

**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.

**RADA MIASTA TYCHY**

- Wybór najemcy następuje w drodze przetargu polegającego na licytacji stawki czynszowej za 1m<sup>2</sup> 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.
- 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.
- 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.
- Jeżeli przetarg z obniżoną stawką, nie wyłoni najemcy, Prezydent Miasta może wynająć lokal w drodze bezprzetargowej, ze stawką ustaloną zgodnie z pkt 4.

## § 7

- Stawki czynszu za lokale użytkowe stanowiące własność Miasta Tychy ustalone są Zarządzeniem Prezydenta Miasta.
- 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.
- 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.
- 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.
- W przypadkach wyjątkowo uzasadnionych potrzebami Miasta, Prezydent Miasta jest upoważniony do zawierania umów najmu lokali z pominięciem drogi przetargowej.

## § 8

- 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.
- Wybór najemców w lokalach o których mowa w pkt 1 następuje wg zasad określonych w § 6 pkt 2-5 niniejszej uchwały.
- Umowy najmu „stanowiska handlowego” zawierane są na czas nieokreślony.
- Stanowiska handlowe w lokalach użytkowych o których mowa w pkt 1 nie podlegają sprzedaży.

## § 9

- 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.
- Administrator jest zobowiązany otrzymaną kaucję wpłacić na konto bankowe wynajmującego – ze wskazaniem, iż ma to być lokata terminowa.
- 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.
- 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<sup>2</sup> 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