale użytkowe znajdujące się w budynku „BALBINA-CENTRUM" – 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 – 60 zł miesięczny abonament lub godzinowa stawka za parkowanie w wysokości 1,50 zł za każdą rozpoczętą godzinę
   e/ podziemne stanowiska parkingowe dla pojazdów jednośladowych (skutery, motocykle, motorowery) – 30 zł miesięczny abonament lub godzinowa stawka za parkowanie w wysokości 1 zł za każdą rozpoczętą godzinę.
3. Minimalna stawka czynszowa stanowiąca podstawę do przetargu lub negocjacji za lokal użytkowy znajdujący się na IV piętrze budynku - wynosi 45 zł/m^2.
4. Ustala się godzinową stawkę za wynajem Sali konferencyjnej usytuowanej na I piętrze – w wysokości 100 zł.
5. Ustala się godzinową stawkę za wynajem lokali-salek konferencyjnych usytuowanych na III piętrze – w wysokości 50 zł.
6. Dopuszcza się możliwość wynajmu lokali o których mowa w pkt 5, na zasadzie umów najmu zawieranych na czas określony 1 miesiąca z możliwością przedłużenia o kolejne miesiące - ustalając w takim przypadku stawkę za najem w wysokości:
   - 20 zł/m^2 za wynajem salki w oparciu o pierwszą miesięczną umowę najmu
   - 15 zł/m^2 w przypadku kolejnych miesięcznych umów najmu zawartych przez ten sam podmiot gospodarczy.

§ 7

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 prowadzenie działalności 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 budynku „BALBINA-CENTRUM" zwalniane będą lokale w klasie „C" – pierwszeństwo najmu lokalu przysługuje osobom o których mowa w pkt 2 – w trybie przetargu ograniczonego.
   W przypadku braku chętnych o których mowa w pkt 2, lokale oddawane będą w najem na ogólnych zasadach, tj. w trybie przetargu nieograniczonego.

§ 8

1. Wyłonienie użytkowników podziemnych stanowisk parkingowych następuje w oparciu o pisemny wniosek osoby zainteresowanej.
2. Pierwszeństwo najmu podziemnego stanowiska parkingowego mają najemcy lokali użytkowych znajdujących się w budynku „BALBINA-CENTRUM" przy założeniu, że każdy najemca lokalu użytkowego położonego w tym obiekcie ma prawo do najmu 1 stanowiska parkingowego.
3. Zgoda na najem więcej niż jednego stanowiska parkingowego możliwa jest w sytuacji dysponowania przez zarządcę wolnymi miejscami parkingowymi.
4. Umowa najmu podziemnego stanowiska parkingowego zawierana jest na okres 1 roku z możliwością przedłużenia na dalszy okres.
5. W przypadku dysponowania wolnymi miejscami parkingowymi, dopuszcza się możliwość wynajęcia podziemnych stanowisk parkingowych na zasadzie abonamentu miesięcznego w wysokości 60 zł netto.
6. Zasady określone powyżej obowiązują również w stosunku do podziemnych stanowisk parkingowych dla pojazdów jednośladowych.

§ 9

1. Stawki czynszowe za lokale użytkowe w klasie „C" - dla osób wyłonionych zgodnie z § 7 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 budynku „BALBINA-CENTRUM" 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,

§ 10

Regulamin przeprowadzania przetargu lub negocjacji stawek czynszowych w budynku „BALBINA-CENTRUM”, stanowi załącznik do niniejszego Zarządzenia.

§ 11

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

§ 12

Traci moc Zarządzenie nr 0151/180/04 Prezydenta Miasta Tychy z dnia 30 listopada 2004r. w sprawie wynajmowania lokali użytkowych stanowiących własność Miasta Tychy znajdujących się w Wielofunkcyjnym Budynku Usługowym w Tychach na oś. „Balbina” (z późniejszymi zmianami).

§ 13

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Załącznik do Zarządzenia
nr 0151/245/08
Prezydenta Miasta Tychy
z dnia 7 lutego 2008r.

Regulamin

przeprowadzania przetargu lub negocjacji na najem lokali użytkowych i stanowisk parkingowych w budynku „BALBINA-CENTRUM" w Tychach.

§ 1

1. Ogłoszenie o przetargu wywiesza się w siedzibie Urzędu Miasta Tychy al. Niepodległości 49, na tablicy ogłoszeń budynku „BALBINA-CENTRUM" 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 i wysokość wadium, termin i sposób ich wpłacenia
   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.
3. Wycofanie oferty jest możliwe na 24 godziny przed terminem otwarcia przetargu lub negocjacji."

§ 4

1. Wadium ulega przepadkowi w razie nie przybycia na przetarg lub negocjacje oraz w przypadku uchylenia się przez uczestnika, który wygrał przetarg lub negocjacje od zawarcia umowy.
2. Wadium i koszty przetargu uiszczone przez osoby przystępujące do przetargu, podlegają zwrotowi w przypadku wycofania oferty w terminie przewidzianym regulaminem oraz w przypadku wycofania lokalu z przetargu lub unieważnienia przetargu przez Prezydenta Miasta.
3. Uczestnikowi przetargu, który wygrał przetarg lub negocjacje wadium zostaje zarachowane na poczet przyszłego czynszu za lokal.
   Pozostałym oferentom, którzy nie wygrali przetargu Właściciel zwraca wadium, poprzez dokonanie przelewu na rachunek bankowy wskazany przez oferenta lub wypłatę w kasie Urzędu Miasta Tychy.
4. Wadium wpłacone przez oferenta o którym mowa w § 7 pkt 3 Regulaminu - pozostaje na rachunku bankowym właściciela do czasu podpisania umowy najmu przez osobę, która wygrała przetarg.
   W przypadku, gdy nie dojdzie do podpisania umowy z osobą, która wygrała przetarg, wadium pozostaje na rachunku bankowym właściciela do czasu podjęcia decyzji o której mowa w § 7 pkt 5 Regulaminu, nie dłużej jednak niż przez okres 30 dni od rozstrzygnięcia przetargu.

§ 5

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

§ 6

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.

§ 7

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.