

ZARZĄDZENIE NR 350/22
PREZYDENTA BYTOMIA
z dnia 31 sierpnia 2022 r.

w sprawie ustalenia warunków najmu i dzierżawy lokali użytkowych

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559, z późn. zm.) w związku z § 51 ust. 1 pkt 1 oraz ust. 2 pkt 2 załącznika do zarządzenia nr 585/20 Prezydenta Bytomia w sprawie nadania Regulaminu Organizacyjnego Urzędu Miejskiego w Bytomiu (z późn. zm.) zarządza się, co następuje:

§ 1

Dla najemców i dzierżawców lokali użytkowych, z wyjątkiem lokali, dla których wyjściowa stawka czynszu naliczana jest na podstawie tabeli stanowiącej załącznik do niniejszego zarządzenia, waloryzacja czynszu następować będzie raz w roku, z dniem 1 marca, o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłoszony przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.

§ 2

Ustala się wyjściowe stawki czynszu najmu za lokale użytkowe uzyskane poza przetargiem, określone w tabeli stanowiącej załącznik do niniejszego zarządzenia.

§ 3

1. W przypadku uzyskania tytułu prawnego do lokalu na podstawie § 5 ust. 1 lit. c uchwały nr XV/181/07 Rady Miejskiej w Bytomiu z dnia 28 sierpnia 2007 r. w sprawie: zasad gospodarowania lokalami użytkowymi (z późn. zm.), zmiany umowy najmu lokalu użytkowego na umowę dzierżawy, podnajmu lub poddzierżawy części lokalu użytkowego, istotne warunki umowy, w tym wysokość czynszu, ustala się na podstawie negocjacji warunków najmu lub dzierżawy.
2. Warunkiem przystąpienia do negocjacji jest złożenie przez najemcę/dzierżawcę lokalu użytkowego oraz podmiot, o którym mowa w § 5 ust. 1 lit. c uchwały nr XV/181/07 Rady Miejskiej w Bytomiu z dnia 28 sierpnia 2007 r. (z późn. zm.) informacji o nieposiadaniu zaległości z tytułu należności gminy Bytom pobieranych przez Urząd Miejski w Bytomiu oraz przez wynajmującego/wydzierżawiającego.

§ 4

1. Negocjacje warunków najmu lub dzierżawy lokali użytkowych, o których mowa w § 3, przeprowadza Komisja Negocjacyjna.
2. Wynajmujący/wydzierżawiający przygotowuje kompletną dokumentację niezbędną do zorganizowania negocjacji warunków najmu lub dzierżawy lokali użytkowych oraz opracowuje pełną dokumentację z ich przeprowadzenia.
3. Komisja Negocjacyjna negocjuje nową stawkę czynszu najmu lub dzierżawy biorąc pod uwagę obowiązującą rynkową wartość prawa najmu lub dzierżawy.

4. Ostateczną wartość nowej stawki czynszu najmu lub dzierżawy lokalu użytkowego zatwierdza wynajmujący/wydzierżawiający, przy uwzględnieniu między innymi położenia lokalu (front, oficyna, wejście od ulicy, wejście z bramy), stanu technicznego lokalu, planowanego rodzaju działalności, jaka będzie w nim prowadzona, jak również zamierzeń gminy w zakresie sposobu zagospodarowania lokalu.

§ 5

1. Rynkową wartość prawa najmu lub dzierżawy oblicza się co sześć miesięcy na podstawie stawek czynszu za lokale użytkowe wylicytowanych w danej strefie w publicznych przetargach oraz wynegocjowanych w danej strefie w trybie określonym regulaminem negocjacji lokali użytkowych, które w dwóch kolejnych przetargach nie znalazły najemcy lub dzierżawcy, w okresie ostatnich 12 miesięcy.
2. Rynkowa wartość prawa najmu lub dzierżawy każdorazowo zatwierdzana jest przez Prezydenta Miasta, przy czym wartość obliczona dla strefy wyższej nie może być mniejsza od wartości ustalonej dla strefy niższej.

§ 6

1. Przed zawarciem umowy najmu/dzierżawy lokalu użytkowego najemca/dzierżawca lokalu jest zobowiązany do zapłaty, w formie gotówki, kaucji zabezpieczającej wszelkie roszczenia z tytułu należności wynikających z użytkowania lokalu w wysokości dwumiesięcznego oferowanego czynszu brutto.
2. Wpłata pieniężna zdeponowana na rachunku bankowym wynajmującego/wydzierżawiającego podlegać będzie oprocentowaniu wg stopy procentowej obowiązującej w banku prowadzącym rachunek i zostanie rozliczona po zakończeniu okresu najmu lub dzierżawy lokalu użytkowego, po potrąceniu kosztów obsługi bankowej.
3. Prezydent Miasta może wyrazić zgodę na odstąpienie od zapłaty przez przyszłego najemcę/dzierżawcę lokalu użytkowego kaucji zabezpieczającej, o której mowa w ust. 1.

§ 7

1. Zezwala się najemcom/dzierżawcom lokali użytkowych na swobodną zmianę przeznaczenia lokalu na inny rodzaj prowadzonej tam działalności, po uprzednim powiadomieniu wynajmującego/wydzierżawiającego oraz wskazaniu nowego rodzaju działalności, jaka będzie prowadzona w lokalu.
2. Warunkiem jest brak sprzeciwu ze strony wynajmującego/wydzierżawiającego, w terminie 30 dni od daty uzyskania powiadomienia co do zmiany rodzaju działalności, jaka będzie prowadzona w lokalu.
3. Przepis ust. 1 i ust. 2 nie dotyczy podmiotów, dla których stawka czynszu za lokal naliczana jest zgodnie z tabelą wyjściowych stawek czynszowych, stanowiącą załącznik do niniejszego zarządzenia.

E. S. / O. M. / R. Z.

§ 8

1. Wynajmujący/wydzierżawiający może wyrazić zgodę na zmianę przeznaczenia na inny rodzaj prowadzonej działalności w lokalach wynajętych lub wydzierżawionych w drodze przetargu ograniczonego.
2. W stosunku do lokali uzyskanych w drodze przetargu ograniczonego, nowa stawka czynszu za lokal zostaje ustalona w trybie negocjacji, zgodnie z § 3 i § 4 niniejszego zarządzenia.

§ 9

Najemcę/dzierżawcę lokalu użytkowego obciąża obowiązek uzyskania we własnym zakresie, na własny koszt i na własne ryzyko wszelkich koniecznych, przewidzianych przepisami prawa zezwoleń, uzgodnień i opinii związanych z dostosowaniem lokalu do wymogów działalności, jaka będzie w nim prowadzona. Koszty uzyskania powyższych zezwoleń, uzgodnień i opinii obciążają najemcę lub dzierżawcę lokalu, bez możliwości ich zwrotu ze strony wynajmującego/wydzierżawiającego.

§ 10

1. Na wniosek najemcy lub dzierżawcy lokalu użytkowego, wynajmujący/wydzierżawiający może zastosować obniżkę czynszu najmu lub czynszu dzierżawnego, nie więcej jednak niż o 50% w przypadku znacznego utrudnienia i nie więcej niż o 90% w przypadku uniemożliwienia dostępu do lokalu.
2. Przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio w przypadku utrudnienia lub uniemożliwienia prowadzenia działalności w lokalu.
3. Obniżkę, o której mowa w ust. 1 i ust. 2 stosuje się wyłącznie na czas trwania przeszkody utrudniającej lub uniemożliwiającej dostęp do lokalu lub prowadzenie w nim działalności w przypadkach, gdy przyczyna nie leży po stronie dzierżawcy lub najemcy, a w szczególności:
 - 1) remontu budynku;
 - 2) remontu drogi, chodnika;
 - 3) innych zdarzeń losowych.

§ 11

1. W indywidualnych przypadkach, za zgodą Prezydenta Miasta, wynajmujący/wydzierżawiający może zastosować czasową obniżkę czynszu najmu lub czynszu dzierżawnego również z innych przyczyn, niż określone w § 10.
2. Z zastrzeżeniem ust. 4, obniżki udziela się na wniosek najemcy lub dzierżawcy lokalu użytkowego, w wysokości do 50%, na okres 6 miesięcy, począwszy od pierwszego dnia następnego miesiąca po złożeniu kompletnego wniosku.
3. Kolejna obniżka czynszu najmu lub czynszu dzierżawnego może zostać udzielona po upływie co najmniej 6 miesięcy od dnia zakończenia obowiązywania poprzednio udzielonej obniżki.
4. Wysokość stawki czynszu za 1 m² powierzchni lokalu po zastosowaniu obniżki nie może być niższa od 3% wartości odtworzeniowej liczonej zgodnie z obwieszczeniem Wojewody Śląskiego w sprawie ustalenia wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa śląskiego i miasta Katowice.

ERSAW OJAWA

TL

5. W przypadku zbiegu uprawnień do otrzymania obniżki czynszu najmu lub czynszu dzierżawnego na podstawie § 10 i § 11 zarządzenia, najemca/dzierżawca lokalu może skorzystać wyłącznie z jednej obniżki.
6. Do obniżek udzielonych na podstawie niniejszego paragrafu stosuje się przepisy prawne dotyczące pomocy publicznej.

§ 12

1. Dla lokali użytkowych, dla których stawka czynszu naliczana była zgodnie z poz. 4 oraz poz. 6-12 tabeli wyjściowych stawek czynszowych, stanowiącej załącznik nr 1 do zarządzenia nr 438 Prezydenta Bytomia z dnia 31 grudnia 2007 r. w sprawie: ustalenia warunków dzierżawy i najmu lokali użytkowych (z późn. zm.), po dniu wejścia w życie niniejszego zarządzenia jako bazową stawkę czynszu za 1 m² lokalu stosuje się dotychczas naliczoną stawkę czynszu, uwzględniającą zastosowane obniżki.
2. Waloryzacja czynszu za lokale, o których mowa w ust. 1 następować będzie raz w roku, z dniem 1 marca, o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłoszony przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.

§ 13

Wykonanie zarządzenia powierza się kierownikowi Biura Spraw Lokalowych oraz dyrektorowi Bytomskich Mieszkań.

§ 14

Traci moc zarządzenie nr 438 Prezydenta Bytomia z dnia 31 grudnia 2007 r. w sprawie: ustalenia warunków dzierżawy i najmu lokali użytkowych (z późn. zm.).

§ 15

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem 1 października 2022 r.

Oprac.: E. Świda
23.08.2022 r.

~~PREZIDENT MIASTA~~

Mariusz Wołosz

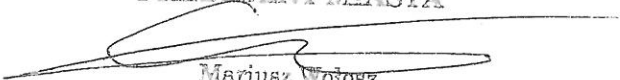
Załącznik
do zarządzenia nr 350/22
Prezydenta Bytomia
z dnia 31 sierpnia 2022 r.

Tabela wyjściowych stawek czynszowych

lp	Przeznaczenie lokalu	Strefy miasta/miesięczna stawka czynszu zł/1m ² powierzchni (kwota netto)			
		S	I	II	III
1.	Działalność statutowa: organizacji społecznych, fundacji oraz stowarzyszeń, nieprowadzących działalności gospodarczej; policja	0,48	0,48	0,48	0,48
2.	Działalność statutowa: organizacji społecznych, fundacji oraz stowarzyszeń, prowadzących działalność gospodarczą; zrzeszeń; spółdzielni socjalnych; związków zawodowych	5,80	2,90	2,40	2,40
3.	Działalność Urzędu Miejskiego, działalność jednostek organizacyjnych gminy; działalność spółek, których jedynym udziałowcem jest gmina Bytom; pomoc społeczna, internaty, spółdzielnie inwalidów; nauka, kultura, kultura fizyczna, oświata publiczna, publiczna ochrona zdrowia, biblioteki	2,40	2,40	2,40	2,40
4.	Działalność statutowa instytucji, organizacji państwowych, politycznych i zawodowych; biura poselskie i senatorskie prowadzone przez posłów i senatorów; prokuratura, sądownictwo, administracja publiczna	12,00	10,00	10,00	10,00
5.	Garáže niezależnie od stref - o konstrukcji stałej - o konstrukcji nietrwałej (garaże blaszane)	4,00			
		4,00			

Oprac.: E.Świda
23.08.2022 r.

PREZYDENT MIASTA


Mariusz Wołosz