

ZARZĄDZENIE NR 0050/ 85/ 12
PREZYDENTA MIASTA TYCHY
z dnia 8 marca 2012r.

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

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.), art. 25 ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 261 poz. 2603 z 2004r. z późn. zm.) oraz uchwały nr 0150/XXXVIII/856/09 Rady Miasta Tychy z dnia 11 grudnia 2009r.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 Miastem Tychy zwanym dalej „Wynajmującym”, w imieniu którego działa Dyrektor Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych – Zakładu Budżetowego w Tychach bądź inny podmiot , na podstawie udzielonych przez Prezydenta Miasta Tychy pełnomocnictw.
2. Wybór najemcy następuje w drodze przetargu polegającego na licytacji stawki czynszowej za 1m² powierzchni użytkowej lokalu lub w trybie bezprzetargowym, w przypadkach przewidzianych w § 13 Zarządzenia.
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 wniosek przyszłego najemcy na czas oznaczony do 3 lat
 - c. na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata,
 - d. na pisemny wniosek dotychczasowego najemcy, na kolejny okres, bądź na czas nieoznaczony po umowie zawartej na czas oznaczony o ile przedmiotem umowy jest ten sam lokal, z zachowaniem zasad określonych w art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym.
5. Najemca lokalu może ubiegać się o zawarcie kolejnej umowy najmu i złożyć wniosek o którym mowa w ust. 4 pkt d, pod warunkiem przestrzegania dotychczasowych warunków umownych, z zastrzeżeniem, iż wniosek o zawarcie kolejnej umowy winien być złożony nie później niż 4 miesiące przed upływem terminu obowiązywania umowy, pod rygorem odmowy zawarcia umowy na kolejny okres.
6. Termin, na jaki zostaje zawarta umowa najmu, określany jest w chwili podejmowania decyzji o przeznaczeniu lokalu do najmu w trybie przetargowym lub bezprzetargowym.

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 minimalne wyjściowe stawki opłat czynszowych (netto) za 1m² powierzchni użytkowej lokali użytkowych przeznaczonych do przetargu lub oddawanych w najem w drodze bezprzetargowej stanowiących własność Miasta Tychy – zgodnie z tabelą stawek czynszowych i podziałem miasta na strefy , która stanowi załącznik nr 1 do Zarządzenia.
2. Stawkę wyjściową do przetargu stanowi stawka wynikająca z aktualnej tabeli, o której mowa w ust. 1, odnieszona 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. 8 lit. e – stawka wyjściowa może zostać obniżona do 40 % stawki.
5. Dopuszcza się możliwość dokonywania podwyżek stawek czynszowych za lokale użytkowe dwa razy do roku, biorąc pod uwagę 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.
6. W przypadku wprowadzenia podwyżek stawek czynszowych za lokale użytkowe, podwyżki nie stosuje się dla najemców, z którymi zawarta została umowa najmu w terminie co najmniej 6 miesięcy przed datą dokonania zmiany stawek czynszowych.
7. W przypadku, gdy na wniosek dotychczasowego najemcy, zawarta zostanie umowa najmu lokalu w oparciu o § 1 ust. 4 pkt d – dotychczasową stawkę czynszową podwyższa się o 10%.
8. Najemca lokalu użytkowego 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.
9. Za używanie lokalu bez tytułu prawnego wynikającego z sytuacji określonej w § 1 ust. 4 pkt d – użytkownik lokalu jest zobowiązany do ponoszenia opłaty w wysokości jaka obowiązywała w czasie trwania umowy.

§ 3

Kaucja

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

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 dotychczasowego najemcy w terminie nie późniejszym 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 Miasta Tychy zadania publiczne – Prezydent Miasta może na ich wniosek dokonać zwolnienia z wpłaty kaucji zabezpieczającej.

§ 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 lub/i 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 5 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 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, z zastrzeżeniem § 2 ust. 9.

§ 5

Ponowne zawarcie umowy najmu

1. Upoważnia się Dyrektora Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych – Zakład Budżetowy w Tychach do ponownego zawierania w imieniu 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 oraz 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 100m²
 - b. 20% - przy powierzchni całkowitej do 200m²
 - c. 30% - przy powierzchni całkowitej powyżej 300m².
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 współników 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. Zgoda na podnajem dla placówek kultury, szkół, przedszkoli, żłobków, bibliotek – udzielana jest indywidualnie dla każdego podnajemcy i nie powoduje wzrostu stawki czynszowej za wynajmowaną powierzchnię lokalu.
11. Zgoda na podnajem dla najemców opłacających preferencyjną stawkę czynszową na poziomie kosztów utrzymania 1m² (I- poz. 4, IV – poz. 7-13 tabeli stawek czynszowych) – powoduje wzrost stawki czynszowej do wysokości stawki obowiązującej przy prowadzeniu działalności biurowej, odpowiadającej strefie miasta, w której znajduje się lokal.
12. Zgoda na podnajem lokalu nie rodzi żadnych uprawnień do lokalu dla jego podnajemcy.
13. 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.
14. 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.
15. 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 – zajmujące lokale użytkowe stanowiące własność Miasta Tychy, mogą na ich wniosek otrzymać ulgę w postaci ustalenia dla nich indywidualnej stawki czynszowej innej niż wynikająca z załącznika nr 1.
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 10m² 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 15m² 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 Miasta Tychy w zakresie kultury, oświaty, szkolnictwa tj. placówek szkolnych w tym niepublicznych, przedszkoli, żłobków, domów kultury, bibliotek – 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 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 – może zostać przyznana 10% ulga w opłacie czynszowej.
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 tego zatrudnienia.
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 bezrobotnych w związku z zatrudnieniem.
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 dot. 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.

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. Lokale użytkowe o których mowa w ust. 1 nie podlegają sprzedaży i nie mogą być podnajmowane osobom trzecim.
4. 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.
5. W sytuacji, o której mowa w ust. 4, w przypadku wystąpienia ze spółki cywilnej pierwotnego najemcy – umowa najmu lokalu wygasa względem wszystkich współnajemców.
6. W sytuacji, o której mowa w ust. 4, w przypadku rozwiązania spółki cywilnej, umowa najmu lokalu wygasa w stosunku do wszystkich dotychczasowych współnajemców, za wyjątkiem pierwotnego najemcy lokalu.
7. W oparciu o zapisy wynikające ze Studium Wykonalności Projektu pt.”Modelowe przekształcenie zdegradowanego terenu przemysłowego 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.
8. 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/m² pow. użyt. lokalu
 - b. „B” – 27 zł/m² pow. użyt. lokalu
 - c. „C” – 20 zł/m² pow. użyt. lokalu
 - d. pomieszczenie magazynowe w kondygnacji podziemnej bez oświetlenia naturalnego – 10 zł/m² pow. użyt. lokalu
 - e. lokal użytkowy znajdujący się na IV piętrze - 45 zł/m² pow. użyt. lokalu
9. 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.

10. Dopuszcza się możliwość wynajmu lokali o których mowa w ust. 9, na zasadzie umów najmu zawieranych na czas określony do 3 miesięcy - ustalając w takim przypadku stawkę za najem w wysokości 17 zł/m² pow. użyt. 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 1m², jego formie (przetarg ograniczony lub nieograniczony), wysokości wadium oraz kosztach przetargu – podejmowana jest indywidualnie w odniesieniu do każdego wolnego lokalu użytkowego.
2. Wykaz lokali użytkowych przeznaczonych do wynajęcia w drodze przetargu podaje się do publicznej wiadomości przez okres 21 dni, poprzez:
 - a. wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Tychy
 - b. ogłoszenie w prasie lokalnej
 - c. ogłoszenie na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej
3. W wykazie określa się odpowiednio adres lokalu użytkowego, powierzchnię lokalu użytkowego, wysokość wadium, stawkę wyjściową do przetargu oraz inne dane uznane przez Wynajmującego za istotne.
4. Po terminie określonym w ust. 2 podaje się do publicznej wiadomości ogłoszenie o przetargu poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Tychy, ogłoszenie w prasie lokalnej oraz na stronie internetowej – co najmniej 30 dni przed wyznaczonym terminem przetargu.
5. W jednym ogłoszeniu można zamieścić informacje o przetargach na najem kilku lokali użytkowych.
6. 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 i kosztów przetargu, termin i sposób jego wpłacenia,
 - d. przedmiot licytacji, termin i miejsce składania ofert,
 - e. termin i miejsce przetargu,
 - f. określenie ceny wywoławczej za 1m² powierzchni użytkowej lokalu oraz wysokości postąpienia,
 - g. konieczność złożenia stosownego oświadczenia o zapoznaniu się z regulaminem przetargów oraz inne dodatkowe oświadczenia,
 - h. pouczenie o skutkach uchylecia się od zawarcia umowy,
 - i. zastrzeżenie, że Wynajmującemu przysługuje prawo wycofania lokalu z przetargu lub unieważnienie przetargu..
7. W przetargu mogą brać udział osoby fizyczne, osoby prawne oraz jednostki organizacyjne o których mowa w art. 33¹ k.c., które złożą pisemne zgłoszenie przystąpienia do przetargu, w terminie określonym w ogłoszeniu.
8. Zgłoszenie przystąpienia do przetargu winno być podpisane przez zainteresowanego lub przez osoby upoważnione do składania oświadczeń woli w imieniu zainteresowanego bądź przez pełnomocnika.
9. Wzór zgłoszenia przystąpienia do przetargu stanowi załącznik nr 2 do niniejszego Zarządzenia.

10. 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 31 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami.
11. Uczestnik przetargu zobowiązany jest do przekazania na konto Wynajmującego kwoty wadium i kosztów przetargu do dnia, w którym upływa termin złożenia zgłoszenia o przystąpieniu do przetargu określony w ogłoszeniu.
12. Zgłoszenie przystąpienia do przetargu wraz z dowodami wpłat wadium i kosztów przetargu oraz stosownymi oświadczeniami, których złożenie przewidziane zostało w ogłoszeniu prasowym – podmiot zainteresowany składa w zaklejonej kopercie, opatrzonej adresem lokalu przeznaczonego do przetargu.
13. Koszty przetargu podlegają zwrotowi tylko i wyłącznie w przypadku wycofania zgłoszenia przystąpienia do przetargu w terminie przewidzianym regulaminem oraz w przypadku wycofania lokalu z przetargu lub unieważnienia przetargu.
14. 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.
15. 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.
16. Wadium ulega przepadkowi w razie uchylenia się przez uczestnika, który przetarg wygrał od zawarcia umowy.
17. 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.
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 zaległości czynszowe na innych wynajmowanych przez siebie lokalach.
 - 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 1m² powierzchni.
2. Przewodniczący komisji otwiera przetarg, podając do wiadomości dane wymienione w § 10 ust. 6.

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, a w przypadku lokali w obiekcie BALBINA-CENTRUM – 1 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 1m²,
 - 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.
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. 16, a dalsze zastosowanie znajduje zapis ust. 12.
14. Wynajmującemu przysługuje prawo wycofania lokalu z ogłoszonego przetargu lub unieważnienia przetargu.

§ 12

Komisja przetargowa

1. Celem przeprowadzenia przetargów, ustala się skład komisji przetargowej:
 - a. przewodniczący Sekretarz Miasta lub Naczelnik Wydziału Gospodarki Lokalowej
 - b. sekretarz komisji Naczelnik Wydziału Gospodarki Lokalowej lub wyznaczony przez niego pracownik
 - c. członek pracownik Wydziału Gospodarki Lokalowej wyznaczony przez Naczelnika tego Wydziału .
2. Nieobecność członka komisji nie powoduje zawieszenia pracy komisji, za wyjątkiem nieobecności przewodniczącego komisji.
3. W przypadku nieobecności przewodniczącego komisji, Prezydent Miasta wyznacza w jego zastępstwie inną osobę.
4. W przypadku nieobecności ponad połowy powołanych członków komisji, przewodniczący zawiesza posiedzenie komisji.

§ 13

Wynajem lokali użytkowych w trybie bezprzetargowym do 3 lat.

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 w celu prowadzenia w nim działalności mającej charakter zadań własnych lub zleconych gminy.
3. Wykaz lokali użytkowych przeznaczonych do wynajęcia w trybie bezprzetargowym podaje się do publicznej wiadomości przez okres 21 dni, poprzez:
 - a. wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Tychy
 - b. ogłoszenie w prasie lokalnej
 - c. ogłoszenie na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej.
4. W wykazie określa się odpowiednio adres lokalu użytkowego, powierzchnię lokalu użytkowego, informację o przeznaczeniu lokalu do wynajęcia oraz inne dane uznane przez Wynajmującego za istotne.

§ 14

1. 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.
2. Zobowiązuje się administratora nieruchomości do dostosowania umów najmu lokali użytkowych do przepisów niniejszego Zarządzenia.

§ 15

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

§ 16

Traci moc Zarządzenie nr 0151/682/10 Prezydenta Miasta Tychy z dnia 26 lutego 2010 r. w sprawie szczegółowych zasad wynajmowania lokali użytkowych stanowiących własność Miasta Tychy (z późn. zm.).

§ 17

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem 1 kwietnia 2012 r.

Załącznik nr 1 do Zarządzenia
 Nr 85.....
 Prezydenta Miasta Tychy
 z dnia 8 marca 2012 r....

MINIMALNE LUB WYJŚCIOWE STAWKI CZYNSZU NAJMU ZA 1 M² POWIERZCHNI W KOMUNALNYCH LOKALACH UŻYTKOWYCH

| Lp. | Rodzaj działalności prowadzonej w lokalu przez najemcę | stawka za 1m ² powierzchni | | |
|-----|---|---------------------------------------|-----------|------------|
| | | STREFA I | STREFA II | STREFA III |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |

I LOKALE HANDLOWE

| | | | | |
|----|---|-------|-------|------|
| 1. | Przemysłowe i spożywcze | 23,37 | 17,94 | 9,35 |
| 2. | Księgarnie | 7,20 | 6,67 | 5,83 |
| 3. | Apteki | 23,37 | 17,94 | 9,35 |
| 4. | Sklepy prowadzone przez organizacje charytatywne (bez względu na branżę) | 5,83 | 5,83 | 5,83 |

II LOKALE GASTRONOMICZNE I KLUBOWE

| | | | | |
|----|--|-------|-------|-------|
| 1. | Lokale gastronomiczne, kawiarnie, jadalnie prowadzące sprzedaż napojów alkoholowych | 23,37 | 17,94 | 13,40 |
| 2. | Lokale gastronomiczne, kawiarnie, jadalnie, kluby - bez sprzedaży napojów alkoholowych | 12,59 | 9,90 | 7,20 |

III LOKALE USŁUGOWE

| | | | | |
|----|--|---|-------|-------|
| 1. | Usługi rzemieślnicze preferencyjne: szewstwo, stolarstwo, szklarstwo, fryzjerstwo | 12,67 | 6,21 | 4,59 |
| 2. | Pozostałe usługi | 20,36 | 15,80 | 7,20 |
| 3. | Usługi monopolu loteryjnego (salony gier, toto-lotek, automaty do gier, itp.) | 23,90 | 20,36 | 16,62 |
| 4. | Usługi w zakresie udzielania świadczeń zdrowotnych | 16,91 | 13,13 | 6,94 |
| 5. | Usługi w zakresie udzielania świadczeń zdrowotnych przez niepubliczne zakłady opieki zdrowotnej, utworzone w związku z restrukturyzacją Zakładu Lecznictwa Ambulatoryjnego w Tychach | stawka czynszowa ustalona odrębnym Zarządzeniem Prezydenta Miasta | | |
| 6. | Kantory wymiany walut za faktycznie zajmowaną powierzchnię | 81,73 | 81,73 | 81,73 |
| 7. | Banki | 35,30 | 35,30 | 35,30 |

IV POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ

| | | | | |
|-----|--|---|-------|-------|
| 1. | Redakcje | 20,36 | 20,36 | 20,36 |
| 2. | Działalność biurowa | 16,91 | 13,40 | 9,62 |
| 3. | Działalność produkcyjna | 19,57 | 16,10 | 12,31 |
| 4. | Administracja publiczna | 11,92 | 9,21 | 4,37 |
| 5. | Administracja publiczna na rzecz której zostają oddawane w najem lokale o podwyższonym standardzie | stawka czynszowa ustalana każdorazowo indywidualnie przez Prezydenta Miasta | | |
| 6. | Samorządowe osoby prawne (Spółki Prawa handlowego z udziałem Miasta) | 13,13 | 10,44 | 5,59 |
| 7. | Galerie, pracownie artystyczne, muzea | 4,59 | 4,59 | 4,59 |
| 8. | Administracja oświatowa | 4,59 | 4,59 | 4,59 |
| 9. | Organizacje charytatywne nie prowadzące działalności gospodarczej | 4,21 | 4,21 | 4,21 |
| 10. | Organizacje charytatywne prowadzące działalność gospodarczą, organizacje społeczno-polityczne, fundacje, stowarzyszenia, biura poselskie | 4,59 | 4,59 | 4,59 |
| | | za pow. lokalu do 20m2 za każdy dodatkowy m2 | 13,50 | 10,28 |
| 11. | Komunalne jednostki organizacyjne wykonujące zadania własne w zakresie opieki społecznej oraz kultury, oświaty i wychowania | 4,43 | 4,43 | 4,43 |
| 12. | Publiczne i niepubliczne szkoły podstawowe i szkoły ponadpodstawowe oraz inne placówki wychowawcze | 4,03 | 4,03 | 4,03 |
| 13. | Biblioteki i domy kultury | 4,03 | 4,03 | 4,03 |

V POMIESZCZENIA NA CELE MAGAZYNOWE

| | | |
|----|---|---|
| 1. | dla najemców opłacających stawki czynszowe na poziomie kosztów utrzymania 1m ² | stawka o 10% niższa niż dla prowadzonej działalności w lokalu |
|----|---|---|

POMIESZCZENIA NA CELE MAGAZYNOWE W KONDYGNACJI PODZIEMNEJ

| | | |
|----|---|---|
| 2. | dla najemców opłacających stawki czynszowe na poziomie kosztów utrzymania 1m ² | stawka o 15% niższa niż dla prowadzonej działalności w lokalu |
|----|---|---|

VI LOKALE W KONDYGNACJACH PODZIEMNYCH

| | | | | |
|----|---|---|------|------|
| 1. | Na cele magazynowe | 10,95 | 8,85 | 5,83 |
| 2. | Działalność gastronomiczna | stawki o 10% niższe niż ustalone dla kondygnacji nadziemnej -/poz. II/ | | |
| 3. | Pozostała działalność handlowo-usługowa | stawki o 20% niższe niż ustalone dla kondygnacji nadziemnej / poz. I i III/ | | |
| 4. | Pozostała działalność handlowo-usługowa prowadzona w lokalach bez oświetlenia naturalnego | stawki o 50% niższe niż ustalone dla kondygnacji nadziemnej / poz. I i III/ | | |

VII GARAŻE I BOKSY GARAŻOWO-MOTOCYKLOWE

| | | | | |
|----|--------------------|------|------|------|
| 1. | Garaże samochodowe | 7,59 | 7,59 | 7,59 |
| 2. | Boksy motocyklowe | 6,21 | 6,21 | 6,21 |

| | | | | |
|-------------|--|---------------------------------------|--|--|
| VIII | INNE - w tym lokale użytkowe w nowowytbudowanych budynkach stanowiących własność Miasta Tychy | ustala indywidualnie Prezydent Miasta | | |
|-------------|--|---------------------------------------|--|--|

I STREFA

- al. Niepodległości
- ul. Grota-Roweckiego (z wył. nr 25)
- ul. Dębowa 10-14
- Pl. Baczyńskiego
- ul. Elfów
- ul. Cyganerii
- ul. Dmowskiego
- ul. Kopernika
- ul. Edisona
- ul. Ejsmonda
- ul. Estetyczna
- ul. Skłodowskiej
- ul. Bema
- al. Piłsudskiego
- ul. Batorego
- al. Bielska
- ul. Bocheńskiego
- ul. Bukowa
- ul. Wyszyńskiego
- ul. Cienista
- ul. Biblioteczna
- ul. Dąbrowskiego
- ul. Cicha
- ul. Czarnieckiego
- ul. Darwina
- ul. Edukacji
- ul. Budowlanych 2-36, 5-59
- ul. Czereśniowa
- ul. Czysta
- ul. Ciasna
- al. Jana Pawła II
- ul. Armii Krajowej
- ul. Nałkowskiej

II STREFA

- ul. Grota-Roweckiego 25
- ul. Bp. Burschego
- ul. Budowlanych (pozostała)
- Pl. Św. Anny
- ul. Boh. Warszawy
- ul. Arkadowa
- ul. Braterska
- ul. Brzozowa
- ul. Hlonda
- ul. Kościuszki
- ul. Asnyka
- ul. Norwida
- ul. Nowokościelna
- ul. Sienkiewicza
- ul. Arctowskiego
- Pl. Wolności
- ul. Wojska Polskiego

III STREFA

- Wartogłowiec
- Żwaków
- Cielmice
- Jaroszowice
- Urbanowice
- Czułów
- Mąkołowiec

ZGŁOSZENIE

przystąpienia do przetargu na najem lokalu użytkowego

1.Imię i nazwisko uczestnika /nazwa osoby prawnej/

.....

2.Adres uczestnika /siedziba osoby prawnej/

.....

3.Przedmiot przetargu

.....

4.Dowód wpłaty wadium /zał. nr 1/

5.Dowód wpłaty kosztów przetargu /zał. nr 2/

6.Oświadczam, że zapoznałem/am/ się z warunkami przetargu i przyjmuję je bez zastrzeżeń oraz że uważam się za związanego zgłoszeniem przystąpienia do przetargu do upływu terminu zawarcia umowy najmu pod rygorem przepadku wadium.

.....
/miejsowość, data/

.....
podpis uczestnika
lub pełnomocnika