

Zarządzenie Nr 654(35)13
Prezydenta Miasta Piły
z dnia 07 marca 2013 r.

w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami, lokalami użytkowymi
i garażami, stanowiącymi własność Gminy Piła

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz.1591 ze zm.) oraz art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r., Nr 102, poz. 651 ze zm.), zarządzam, co następuje:

Rozdział I

Zasady gospodarowania nieruchomościami

§ 1. Wprowadza się podział miasta na strefy zgodnie z załącznikiem nr 1 do zarządzenia, w celu ustalenia stawek czynszu najmu, dzierżawy nieruchomości.

§ 2. Określa się wysokość minimalnych stawek czynszu najmu, dzierżawy:

1. Nieruchomości gruntowych:

1) związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej:

Lp.	Cel dzierżawy, najmu	Strefa miasta		
		I	II	III
		Wysokość stawki jednostkowej w każdej strefie za pierwsze 50 m ² liczone w stosunku miesięcznym		
1	handlowo-usługowy	14,00 zł/m ²	12,00 zł/m ²	10,00 zł/m ²
2	przemysłowy	3,00 zł/m ²	2,00 zł/m ²	1,00 zł/m ²
3	ogródki letnie:			
3.1	w okresie od 1.05-30.09	6,00 zł/m ²	5,00 zł/m ²	4,00 zł/m ²
3.2	w okresie od 1.10-30.04 (20% stawki podstawowej)	1,20 zł/m ²	1,00 zł/m ²	0,80 zł/m ²
4	reklamy	50,00 zł/m ² tablicy reklamowej	50,00 zł/m ² tablicy reklamowej	50,00 zł/m ² tablicy reklamowej
5	punkty totalizatora sportowego	55,00 zł/m ²	40,00 zł/m ²	20,00 zł/m ²
6	kioski RUCH, szafki telewizji kablowej	40,00 zł/m ²	20,00 zł/m ²	12,00 zł/m ²

Za każdy następny m²: w strefie I – 1,00 zł/m²
w strefie II – 0,50 zł/m²
w strefie III – 0,25 zł/m²

7	imprezy widowiskowe, kulturalne, wypoczynkowe:			
7.1	koncerty, festyny itp.	500,00 zł/doba	500,00 zł/doba	500,00 zł/doba
7.2	cyrk, wesołe miasteczko za kolejne dni pobytu w miesiącach od 1.10. do 1.05. 50% ulgi w opłatach czynszu	120,00 zł/doba	110,00 zł/doba	100,00 zł/doba
		60,00 zł/doba	55,00 zł/doba	50,00 zł/doba

2) przeznaczonych do zagospodarowania jako użytki rolne:

Lp.	Cel dzierżawy	Wysokość stawki jednostkowej w każdej strefie liczone w stosunku rocznym
1	Grunty orne: R IIIa R IIIb R IVa R IVb R V R VI	350,00 zł/ha 300,00 zł/ha 250,00 zł/ha 180,00 zł/ha 80,00 zł/ha 70,00 zł/ha
2	Użytki zielone (łąki, pastwiska): kl.III kl.IV kl.V kl.VI	300,00 zł/ha 180,00 zł/ha 80,00 zł/ha 70,00 zł/ha
3	Działy specjalne produkcji rolnej (np. uprawa pieczarek)	0,70 zł/m ²

3) pozostałych (niezwiązanych z prowadzeniem działalności gospodarczej):

Lp.	Cel dzierżawy, najmu	Wysokość stawki liczona w stosunku rocznym
1	Trawniki, ogródki warzywne	0,30 zł/m ² (nie mniej niż 30 zł)
2	Na polepszenie warunków zagospodarowania działek budowlanych, dojścia, dojazdu itp.	Dwukrotność opłaty rocznej jak za prawo użytkowania wieczystego tego terenu

4) w celu lokalizacji urządzeń przesyłowych:

Lp.	Cel dzierżawy	Wysokość stawki jednostkowej w każdej strefie: - za 1 m bieżący (urządzenia liniowe) lub - 1 m ² (urządzenia kubaturowe), płatne w stosunku rocznym
1	Lokalizacja urządzeń	8,00 zł/m lub m ²

	przesyłowych	
--	--------------	--

5) w celu budowy urządzeń przesyłowych (za czas budowy):

Lp.	Cel dzierżawy	Wysokość stawki jednostkowej w każdej strefie, za zajęcie 1m ² powierzchni za każdy dzień zajęcia
1	Budowa urządzeń przesyłowych (za czas budowy)	1,00 zł/m ²

2. Ustala się stawkę czynszu najmu, dzierżawy dla nieruchomości gruntowych zabudowanych, liczoną od powierzchni użytkowej budynku, z zastrzeżeniem ust.3:

Lp.	Strefa miasta		
	I	II	III
	Wysokość stawki jednostkowej w każdej strefie za pierwsze 100 m ² liczone w stosunku miesięcznym		
1	14,00 zł/m ²	12,00 zł/m ²	10,00 zł/m ²

Za każdy następny m²:

w strefie I – 1,00 zł/m²

w strefie II – 0,50 zł/m²

w strefie III – 0,25 zł/m²

3. Ustala się stawkę czynszu najmu, dzierżawy dla nieruchomości przeznaczonych do zagospodarowania na cele związane z działalnością pożytku publicznego lub z działalnością charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukową, badawczo-rozwojową, wychowawczą, sportową lub turystyczną, na cele nie związane z działalnością zarobkową w wysokości 30,00 zł miesięcznie.

§ 3. Podatek od towarów i usług nalicza się oddzielnie zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§ 4. Zastrzega się możliwość ustalenia innej niż określona w § 2 stawki czynszu w przypadkach uzasadnionych ważnym interesem publicznym.

§ 5. Zmiana wysokości czynszu najmu, dzierżawy następuje z chwilą zmiany sposobu użytkowania przedmiotu najmu, dzierżawy na inne cele niż określone

w umowie. Zmiana czynszu dokonywana jest przez wynajmującego w formie pisemnego zawiadomienia.

§ 6. Aktualizację stawek czynszu najmu i dzierżawy nieruchomości przeprowadza się w okresach nie krótszych niż rok w wysokości wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych (opublikowany przez Prezesa GUS w Monitorze Polskim). W przypadku gdy aktualizacja nie przekroczyłaby kwoty 10,00 zł stawki czynszu za najem, dzierżawę, aktualizacja ta nie będzie przeprowadzana. Aktualizacja stawki czynszu dokonywana jest przez wynajmującego w formie pisemnego zawiadomienia.

§ 7. W przypadku bezumownego zajęcia nieruchomości bądź w przypadku dalszego korzystania z nieruchomości, co do której umowa najmu, dzierżawy wygasła Prezydent Miasta Piły nalicza **opłatę za bezumowne korzystanie z nieruchomości do wysokości 5-krotnej stawki czynszu najmu, dzierżawy** wynikającej z niniejszego Zarządzenia, każdorazowo badając i oceniając stan faktyczny i sytuację finansową strony.

Rozdział II

Zasady gospodarowania lokalami użytkowymi i garażami

§ 8. Dokonuje się podziału miasta Piły na następujące strefy mające wpływ na wysokość ustalanego czynszu najmu lokali użytkowych i garaży:

1. Strefa I:

ul.14-go Lutego, ul. Kwiatowa, ul. Towarowa, ul. 11-go Listopada, ul. Konopnickiej, ul. Buczka do ul. Okrzei, al. Piastów, ul. Ossolińskich, ul. Pocztowa, ul. Boh. Stalingradu, ul. 1-go Maja, ul. Śródmiejska, ul. Dzieci Polskich, ul. Kilińskiego, ul. Wodna, pl. Konstytucji 3-go Maja, Pl. Zwycięstwa;

2. Strefa II:

ul. O.M. Kolbe do ul. Popiełuszki, Al .Niepodległości do ul. Popiełuszki, ul. Piekarska, ul. Popiełuszki, ul. Buczka od ul .Okrzei, ul. Okrzei, ul. Kujawska, ul. Bydgoska do ul. Okólnej, ul. Roosevelta, ul. Ludowa, ul. Witosa, ul. Browarna, ul. Komuny Paryskiej, ul. Kusocińskiego, pl. Powstańców Warszawy, pl. ks. B. Domańskiego;

3. Strefa III:

pozostałe ulice niewymienione w ust. 1 i 2.

§ 9. 1. Ustala się dla poszczególnych stref następujące stawki minimalne czynszu za 1m² powierzchni lokalu użytkowego:

- 1) strefa I – 15 zł,
- 2) strefa II – 10 zł,
- 3) strefa III – 5 zł.

2. Stawki o których mowa w ust.1:

- 1) obniża się o 50% - dla lokali przeznaczonych na potrzeby oświaty, kultury, zdrowia, pomocy społecznej, dla lokali wykorzystywanych przez organizacje społeczno - polityczne nieprowadzące w nich działalności gospodarczej oraz dla lokali przeznaczonych na pracownie plastyczne (dla artystów posiadających uprawnienia do wykonywania zawodu artysty-plastyka),
- 2) obniża się o 80% - dla lokali zajmowanych przez filie Powiatowej i Miejskiej Biblioteki Publicznej oraz instytucje i organizacje charytatywne,
- 3) stawki minimalne nie dotyczą lokali, które z uwagi na ich usytuowanie lub wyposażenie techniczne nie posiadają pełnych walorów użytkowych i komercyjnych,
- 4) w szczególności stawki minimalne nie dotyczą lokali:
 - a) w budynkach substandardowych,
 - b) położonych w kondygnacji podziemnej i oficynach,
 - c) bez urządzeń technicznych lub z niepełnym wyposażeniem technicznym,
 - d) wymagających znacznych nakładów adaptacyjnych.

§ 10. 1. Ustala się dla poszczególnych stref następujące stawki minimalne czynszu za 1m² powierzchni garażu:

- 1) strefa I – 3,00 zł,
- 2) strefa II – 2,50 zł,
- 3) strefa III – 2,00 zł.

2. Stawki, o których mowa w ust. 1, mają zastosowanie do umów najmu zawieranych od dnia wejście w życie niniejszego zarządzenia.

§ 11. 1. Stawki czynszu, o których mowa w § 9 ust. 1 oraz § 10 ust. 1 są stawkami minimalnymi stanowiącymi bazę do ustalania wysokości wyjściowej stawki czynszu w przetargu.

2. Czynsz w trakcie trwania najmu lokalu może być waloryzowany każdego

roku od 1 lutego, o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za okres czterech kwartałów roku poprzedniego, ogłaszany przez Prezesa GUS (z zaokrągleniem do pełnych dziesiątek groszy).

3. W przypadku wzrostu podatku od nieruchomości stawka czynszu wzrasta w tej samej wysokości.

4. Obniżenie opłaty czynszowej za lokal uzyskany przez najemcę w wyniku przetargu może nastąpić w przypadku trwania najmu lokalu przez okres minimum dwóch lat, jak i znacznego obniżenia stawek czynszowych osiągniętych w tej samej drodze za lokale podobne, o więcej niż 50%. O obniżeniu decyduje Prezydent Miasta Piły, na wniosek Dyrektora Miejskiego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Pile, za uprzednią zgodą Komisji Gospodarki Miejskiej.

§ 12. 1. Lokale użytkowe oraz garaże zwalniane przez dotychczasowych najemców oddaje się w najem w drodze przetargu.

2. W przypadku dwukrotnego ogłoszenia przetargu na lokal użytkowy lub garaż i braku zainteresowania jego najmem, można wynająć lokal lub garaż w drodze rokowań lub konkursu ofert.

3. W przypadkach uzasadnionych interesem gminy, na wniosek Dyrektora Miejskiego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Pile, Prezydent Miasta Piły może zezwolić na odstępstwo od trybu postępowania określonego w § 12 ust. 1 i stosowanie stawki minimalnej oraz podjęcie bezpośrednich negocjacji z zainteresowanym podmiotem lub podmiotami, za uprzednią zgodą Komisji Gospodarki Miejskiej.

4. Przetargu nie stosuje się do garaży wybudowanych ze środków finansowych najemcy. W tym przypadku wysokość czynszu ustalana jest w drodze rokowań.

§ 13. W przypadkach społecznie uzasadnionych, na wniosek zainteresowanego podmiotu, realizującego zadania publiczne na rzecz społeczności lokalnej, Prezydent Miasta Piły może zezwolić na użyczenie lokalu użytkowego na czas oznaczony lub oddanie w najem na taki okres za zapłatą czynszu w preferencyjnej wysokości 10,00 zł miesięcznie (netto), za uprzednią zgodą Komisji Spraw Społecznych.

§ 14. 1. W razie poniesienia przez najemcę lokalu użytkowego nakładów na najmowany lokal może on ubiegać się o ich zwrot, jeżeli najemca dokonał nakładów:

- 1) koniecznych - w całości,
- 2) użytecznych - w części.

2. Poniesienie przez najemcę nakładów zbytkowych nie upoważnia go do wystąpienia do wynajmującego o zwrot ich wartości. Najemca może zabrać nakłady zbytkowe pod warunkiem przywrócenia stanu pierwotnego.

3. Za nakłady:

- 1) konieczne - uważa się poniesione wydatki niezbędne do utrzymania lokalu w należyтым stanie, umożliwiające normalne korzystanie, a obciążające wynajmującego,
- 2) użyteczne - uważa się poniesione wydatki na ulepszenie lokalu, mające na celu nadanie mu właściwości podnoszących funkcjonalność,
- 3) zbytkowe - uważa się poniesione wydatki nieuznane za konieczne lub użyteczne, a w szczególności odpowiadające upodobaniom lub potrzebom najemcy, luksusowe, służące celom zbytku.

4. Szczegółowe warunki dotyczące zwrotu poniesionych nakładów uregulowane będą umową zawieraną pomiędzy wynajmującym a najemcą.

§ 15. Wykonanie zarządzenia powierza się Dyrektorowi Miejskiego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Pile, Dyrektorowi Wydziału Gospodarki Nieruchomościami, Dyrektorowi Wydziału Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej.

§ 16. Tracą moc:

1. Zarządzenie Nr 373(7)12 Prezydenta Miasta Piły z dnia 9 stycznia 2012 r. w sprawie określenia wysokości oraz zasad stosowania czynszu najmu, dzierżawy za nieruchomości stanowiące własność Gminy Piła.
2. Zarządzenie Nr 643(24)13 Prezydenta Miasta Piły z dnia 18 lutego 2013 r. w sprawie zasad gospodarowania lokalami użytkowymi i garażami administrowanymi przez Miejski Zakład Gospodarki w Pile.

§ 17. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Z up. PREZYDENTA MIASTA

/-/

Krzysztof Szewc
Zastępca Prezydenta