

ZARZĄDZENIE NR 1044(53)21
PREZYDENTA MIASTA PIŁY
z dnia 23 lutego 2021 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 2020 r. poz. 713, z późn. zm.) oraz art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1990, z późn. zm.) zarządza się, 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 01.05 do 30.09	6,00 zł/m ²	5,00 zł/m ²	4,00 zł/m ²
3.2.	w okresie od 01.10 do 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		
5.	punkty totalizatora sportowego	55,00 zł/m ²	40,00 zł/m ²	20,00 zł/m ²
6.	kioski, szafki telewizji kablowej	40,00 zł/m ²	20,00 zł/m ²	12,00 zł/m ²
Za każdy następny m ² : w strefie I – 1,00 zł/m ² w strefie II – 0,50 zł/m ² w strefie III – 0,25 zł/m ²				
7.	Imprezy widowiskowe, kulturalne, wypoczynkowe:			
7.1.	koncerty, festyny, itp.		500,00 zł/ doba	
7.2.	Cyrk, wesołe miasteczko za kolejne dni pobytu w miesiącach od 01.10 do 30.04. 50% ulgi w opłatach czynszu	120,00 zł/doba 60,00 zł/doba	110,00 zł/doba 55,00 zł/doba	100,00 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 RV RVI	420,00 zł/ha
		360,00 zł/ha
		300,00 zł/ha
		220,00 zł/ha
		100,00 zł/ha
		90,00 zł/ha
2.	Użytki zielone: (łąki, pastwiska) kl. III kl. IV kl. V kl. VI	360,00 zł/ha
		220,00 zł/ha
		100,00 zł/ha
		90,00 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 jednostkowej w każdej strefie liczone w stosunku rocznym
1.	Trawniki, ogródki warzywne	0,30 zł/m ² (nie mniej niż 30,00 zł)
2.	Poprawa warunków zagospodarowania nieruchomości przyległych, dojścia, dojazdu, itp.	Dwukrotność opłaty rocznej jak za prawo użytkowania wieczystego tego terenu

4) w celu lokalizacji urządzeń przesyłowych:

Lp.	Cel dzierżawy, najmu	Wysokość stawki jednostkowej w każdej strefie: - za 1 m bieżący (urządzenie liniowe), lub - za 1 m ² (urządzenia kubaturowe); liczone w stosunku rocznym
1.	Lokalizacja urządzeń	8,00 zł/m lub m ² (nie mniej niż 30,00 zł)

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

Lp.	Cel dzierżawy, najmu	Wysokość stawki jednostkowej w każdej strefie, za zajęcie 1 m ² powierzchni za każdy dzień zajęcia
1.	Budowa urządzeń przesyłowych (za czas budowy)	1,00 zł/m ² (łącznie za czas zajęcia nie mniej niż 30,00 zł)

6) w celu lokalizacji innych urządzeń, budowli i ruchomości:

Lp.	Cel zajęcia pasa drogowego, dzierżawy, najmu	Wysokość stawki jednostkowej w każdej strefie, liczone w stosunku miesięcznym
1.	Urządzenia techniczne dla osób niepełnosprawnych zlokalizowane w pasie drogowym	0,30 zł/m ²
2.	Altana śmietnikowa	30,00 zł
3.	Pojemniki na odpady komunalne	100,00 zł

7) w celu lokalizacji farmy fotowoltaicznej:

Lp.	Cel dzierżawy, najmu	Wysokość stawki jednostkowej w każdej strefie, liczone w stosunku rocznym
1.	Lokalizacja farmy fotowoltaicznej	9 000,00 zł/ha

2. Ustala się stawkę czynszu najmu, dzierżawy dla nieruchomości gruntowych zabudowanych, liczoną od powierzchni użytkowej budynku, z zastrzeżeniem ust. 3 i ust. 4:

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 m ² : w strefie I – 1,00 zł/m ² w strefie II – 0,50 zł/m ² w strefie III – 0,25 zł/m ²			

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 niezwiązane z działalnością zarobkową w wysokości 30,00 zł miesięcznie.
4. Ustala się stawkę czynszu najmu, dzierżawy dla nieruchomości zabudowanych schronohangarami usytuowanymi na terenie byłego lotniska wojskowego w Pile z przeznaczeniem na cele lotnicze w wysokości 70% stawki ustalonej zgodnie z ust. 2 powyżej.

§ 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.

§ 6. Aktualizacja stawek czynszu najmu i dzierżawy nieruchomości może być przeprowadzana 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 należna opłata po aktualizacji nie wzrośnie co najmniej o 10,00 zł, aktualizacja ta nie będzie przeprowadzana. Aktualizacja stawki czynszu dokonywana jest przez wynajmującego / wdzierżawiającego 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 Lutego, ul. Kwiatowa, ul. Towarowa, ul. 11 Listopada, ul. Konopnickiej, ul. Staromiejska do ul. Okrzei, aleja Piastów, ul. Ossolińskich, ul. Pocztowa, ul. Spacerowa, ul. 1 Maja, ul. Śródmiejska, ul. Dzieci Polskich, ul. Kilińskiego, ul. Wodna, plac Konstytucji 3 Maja, plac Zwycięstwa,

2. Strefa II:

ul. Ojca Maksymiliana Kolbe do ul. ks. Jerzego Popiełuszki, aleja Niepodległości do ul. ks. Jerzego Popiełuszki, ul. Piekarska, ul. ks. Jerzego Popiełuszki, ul. Staromiejska od ul. Okrzei, ul. Okrzei, ul. Kujawska, ul. Bydgoska do ul. Okólnej, ul. Roosevelta, ul. Ludowa, ul. Wincentego Witosa, ul. Browarna, ul. Komuny Paryskiej, ul. Kusocińskiego, plac Powstańców Warszawy, plac ks. dr. Bolesława Domańskiego,

3. Strefa III:

pozostałe ulice niewymienione w ust. 1 i 2.

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

1) strefa I - 15,00 zł,

- 2) strefa II - 10,00 zł,
- 3) strefa III - 5,00 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 1 m² powierzchni garażu liczone w stosunku miesięcznym:

- 1) strefa I - 5,00 zł,
- 2) strefa II - 4,00 zł,
- 3) strefa III - 3,00 zł.

2. Stawki, o których mowa w ust. 1, mają zastosowanie do umów najmu zawieranych od dnia wejścia 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 bądź 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 oraz Dyrektorowi Zarządu Dróg i Zieleni w Pile.

§ 16. Do postępowań dotyczących oddania nieruchomości w posiadanie zależne wszczętych i niezakończonych do dnia wejścia w życie niniejszego zarządzenia (ogłoszony wykaz nieruchomości), stosuje się przepisy dotychczasowe.

§ 17. Tracą moc:

1. Zarządzenie Nr 654(35)13 Prezydenta Miasta Piły z dnia 7 marca 2013 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami, lokalami użytkowymi i garażami, stanowiącymi własność Gminy Piła.
2. Zarządzenie Nr 741(154)2020 Prezydenta Miasta Piły z dnia 19 maja 2020 r. zmieniające 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.
3. Zarządzenie Nr 474(222)08 Prezydenta Miasta Piły z dnia 1 września 2008 r. w sprawie określenia stawek czynszu za najem, dzierżawę gruntów będących w zarządzaniu Zarządu Dróg i Zieleni w Pile.

§ 18. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

w z. PREZYDENTA MIASTA
/-/ Krzysztof Szewc
Zastępca Prezydenta