

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA GDAŃSKA

z dnia 2016 r.

zmieniająca uchwałę Rady Miasta Gdańska w sprawie zasad gospodarowania zasobem komunalnych lokali użytkowych, czynszów i ich płatności oraz podziału Miasta Gdańska na strefy czynszowe

Na podstawie art. 18 ust. 2, pkt. 9 lit. a, art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 08 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446) oraz art. 13 ust. 1 i art. 37 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j.: Dz.U. z 2015 r., poz. 1774; zm. w 2015r poz.1777; zm. w 2016r poz. 65), art. 66 i art. 659 – 709 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 Kodeks cywilny uchwała się, co następuje:

§ 1. W uchwale Nr XXXIV/1045/05 Rady Miasta Gdańska z dnia 13 stycznia 2005 roku w sprawie zasad gospodarowania zasobem komunalnych lokali użytkowych, czynszów i ich płatności oraz podziału Miasta Gdańska na strefy czynszowe (jednolity tekst Dz. Urz. Województwa Pomorskiego z 2012r., poz. 553), zmienionej uchwałą Nr LVI/1312/14 Rady Miasta Gdańska z dnia 28 sierpnia 2014 r. (Dz. Urz. Województwa Pomorskiego z 2014r., poz. 3203), uchwałą Nr XIII/348/15 Rady Miasta Gdańska z dnia 27 sierpnia 2015 r. (Dz. Urz. Województwa Pomorskiego z 2015r., poz. 2881) oraz uchwałą Nr XXII/634/16 Rady Miasta Gdańska z dnia 28 kwietnia 2016 r. (Dz. Urz. Województwa Pomorskiego z 2016r., poz. 2001), wprowadza się następujące zmiany:

1) w **§ 2 ust. 2 pkt 4 uchwały** po literze b dodaje się literę c w brzmieniu:

„c) na najem lokali, do którego dopuszcza się podmioty rozpoczynające działalność gospodarczą. Podmiotem rozpoczynającym działalność gospodarczą w rozumieniu niniejszej uchwały jest podmiot, który w okresie ostatnich 60 miesięcy kalendarzowych przed dniem rozpoczęcia wykonywania działalności gospodarczej nie prowadził pozarolniczej działalności.”;

2) w **§ 3 uchwały**:

a) po ust. 5b dodaje się ust. 5c w brzmieniu:

„5c. Do wynajmu lokali w trybie pisemnego konkursu ofert, o którym mowa w § 2 ust. 2 pkt 4 litera c stosuje się następujące zasady:

- 1) zaproszenie do składania ofert zawierające wykaz wraz z charakterystyką lokali, przeznaczonych do najmu w trybie pisemnego konkursu ofert oraz najniższą wymaganą stawką czynszu podlega, po zatwierdzeniu przez Prezydenta Miasta Gdańska, ogłoszeniu na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Gdańsku przez okres 21 dni, a informacja o podaniu tego wykazu do publicznej wiadomości podlega jednokrotnemu opublikowaniu w prasie lokalnej;
- 2) wysokość stawki czynszu, o której mowa w pkt 1, nie może być niższa niż 20% obowiązującej stawki bazowej, o której mowa w § 3 ust. 1 pkt 1 po zaokrągleniu w górę do pełnego złotego;
- 3) oferent składając ofertę na najem lokalu umieszczonego w wykazie, o którym mowa w pkt 1 obowiązany jest w szczególności:

- a) określić rodzaj działalności, jaką zamierza prowadzić we wskazanym przez siebie lokalu, z zastrzeżeniem postanowień pkt 7 oraz oferowaną wysokość stawki czynszu najmu, której wysokość nie może być niższa niż stawka określona w zaproszeniu do składania ofert,
 - b) dołączyć aktualne, wystawione nie wcześniej niż trzy miesiące przed datą złożenia oferty, dokumenty identyfikujące podmiot składający ofertę np. wyciąg z Krajowego Rejestru Sądowego,
 - c) wykazać, że jest podmiotem, który w okresie 12, 24, 36 miesięcy poprzedzających złożenie oferty rozpoczął działalność gospodarczą,
 - d) złożyć oświadczenie, że nie jest najemcą użytkowego lokalu komunalnego;
- 4) oferent przed przystąpieniem do pisemnego konkursu ofert obowiązany jest wpłacić wadium w wysokości trzykrotnej opłaty, ustalonej jako iloczyn powierzchni użytkowej lokalu i stawki, o której mowa w pkt 1, zaokrąglonej w górę do pełnego złotego;
- 5) konkurs przeprowadza Komisja przetargowa, powołana przez Prezydenta Miasta Gdańska w drodze stosownego zarządzenia;
- 6) wykaz przyszłych najemców podlega zatwierdzeniu przez Prezydenta Miasta Gdańska;
- 7) oferent ma prawo dokonania wyboru prowadzonej działalności, o ile Prezydent Miasta Gdańska nie wprowadzi ograniczeń w tym zakresie w zaproszeniu do składania ofert.”,
- b) po ust. 12 dodaje się ust. 12a w brzmieniu:
- „12a. Postanowień ust. 12 nie stosuje się do najmu lokali przeznaczonych do wynajmu na rzecz podmiotów rozpoczynających działalność gospodarczą, o których mowa w § 2 ust. 2 pkt 4 litera c. Z wynajmu na rzecz tych podmiotów wyłącza się lokale usytuowane w strefie prestiżu.”;
- 3) w § 6 uchwały po ust. 1b dodaje się ust. 1c w brzmieniu:
- „1c. Ustala się preferencyjne stawki czynszu dla podmiotów, o których mowa w § 2 ust. 2 pkt 4 litera c, w następującej wysokości:
- 1) dla podmiotów, które rozpoczęły działalność gospodarczą w okresie do 12 miesięcy poprzedzających złożenie oferty:
 - a) w okresie pierwszych 12 miesięcy, licząc od dnia zawarcia umowy najmu –w wysokości określonej w zarządzeniu Prezydenta Miasta Gdańska, nie niższej niż 1 złoty za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu,
 - b) w drugim roku obowiązywania umowy najmu (przez okres 12 miesięcy) – 40% stawki czynszu zaoferowanej w pisemnym konkursie ofert,
 - c) w trzecim roku obowiązywania umowy najmu (przez okres 12 miesięcy) – 70% stawki czynszu zaoferowanej w pisemnym konkursie ofert;
 - 2) dla podmiotów, które rozpoczęły działalność gospodarczą w okresie do 24 miesięcy poprzedzających złożenie oferty:
 - a) w okresie pierwszych 12 miesięcy, licząc od dnia zawarcia umowy najmu – 40% stawki czynszu zaoferowanej w pisemnym konkursie ofert,

- b) w drugim roku obowiązywania umowy najmu (przez okres 12 miesięcy) – 70% stawki czynszu zaoferowanej w pisemnym konkursie ofert;
- 3) dla podmiotów, które rozpoczęły działalność gospodarczą w okresie do 36 miesięcy poprzedzających złożenie oferty – w okresie pierwszych 12 miesięcy, licząc od dnia zawarcia umowy najmu – 70% stawki czynszu zaoferowanej w pisemnym konkursie ofert.”;
- 4) w § 14 ust. 4 uchwały po wyrażeniu „§ 3 ust. 5b pkt 1 i 5” dodaje się wyrażenie w brzmieniu „§ 3 ust. 5c pkt 1 i 6,”.
- § 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Gdańska.
- § 3. 1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Gdańsku.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący
Rady Miasta Gdańska

Bogdan Oleszek

UZASADNIENIE

Zaproponowane zmiany w projekcie uchwały zmieniającej uchwałę Nr XXX/1045/05 Rady Miasta Gdańska z dnia 13 stycznia 2005r w sprawie zasad gospodarowania zasobem komunalnych lokali użytkowych, czynszów i ich płatności oraz podziału Miasta Gdańska na strefy czynszowe (tekst jednolity: Dziennik Urzędowy Woj. Pomorskiego z 2012r., po. 553 ze zmianami) mają na celu podniesienie poziomu atrakcyjności prowadzenia działalności gospodarczej jako pomysłu na własną karierę i dobrego rozwiązania problemów z odnalezieniem się na rynku pracy. Adresowane są do przedsiębiorców, którzy po raz pierwszy zakładają działalność gospodarczą.

W uchwale dla tych podmiotów zaproponowano preferencyjne stawki czynszu, które miałyby obowiązywać maksymalnie przez 36 miesięcy. Przedsiębiorca rozpoczynający działalność gospodarczą wynajmując lokal w pierwszym roku ponosiłby głównie koszty utrzymania lokalu, gdyż czynsz kształtowałby się na poziomie 1 zł za 1m². Natomiast w drugim roku obowiązywania umowy najmu (przez okres 12 miesięcy) czynsz za lokal wynosiłby – 40% stawki czynszu zaoferowanej w pisemnym konkursie ofert, a w trzecim roku obowiązywania umowy najmu (przez okres 12 miesięcy) – 70% stawki czynszu zaoferowanej w pisemnym konkursie oferty.

Lokale wytypowane do najmu w ramach zaproponowanych zmian w projekcie uchwały, zlokalizowane będą głównie w rejonach objętych rewitalizacją. Zmiany te mają zatem szansę wpłynąć na wzrost aktywności społecznej oraz podniesienie prestiżu terenu, na którym taki najem będzie prowadzony.

Przedstawiając powyższe, wnioskowane zmiany zasad gospodarowania komunalnym zasobem lokali użytkowych są uzasadnione, bowiem mają na celu dalsze uporządkowanie i usprawnienie gospodarki lokalami użytkowymi w zasobie komunalnym Gminy Miasta Gdańska.

Wnioskodawca:

Opinia Radcy Prawnego