

REGULAMIN

PIOTRKOWSKIEJ STREFY AKTYWNOŚCI GOSPODARCZEJ

§ 1

1. Piotrkowska Strefa Aktywności Gospodarczej (zwana dalej PSAG) to wyznaczone tereny inwestycyjne zlokalizowane w Piotrkowie Trybunalskim, stanowiące własność miasta lub będące w jego wiecznym użytkowaniu.
2. W skład PSAG wchodzi następujące obszary:
 1. Obszar o powierzchni 0,8101 ha, zlokalizowany przy ul. Rakowskiej 17a, obr. 16 nr działek: 111/3, 124, 112/3, 125, 113/3, 126, 114/3, 127, 115/3, 116/3, 117/3, 118/3, 119/3, 120/3;
 2. Obszar o powierzchni 1,2619 ha, zlokalizowany przy Sulejowskiej 130, obr. 36 nr działek: 380/20, 380/22, 380/18, 369/9;
 3. Obszar o powierzchni 0,9509 ha, zlokalizowany przy ul. Wojska Polskiego 264, obr. 25 nr działek: 319/4, 43/2;
 4. Obszar o powierzchni 1,5036 ha, zlokalizowany przy ul. Nowowiejskiej 24, obr. 3 nr działki 161;
 5. Obszar o powierzchni 2,2382 ha, zlokalizowany przy ul. Calej, obr. 4 nr działki 15/5;
 6. Obszar o powierzchni 3,1847 ha, zlokalizowany przy ul. Sulejowskiej 132a, obr. 36 nr działek: 380/29, 369/5, 369/7, 318/1;
 7. Obszar o powierzchni ~1,6195 ha, zlokalizowany przy ul. Wierzeje, obr. 19 nr działek: 19/12, 20/21, 20/13, 20/25 oraz część działek: 20/50, 20/3, 23/23, zgodnie z załącznikiem graficznym nr 2 do Uchwały Nr XLIX/618/17 Rady Miasta Piotrkowa Trybunalskiego w sprawie utworzenia Piotrkowskiej Strefy Aktywności Gospodarczej zmienionej uchwałami Nr LV/696/18 z dnia 30 maja 2018 r., Nr VI/65/19 z dnia 27 lutego 2019 r., Nr XII/173/19 z dnia 25 września 2019 r. i Nr XVIII/290/20 z dnia 18 marca 2020 r.;
 8. Obszar o powierzchni ~1,5520 ha, zlokalizowany przy ul. Dalekiej, obr. 19 nr działek 20/53, 20/24, 20/14, 20/26, 20/16, 20/30, 20/28, 20/17 oraz część działek 20/44, 20/46, znajdująca się, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (Uchwała Nr XIV/164/15 Rady Miasta Piotrkowa Trybunalskiego z dnia 23 września 2015 r. zmieniona Uchwałą Nr XXXV/429/17 Rady Miasta Piotrkowa Trybunalskiego z dnia 22 lutego 2017 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w rejonie ulic: Sulejowskiej, Dalekiej i Wierzeje w Piotrkowie Trybunalskim), w jednostce 7ZP;
 9. Obszar o powierzchni 0,5133 ha, zlokalizowany przy ul. Calej 39, obr. 4 nr działki 15/9;
 10. Obszar o powierzchni 1,2787 ha, zlokalizowany przy ul. Miast Partnerskich/Leśników, obr. 16 nr działek: 111/1, 112/1, 113/1, 114/1, 115/1, 116/1, 117/1, 118/1, 119/1, 120/1, 132/1, 133/1.
 11. Obszar o powierzchni 0,9557 ha, zlokalizowany przy ul. Rolniczej, obr. 14 nr działki 640;
 12. Obszar o powierzchni 0,7042 ha, zlokalizowany przy ul. Karolinowskiej, obr. 14 nr działki 639;
 13. Obszar o powierzchni 0,1430 ha, zlokalizowany przy ul. Przemysłowej, obr. 32 nr działki 17/69;
 14. Obszar o powierzchni 0,3077 ha, zawarty pomiędzy ulicami: Pereca – Starowarszawska – Wspólna – Zamkowa, obr. 21 działki nr 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146;
 15. Obszar o powierzchni 0,9747 ha, zlokalizowany przy ul. Dalekiej – ul. Wierzeje, obr. 19 działki nr 411 i 412.

§ 2

Celem utworzenia Piotrkowskiej Strefy Aktywności Gospodarczej jest aktywizacja gospodarcza Piotrkowa Trybunalskiego, podniesienie atrakcyjności i konkurencyjności inwestycyjnej miasta oraz powstanie nowych miejsc pracy.

§ 3

1. Na terenach Piotrkowskiej Strefy Aktywności Gospodarczej dopuszcza się działalność produkcyjną, usługową oraz handel jako działalność towarzyszącą działalności podstawowej realizowanej na dzierżawionej nieruchomości. Wyjątek stanowi branża motoryzacyjna i maszynowa, dla których dopuszcza się handel jako działalność podstawową.
2. Wyklucza się lokalizację usług polegających na składowaniu, magazynowaniu, przetwarzaniu i obrocie handlowym kopaliniami, kruszywami budowlanymi, ziemią, węglem opałowym we wszystkich postaciach, wszelkich odpadów w rozumieniu przepisów szczególnych oraz lokalizację stacji demontażu pojazdów i obrót materiałami wtórnymi i odpadowymi.
3. W zakresie lokalizacji tablic informacyjnych oraz reklam i nośników reklamowych obowiązuje:
 - zakaz umieszczania tablic informacyjnych oraz reklam i nośników reklamowych niezwiązanych z prowadzoną na terenie dzierżawionej nieruchomości działalnością gospodarczą,
 - maksymalna, łączna powierzchnia tablic informacyjnych i reklam lokalizowanych na nieruchomości nie może przekroczyć 15 m².

§ 4

Tereny Piotrkowskiej Strefy Aktywności Gospodarczej są oddawane w dzierżawę na 10 lat, w trybie pisemnego przetargu nieograniczonego, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

§ 5

1. Podmioty gospodarcze mogą dzierżawić nieruchomości objęte PSAG na okres 10 lat, na warunkach określonych w umowie dzierżawy zawartej z Miastem Piotrków Trybunalski.
2. Umowa dzierżawy, o której mowa w ust. 1 zobowiązywać będzie podmiot, z którym jest zawierana do:
 - 1) uzyskania w terminie 18 miesięcy od jej podpisania, wymaganych ustawowo pozwoleń lub dokonania zgłoszenia właściwemu organowi administracji architektoniczno-budowlanej na budowę obiektu/ obiektów budowlanych.
Dla terenów objętych ochroną konserwatorską, położonych na obszarze układu urbanistycznego objętego wpisem do rejestru zabytków decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków nr 210 z dnia 14 września 1967 roku, termin wydłuża się do 30 miesięcy.

Niespełnienie ww. warunków z winy Dzierżawcy, skutkować będzie podwyższeniem czynszu dzierżawnego o 100%, naliczanego zgodnie z dotychczasową umową (kwota netto + podatek VAT). Podwyższona stawka czynszu obowiązywać będzie do czasu uzyskania wymaganych wyżej dokumentów.

- 2) zabudowania w terminie 3 lat od daty podpisania umowy dzierżawy dzierżawionej nieruchomości obiektem/objektami budowlanymi.

Dla terenów objętych ochroną konserwatorską, położonych na obszarze układu urbanistycznego objętego wpisem do rejestru zabytków decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków nr 210 z dnia 14 września 1967 roku, termin wydłuża się do 5 lat.

W przypadku niezabudowania przez Dzierżawcę nieruchomości w wyżej wymienionym terminie, umowa dzierżawy podlega rozwiązaniu z przyczyn leżących po stronie Dzierżawcy.

§ 6

1. Minimalna liczba nowoutworzonych miejsc pracy przez każdego z przedsiębiorców dla każdego z obszarów PSAG wynosi 3 (pełne etaty), utworzone w ciągu 3 lat od daty podpisania umowy dzierżawy wraz z obowiązkiem ich utrzymania przez okres co najmniej 36 miesięcy.

Dla terenów objętych ochroną konserwatorską, położonych na obszarze układu urbanistycznego objętego wpisem do rejestru zabytków decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków nr 210 z dnia 14 września 1967 roku, termin utworzenia miejsc pracy wydłuża się do 5 lat od daty podpisania umowy dzierżawy.

Warunek utworzenia nowych miejsc pracy (przyrost netto miejsc pracy) uważa się za spełniony, jeżeli nastąpi wzrost liczby osób zatrudnionych na umowę o pracę, w przeliczeniu na pełne etaty, w danym przedsiębiorstwie.

2. Podmiot, z którym zawierana jest umowa dzierżawy terenu, w dniu podpisania umowy składa oświadczenie informujące o stanie zatrudnienia na podstawie zawartych umów o pracę. Oświadczenie to będzie podstawą do wyliczenia ilości nowoutworzonych miejsc pracy.
3. Po utworzeniu każdego nowego miejsca pracy, przedsiębiorca złoży Wydierżawiającemu oświadczenie o jego utworzeniu, w terminie 7 dni od daty zatrudnienia nowego pracownika.

§ 7

Obowiązuje zakaz przenoszenia dotychczas prowadzonej działalności w granicach administracyjnych Piotrkowa Trybunalskiego do PSAG, z wyłączeniem przypadku, kiedy przeniesienie spowodowane jest planowanym rozwojem firmy, prowadzącym do zwiększenia produkcji czy rozszerzenia działalności usługowej, a liczba miejsc pracy netto zwiększy się, o określoną w umowie dzierżawy ilość.

§ 8

Dzierżawca wyraża zgodę na przeprowadzanie przez Wydierżawiającego kontroli sposobu realizacji warunków i celów umowy.

§ 9

Wywoławcza stawka czynszu miesięcznego za dzierżawę gruntu w Piotrkowskiej Strefie Aktywności Gospodarczej wynosi 0,10 zł (netto) za 1 m² powierzchni gruntu. Do kwoty czynszu Wydierżawiający doliczy podatek VAT według obowiązującej stawki. Stawki czynszu dzierżawnego mogą być aktualizowane w IV kwartale każdego roku kalendarzowego z mocą obowiązującą od 1 stycznia następnego roku - wg wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za trzy kwartały

w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego, ogłoszonego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego na dzień 30 września danego roku.

§ 10

Dzierżawca zobowiązany jest uiszczać podatki i inne ciężary związane z posiadaniem przedmiotu dzierżawy.

Zwolnienia z podatku od nieruchomości mają zastosowanie na zasadach ogólnych, zgodnie z obowiązującymi uchwałami Rady Miasta Piotrkowa Trybunalskiego.

§ 11

1. Bez zgody Wyzierżawiającego, Dzierżawca nie może oddać przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej do bezpłatnego używania ani go poddzierżawiać. Zastrzeżenie powyższe dotyczy także zawierania innych umów, przedmiotem których byłaby wdzierżawiona nieruchomość.
2. Bez zgody Wyzierżawiającego Dzierżawca nie ma prawa przelewać ani w części, ani w całości swych uprawnień wynikających z niniejszej umowy na rzecz osób trzecich tak fizycznych, jak i prawnych.
3. Jakakolwiek umowa określona w ust. 1 niniejszego paragrafu zawierana z osobami trzecimi w odniesieniu do której Wyzierżawiający wyraził zgodę, o której mowa w ust. 1, nie może być zawarta na okres dłuższy niż okres, na który zawarto umowę dzierżawy.
4. W przypadku uzyskania zgody Wyzierżawiającego na zawarcie umów określonych w niniejszym paragrafie, *czynsz za dzierżawę podlega dodatkowemu podwyższeniu o 30% w stosunku do czynszu wynikającego z umowy.*
5. Podwyższenie czynszu, o którym mowa w ust. 4, nie stanowi zmiany umowy i nie wymaga formy pisemnej aneksu do umowy. O podwyższeniu czynszu Dzierżawca zostanie poinformowany w formie jednostronnego pisemnego oświadczenia Wyzierżawiającego.

§ 12

W przypadku oddania przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej do bezpłatnego używania lub jego poddzierżawienia bez zgody Wyzierżawiającego, dzierżawca traci prawo do stawki dzierżawy wynikającej z umowy dzierżawy, a czynsz zostanie naliczony według stawek rynkowych określonych przez rzeczoznawcę majątkowego.

§ 13

W przypadku złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości, likwidacji bądź rezygnacji z prowadzenia działalności gospodarczej przez Dzierżawcę lub zalegania z czynszem dzierżawnym przez okres dłuższy niż 3 okresy płatności, umowa dzierżawy ulega rozwiązaniu z przyczyn leżących po stronie Dzierżawcy.

§ 14

Podmiot, z którym zawierana jest umowa dzierżawy, wnosi kaucję zabezpieczającą należyte wykonanie przedmiotu umowy w wysokości 1000 złotych, za każde pełne 1000 m² dzierżawionej powierzchni nieruchomości, najpóźniej w dniu zawarcia umowy dzierżawy, przy czym dowód wpłaty kaucji podlega okazaniu przed podpisaniem umowy dzierżawy.

Kaucja wraz z odsetkami wynikającymi z umowy rachunku bankowego, na którym zostanie ona zdeponowana, pomniejszona o koszty prowadzenia rachunku zostanie zwrócona Dzierżawcy po dostarczeniu przez niego decyzji pozwolenia na użytkowanie obiektu/obiektów budowlanych lub potwierdzenia przyjęcia zgłoszenia obiektu/obiektów do użytkowania

w organie nadzoru budowlanego, na podstawie pisemnego wniosku, w terminie 14 dni od daty wpływu wniosku do Urzędu Miasta Piotrkowa Trybunalskiego.

Kaucja nie podlega zwrotowi w razie niespełnienia warunków, o których mowa § 5 i 6 regulaminu Piotrkowskiej Strefy Aktywności Gospodarczej.

Kaucja nie podlega zwrotowi w przypadku rozwiązania umowy za porozumieniem stron, na wniosek Dzierżawcy bądź też w przypadku jej rozwiązania z przyczyn leżących po stronie Dzierżawcy

§ 15

W przypadku niemożności uzyskania przez Dzierżawcę decyzji o warunkach zabudowy, warunków technicznych od gestorów sieci lub pozwolenia na budowę nastąpi rozwiązanie umowy, a kaucja wraz z odsetkami wynikającymi z umowy rachunku bankowego, na którym zostanie ona zdeponowana, pomniejszona o koszty prowadzenia rachunku zostanie zwrócona Dzierżawcy.

Dzierżawcy nie należy się zwrot innych poniesionych nakładów, poza wspomnianą kaucją.

§ 16

Prezydent Miasta na wniosek Dzierżawcy oraz po uzyskaniu i przedstawieniu przez niego decyzji pozwolenia na użytkowanie obiektu/obiektów budowlanych lub potwierdzenia przyjęcia zgłoszenia obiektu/obiektów do użytkowania w organie nadzoru budowlanego, wzniesionych na dzierżawionym terenie, wystąpi do Rady Miasta o zgodę na sprzedaż gruntu objętego umową dzierżawy w trybie bezprzetargowym, zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu obowiązującym w dacie sprzedaży.

§ 17

Prezydent Miasta na wniosek Dzierżawcy złożony w ciągu ostatniego roku, nie później jednak niż na 5 miesięcy przed upływem okresu dzierżawy wystąpi do Rady Miasta o zgodę na zawarcie kolejnej umowy dzierżawy w trybie bezprzetargowym. Umowa dzierżawy zostanie zawarta w oparciu o przepisy prawa obowiązujące w dniu jej zawierania.

§ 18

W przypadku uzyskania zgód, o których mowa w § 16 i § 17 Miasto Piotrków Trybunalski odpowiednio sprzeda lub zawrze kolejne umowy dzierżawy na rzecz Dzierżawcy.

§ 19

Prezydent może odmówić przedłużenia umowy w następujących przypadkach:

- a) w przypadku naruszenia istotnych warunków dzierżawy,
- b) ze względu na brak zgody Rady Miasta na zawarcie kolejnej umowy dzierżawy.

§ 20

1. W przypadku odmowy przedłużenia umowy dzierżawy Dzierżawcy przysługuje zwrot nakładów w wysokości wartości rynkowej budynków i innych urządzeń wzniesionych przez Dzierżawcę istniejących w dniu zwrotu dzierżawionego gruntu, według ich wartości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego na zlecenie Wydierżawiającego, z zastrzeżeniem ust. 2 i 3.
2. Za budynki lub urządzenia wzniesione bez pozwolenia na budowę lub wbrew postanowieniom umowy dzierżawy, zwrot nakładów nie przysługuje.
3. Zwrot nakładów nie przysługuje również w przypadku rozwiązania umowy na podstawie zgodnego porozumienia stron, na wniosek Dzierżawcy, bądź też w przypadku jej rozwiązania z przyczyn leżących po stronie Dzierżawcy.