

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIASTA GDAŃSKA**

z dnia ..... 2022 r.



**zmieniająca uchwałę 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 (Dz.U. z 2022 r. poz. 559 i 583) oraz art. 37 ust 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 poz. 1899) art. 66 i art. 659 – 709 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2020 r. poz. 1740, 2320, z 2021 r. poz. 1509) 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 (Dziennik Urzędowy Województwa Pomorskiego z 2018 r., poz. 3355) zmienionej uchwałą Nr VIII/117/19 Rady Miasta Gdańska z dnia 28 marca 2019 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2019 r. poz. 2271), uchwałą Nr XXII/564/20 Rady Miasta Gdańska z dnia 30 kwietnia 2020 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2020 r. poz. 2579), uchwałą Nr XXX/776/20 Rady Miasta Gdańska z dnia 26 listopada 2020 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2020 r. poz. 5485), wprowadza się następujące zmiany:

1) w § 1:

a) w ust. 1a zdanie drugie otrzymuje brzmienie:

„Do najmu okazjonalnego stosują się postanowienia § 2 ust. 2 pkt 5 oraz § 14 ust. 1, 5, 6, a także odpowiednio postanowienia § 6 ust. 15a, 15b i 18 niniejszej uchwały.”,

b) po ust. 3 dodaje się ust. 3a w brzmieniu:

„3a. Przedmiotem oferty najmu może być również lokal wraz z nieruchomością gruntową lub jej częścią stanowiącą uzupełnienie niezbędne do prawidłowego funkcjonowania lokalu i gospodarowania nim lub w zakresie niezbędnym do spełnienia wymogów działki budowlanej.”;

2) w § 2 ust. 3 wyrażenie „dla niżej wymienionych podmiotów” zastępuje się wyrażeniem „dla podmiotów, o których mowa w pkt. 1-13 poniżej”

3) w § 3 ust. 5 pkt 3a otrzymuje brzmienie:

„3a) W przypadku złożenia ofert na najem lokalu przeznaczonego na prowadzenie działalności twórczej lub artystycznej przez więcej niż jednego oferenta, wyboru przyszłego najemcy dokonuje Prezydent Miasta Gdańska na podstawie rekomendacji komisji konkursowej.”;

4) w § 4 po ust. 8 dodaje się ust. 9 w brzmieniu:

„9. Ustalenia i zmiany stawki bazowej dla najmu elementów zewnętrznych budynków stanowiących 100% własność Gminy Miasta Gdańska w postaci połączeń dachowych pod instalacje anten, masztów i innych urządzeń niezwiązanych z działalnością reklamową dokonuje Prezydent Miasta Gdańska w formie zarządzenia, o którym mowa w ust. 5 bez przeprowadzania badań rynku, o których mowa w ust. 2 i 4.”;

5) w § 5:

a) ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Czynsz jest opłatą za używanie lokalu i nie obejmuje opłat eksploatacyjnych, określonych w umowie, w tym między innymi z tytułu dostawy mediów, dozoru nieruchomości, korzystania z dźwigu, używania części wspólnych nieruchomości, kosztów zarządu nieruchomością a także innych opłat, których obowiązek uiszczania stanowił kryterium wyboru najemcy.”,

b) po ust. 7 dodaje się ust. 8 w brzmieniu:

„8. W przypadku ofert najmu lokalu wraz z terenem, o którym w mowa w § 1 ust. 3a, wysokość czynszu za teren ustala się zgodnie z aktualnymi zasadami określenia wysokości stawek czynszu dzierżawnego za nieruchomości gruntowe stanowiące własność Gminy Miasta Gdańska na cele inne niż rolnicze.”;

6) w § 6:

a) w ust. 1 pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) dla podmiotów, o których mowa w § 2 ust. 3 pkt 12, 13 - 5 % stawki bazowej, z zastrzeżeniem postanowień § 2 ust. 4”;

b) w ust. 1 pkt 3 po wyrażeniu „9a” stawia się przecinek i dodaje się wyrażenie: „14 litera a, 15”;

c) po ust. 1c dodaje się ust. 1d i ust. 1e w brzmieniu:

„1d. Preferencyjną stawkę czynszu dla podmiotów, o których mowa w § 2 ust. 3 pkt 14 litera a stosuje się pod warunkiem wykazania przez ten podmiot, że świadczenia zrealizowane w ramach kontraktu o refundację kosztów świadczeń opieki zdrowotnej ze środków publicznych za poprzedni rok obrotowy stanowią połowę przychodu najemcy. W przypadku braku skorzystania z preferencji czynszowej 30% obowiązuje w pierwszym roku 70% stawki bazowej, a w latach kolejnych 100% stawki bazowej najmu.

1e. Preferencyjne stawki czynszu, o których mowa w ust. 1 nie mogą być niższe niż ponoszone przez właściciela koszty zarządu i gospodarowania nieruchomością wspólną. Najemca jest zobowiązany do uiszczania czynszu w wysokości odpowiadającej co najmniej tym kosztom.”;

d) ust.2 otrzymuje brzmienie:

„2. Prezydent Miasta Gdańska może obniżyć stawkę czynszu o 40% na wniosek najemcy prowadzącego w lokalu zakład pracy chronionej lub prowadzącego bar mleczny otrzymujący dotację przedmiotową ze środków publicznych.”;

e) po ust. 2 dodaje się ust 2a w brzmieniu:

„2a. Prezydent Miasta Gdańska może obniżyć stawkę czynszu o 50% na wniosek najemcy prowadzącego w lokalu księgarnię z zastrzeżeniem, że obniżona stawka czynszu najmu nie może być niższa niż aktualna stawka bazowa. Warunków, o których mowa w ust. 17 nie stosuje się.”;

f) ust.7 otrzymuje brzmienie:

„7. Obniżek, o których mowa w ust. 2 i ust. 3 nie sumuje się z innymi obniżkami i preferencjami.”;

g) ust. 8 otrzymuje brzmienie:

„8. Zapisów, o których mowa w ust. 2-5 nie stosuje się do najemców lokali usytuowanych w strefie prestiżu.”;

h) skreśla się ust.9, ust.9a, ust.10, ust.11, ust.12;

7) w § 7 ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Obniżenie stawki czynszu, o której mowa w § 6 ust. 2-5 obowiązuje przez okres 12 miesięcy z możliwością przedłużenia na kolejny okres, po udokumentowaniu braku zadłużenia czynszowego oraz spełnienia przesłanek, będących podstawą przyznania obniżki. Postanowień niniejszego ustępu nie stosuje się do podmiotów wyłonionych w trybie przetargu publicznego, o którym mowa w § 2 ust. 2 pkt 1, 2 i 4, po dniu 31 marca 2010 roku. Obniżenie stawki czynszu obowiązuje od miesiąca następującego po dacie złożenia wniosku o jej udzielenie lub przedłużenie. Wniosek o przedłużenie obniżki stawki czynszu najemca powinien złożyć w miesiącu kalendarzowym poprzedzającym miesiąc, w którym upływa okres obowiązywania aktualnej obniżki.”;

8) w § 8:

a) ust. 2d otrzymuje brzmienie:



„2d. Umowy najmu lokali przeznaczonych na prowadzenie działalności twórczej lub artystycznej zawierane są w trybie, o którym mowa w § 2 ust. 2 pkt 3 na czas oznaczony do 5 lat. Po zakończeniu umowy najmu Gmina Miasta Gdańska podejmuje decyzję o dalszym przeznaczeniu lokalu lub skierowaniu do wynajmu na zasadach niniejszej Uchwały.”,

b) ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Umowy najmu zawarte na czas nieoznaczony z podmiotami, o których mowa § 2 ust. 4, a które wywiązują się z obowiązków określonych w umowie najmu nie mogą być rozwiązane przed upływem terminu:

- 1) zakończenia trwającego roku szkolnego – dotyczy podmiotów, o których mowa w § 2 ust. 4 pkt.1
- 2) zakończenie realizacji trwających zadań zleconych przez Gminę miasta Gdańska - dotyczy podmiotów, o których mowa w § 2 ust. 4 pkt. 2 i 3.”,

c) po ust. 3 dodaje się ust. 3a w brzmieniu:

„3a. Po upływie terminu obowiązywania umowy najmu zawartej na czas oznaczony z podmiotem, o którym mowa w § 2 ust. 3 pkt 7 przysługuje mu pierwszeństwo najmu tego lokalu w trybie bezprzetargowym, o którym mowa w § 2 ust. 2 pkt 3 z zastosowaniem stawki, o której mowa w § 6 ust. 1 pkt 2.”,

d) skreśla się ust. 5;

9) w § 9:

a) ust.1 otrzymuje brzmienie:

„1. Na wniosek najemcy, opłacającego czynsz najmu nie niższy niż na poziomie stawki bazowej, który w lokalu będącym przedmiotem najmu poniósł za zgodą wynajmującego nakłady na remont nie związany z adaptacją tego lokalu do swoich indywidualnych potrzeb, Prezydent Miasta Gdańska może przyznać prawo do zwrotu poniesionych nakładów przez obniżenie o 50% czynszu najmu do czasu pokrycia pełnej wartości kwoty nominalnej tych nakładów. Uprawnienie to nie dotyczy najemców lokali, dla których w ofercie najmu wskazany został obowiązek wykonania remontu.”,

b) ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Na wniosek najemcy, który za zgodą wynajmującego dokonał modernizacji elementów budynku, w którym znajduje się lokal w zakresie obciążającym wynajmującego lub przekraczającym adaptację lokalu do indywidualnych potrzeb najemcy i podnosząc jego wartość techniczną i użytkową, Prezydent Miasta Gdańska może przyznać prawo do zwrotu nakładów przez obniżenie o:

- 1) 50% czynszu najmu dla podmiotów opłacających czynsz na poziomie co najmniej stawki bazowej - do czasu pokrycia 50% wartości tych nakładów, lecz nie dłużej niż na okres 10 lat;
- 2) 25 % czynszu najmu dla podmiotów opłacających czynsz na poziomie niższym niż stawka bazowa - do czasu pokrycia 25% wartości tych nakładów, lecz nie dłużej niż na okres 10 lat. Uprawnienia wskazane w pkt. 1 i 2 nie dotyczą najemców lokali, dla których w ofercie najmu wskazany został obowiązek wykonania remontu.”,

c) po ust. 2a dodaje się ust. 2b i ust. 2c w brzmieniu:

„2b. W przypadku przeznaczenia do procedury najmu lokalu w trybie, o którym mowa w § 2 ust. 2 pkt. 1 - 4, którego konieczność remontu, modernizacji lub innych robót budowlanych została określona przez Gdańskie Nieruchomości, Prezydent Miasta Gdańska, na wniosek najemcy, może wyrazić zgodę na zwolnienie najemcy z ponoszenia opłat z tytułu czynszu najmu tego lokalu na czas prowadzenia remontu, modernizacji lub innych robót budowlanych na okres nie dłuższy niż 18 miesięcy licząc od dnia zawarcia umowy najmu.

2c. Zwolnienia z opłat czynszu, o których mowa w ust. 2a i ust. 2b nie łączą się.”,

d) ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Wykonanie uzgodnionych z wynajmującym prac, o których mowa w ust. 1, 2, 2a i 2b winno odbywać się pod nadzorem uprawnionego przedstawiciela wynajmującego pod rygorem utraty uprawnień, o których mowa w ust 1, 2, 2a i 2b.”;

10) w § 11:

a) ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. W szczególnie uzasadnionych przypadkach po zasięgnięciu opinii właściwej Komisji Rady Miasta Gdańska, Prezydent Miasta Gdańska może na wniosek lub za zgodą najemcy, który odda do dyspozycji Gminy Miasta Gdańska dotychczas zajmowany lokal użytkowy, oddać w najem inny wolny prawnie i fizycznie lokal użytkowy przy zachowaniu dotychczasowych warunków umowy z zastosowaniem dla lokalu zamiennego stawki czynszu obliczonej na podstawie § 4 ust. 7, lecz nie niższej niż stawka bazowa.”,

b) w ust. 4 skreśla się wyrażenie „i przygotowanie rekomendacji”,

c) w ust. 4 pkt 1) otrzymuje brzmienie:

„1) zmiany najemcy lokalu, o której mowa w ust. 1 pkt 1, 2, 2a, 4, 5, 6. Pozostałe zmiany podmiotowe wymagają przygotowania rekomendacji.”;

11) w § 12:

a) skreśla się ust. 6, 7, 8, 9, 10, 11,

b) ust. 10a otrzymuje brzmienie:

„10a. W przypadku podmiotów świadczących usługi medyczne, nie posiadających kontraktu o refundację kosztów świadczeń opieki zdrowotnej ze środków publicznych, umowa najmu zostaje zawarta na czas nieoznaczony.”,

c) ust. 10b otrzymuje brzmienie:

„10b. Jeżeli najemca w okresie obowiązywania umowy, o której mowa w ust. 10a spełni warunki, o których mowa w § 6 ust. 1d, może ubiegać się o preferencyjną stawkę czynszu na zasadach określonych w § 6 ust. 1 pkt 3 i ust. 1d po upływie pełnego roku obrotowego, w którym korzystał z refundacji kosztów świadczeń opieki zdrowotnej ze środków publicznych.”;

12) w § 13:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Najemca po 3 latach najmu lokalu wynajętego w trybie z § 2 ust. 2 pkt 1, pkt 4 litera a, c, d, pkt 5, może ubiegać się o zmianę działalności gospodarczej prowadzonej w lokalu w granicach obowiązującego prawa co do zmiany rodzaju i o ile dana działalność nie została wyłączona w zaproszeniu do składania ofert.”,

b) ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Podnajem lokalu jest możliwy pod warunkiem oczynszowania podnajętej części stawką bazową bez preferencji i obniżek czynszowych, lecz nie niższą niż stawka czynszu, którą płaci najemca bez preferencji i obniżek czynszowych. W umowie z podnajemcą nie może obowiązywać stawka wyższa niż obowiązująca najemcę.”,

c) ust. 5 otrzymuje brzmienie:

„5. Podnajem wymaga każdorazowej zgody wynajmującego.”,

d) w ust. 6 wyrażenie „brak powiadomienia, o którym mowa w ust. 5” zastępuje się wyrażeniem „brak zgody, o której mowa w ust. 5”,

e) skreśla się ust. 8;

13) skreśla się § 13a.

§ 2. 1. Do umów najmu zawartych przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały stosuje się przepisy w brzmieniu wynikającym z niniejszej uchwały, z zastrzeżeniem ust. 2 i 3.

2. Dotychczas obowiązujące obniżki czynszowe przyznane na podstawie § 6 ust. 2-12 na czas określony zachowują moc do czasu ich wygaśnięcia lub unieważnienia.

3. Obniżki przyznane na podstawie § 6 ust. 2-12 na czas nieoznaczony oraz preferencje czynszowe, o których mowa w § 6 ust. 1 i 1b nabyte przez najemców, z którymi umowy najmu zostały zawarte przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały i którzy wywiązują się z obowiązków określonych w umowie najmu, zachowują moc obowiązującą do czasu ich zmiany lub wypowiedzenia na podstawie oświadczenia Wynajmującego z zachowaniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia.

§ 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 dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodnicząca Rady Miasta Gdańska

**Agnieszka Owczarczak**



## UZASADNIENIE

Zmiana uchwały Nr XXX/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 stanowi odzwierciedlenie aktualnych potrzeb gospodarowania komunalnym zasobem lokali użytkowych Gminy Miasta Gdańska.

Zmiany mają na celu zapewnienie efektywności i rentowności w administrowaniu tym zasobem przy jednoczesnym sprecyzowaniu i ustaleniu jasnych zasad obowiązujących w relacjach z najemcą w procedurach wyłonienia najemcy i realizacji najmu lokali.

Zaproponowane w projekcie uzupełnienie definicji najmu okazjonalnego związane jest z dotychczasową różną interpretacją dotyczącą możliwości stosowania do najmu okazjonalnego obniżek przewidzianych w § 6 ust. 15a i 15b uchwały i uchyla na przyszłość niepewność co do stosowania tych przepisów również do najmu okazjonalnego.

W projekcie przewidziano pożądaną w praktyce od lat możliwość wynajmu lokalu wraz terenem, o ile teren ten stanowi naturalne i nieodłączne zaplecze lub niezbędny element do funkcjonowania lokalu i na potrzeby gospodarowania tym lokalem. Ma to na celu podniesienia atrakcyjności lokalu, gospodarowanie zasobem z poszanowaniem zasad racjonalnej gospodarki. Odpowiada to zadaniom w zakresie gospodarowania lokalami użytkowymi, w tych sytuacjach, w których teren związany jest funkcjonalnie i nieodzownie z lokalem i nie jest możliwym odseparowanie go od lokalu. W ten sposób uzyskuje się także niekwestionowaną podstawę prawną do realizacji wynajmu lokalu obejmującą teren. Wysokość czynszu za teren ustalać się będzie w takich sytuacjach, zgodnie z aktualnymi zasadami określenia wysokości stawek czynszu dzierżawnego za nieruchomości gruntowe stanowiące własność Gminy Miasta Gdańska na cele inne niż rolnicze. Jednocześnie zrezygnowano z przeprowadzania badań rynku w celu ustalenia i zmiany stawek najmu dla elementów zewnętrznych budynków stanowiących 100% własność Gminy Miasta Gdańska w postaci połączeń dachowych pod instalacje anten, masztów i innych urządzeń niezwiązanych z działalnością reklamową, zostawiając te regulacje zarządzeniu Prezenta Miasta Gdańska.

W projekcie doprecyzowano definicję czynszu najmu o możliwość ujęcia nim innych składników, co ma dostosować obrót lokalami do aktualnych warunków rynkowych, umożliwić stosowanie procedur, w którym kryterium wyboru będzie stanowił czynsz wraz z dodatkowymi składnikami i opłatami. Ma też zapewnić minimum przychodu gminy w postaci pokrycia kosztów administrowania i zarządu zasobem.

Znaczna część zmian zaproponowanych w projekcie dotyczy zmian w zasadach przyznawania preferencji i obniżek czynszowych.

W szczególności dotyczy to podmiotów realizujących usługi z zakresu świadczeń zdrowotnych, niepublicznych zakładów opieki zdrowotnej. Projekt uchwały zakłada, iż podmioty te w znacznej mierze stanowią dobrze funkcjonujące przedsiębiorstwa, które nie wymagają pomocy gminy w zakresie czynszowym. Z tych względów dotychczasowe preferencje czynszowe dla takich podmiotów świadczących usługi zdrowotne w ramach kontraktu NFZ zmieniono z 5 % na 30 % stawki bazowej, dla podmiotów bez kontraktu NFZ brak preferencji czynszowych – obowiązuje stawka bazowa. Jednocześnie preferencyjną stawkę czynszu dla podmiotów realizujących usługi z zakresu świadczeń zdrowotnych, niepublicznych zakładów opieki zdrowotnej w ramach kontraktu z NFZ stosuje się pod warunkiem wykazania przez ten podmiot, że świadczenia zrealizowane w ramach kontraktu o refundację kosztów świadczeń opieki zdrowotnej ze środków publicznych za poprzedni rok obrotowy stanowią połowę przychodu najemcy. W przypadku braku skorzystania z preferencji czynszowej, w pierwszy roku obowiązuje stawka czynszu w wysokości 70% stawki bazowej, a w latach kolejnych obowiązuje stawka bazowa najmu.



Projekt zakłada likwidację obniżek czynszowych dla prowadzonej w lokalu użytkowym działalności rzemieślniczej, gastronomii, także w strefie tzw. prestiżu.

Projektem objęto również sposób wyłonienia najemcy lokalu z przeznaczeniem na działalność artystyczną. Zmiana ma na celu skrócenie czasu procedury najmu lokali.

Jedna ze zmian w tej kwestii spowoduje, iż z chwilą wygaśnięcia umów zawartych na czas oznaczony właściciel - Gmina Miasta Gdańska podejmuje decyzję o dalszym przeznaczeniu lokalu lub skierowaniu do wynajmu na zasadach niniejszej Uchwały. Pozwoli to na racjonalizację gospodarowania zasobem i bieżące monitorowanie tej gospodarki.

W dalszej części zmian zlikwidowano również ograniczenia w wypowiedzaniu umów najmu podmiotom realizującym usługi z zakresu świadczeń zdrowotnych, niepublicznych zakładów opieki zdrowotnej poddających te zasady norm ogólnym dotyczącym wszystkich najemców.

Jednocześnie skreślono zapis pozwalający Najemcy na wypowiedzenie umowy najmu zawartej na czas określony bez podania przyczyny - w celu dostosowania zapisów do wymogów kodeksu cywilnego i utrwalonego orzecznictwa, zgodnie z którymi najem na czas określony strony mogą wypowiedzieć w wypadkach określonych w umowie.

Zmianami objęto także tzw. obniżki remontowe. Po pierwsze zmiana dotyczy zastąpienia dotychczasowego wyrażenia „Prezydent Miasta przyznaje”, wyrażeniem „Prezydent Miasta może przyznać”. Zmiana ma na celu zniwelowanie rozbieżności interpretacyjnych i wątpliwości co do tego czy obniżka czynszu, o której mowa w niniejszym zapisie jest obligatoryjna do zastosowania wobec każdego uprawnionego do niej najemcy czy też tryb wnioskowy jej udzielenia zakłada to jako możliwość / opcję zależną od woli wynajmującego przy spełnieniu warunków przez najemcę.

Kolejno zmieniono zasady stosowania obniżki czynszowej dla podmiotów, które obejmowały remontem te części lokalu, które co do zasady leżą po stronie właściciela. Zmiana ma na celu przyznanie możliwości udzielania na wniosek najemcy, który za zgodą wynajmującego dokonał modernizacji elementów budynku, w którym znajduje się lokal w zakresie obciążającym wynajmującego lub przekraczającym adaptację lokalu do indywidualnych potrzeb najemcy, prawa do zwrotu nakładów przez obniżenie o 50% czynszu najmu dla podmiotów opłacających czynsz na poziomie co najmniej stawki bazowej - do czasu pokrycia 50% wartości tych nakładów, lecz nie dłużej niż na okres 10 lat lub 25 % czynszu najmu dla podmiotów opłacających czynsz na poziomie niższym niż stawka bazowa - do czasu pokrycia 25% wartości tych nakładów, lecz nie dłużej niż na okres 10 lat czyli na możliwy okres amortyzacji tych nakładów. Ponadto najemcy lokali, których zakres remontu został określony przez Gdańskie Nieruchomości mogą ubiegać się o zwolnienie z czynszu na czas ponoszenia prac remontowych na okres nie dłuższy niż 18 miesięcy.

W projekcie doprecyzowano także zasady zmiany przedmiotu działalności prowadzonej w lokalu. Wobec ogólnej zasady swobody działalności gospodarczej, jak i licznej praktyki najemców wnioskujących o zmiany profilu działalności projekt zakłada wprowadzenie w tym zakresie bardziej jasnych i jednolitych zasad. Zgodnie z nimi najemcy po 3 latach najmu lokalu wynajętego w trybie przetargu nieograniczonego, określonego konkursu ofert lub negocjacji pozostawia się swobodny wybór w granicach obowiązująco prawa co do zmiany rodzaju działalności gospodarczej prowadzonej w lokalu, o ile dana działalność nie została wyłączona w zaproszeniu do składania ofert.

W tym samym celu dokonano zmian zasad podnajmu. O ile taka możliwość - często podyktowana warunkami na rynku i indywidualną sytuacją najemcy będzie uzasadniona, o tyle nie jest dopuszczalnym by najemca czerpał przychód z majątku gminy stosując w ramach podnajmu stawki wyższe niż go obowiązujące. Jednocześnie, jako że podnajem generuje przychód dla najemcy, nie jest zasadnym, by w tym zakresie korzystał z preferencji czynszowych od gminy. Z tych względów po zmianie podnajem lokalu jest możliwy pod warunkiem oczynszowania podnajętej części stawką bazową bez preferencji i obniżek czynszowych, lecz nie niższą niż stawka czynszu, którą płaci najemca, bez obniżek i preferencji czynszowych. W umowie z podnajemcą nie może obowiązywać stawka wyższą niż obowiązująca najemcę.

Wdrożenie zmian zaproponowanych niniejszą uchwałą ma na celu podnoszenie standardów gospodarowania zasobem lokali użytkowych przy jednoczesnym zagwarantowaniu wymiernego wyniku finansowego z tej działalności i uwzględnieniem potrzeb gminy. Sprzyja także uproszczeniu, wzmocnieniu klarowności przepisów i dostosowaniu ich do praktyki orzecznictwa w tym zakresie.

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 i dostosowanie ich do obecnych warunków rynkowych.

Z tych względów podjęcie niniejszej uchwały jest uzasadnione.

Wnioskodawca

PREZYDENT MIASTA GDAŃSKA

Aleksandra Dulciewicz

Opinia Radcy Prawnego

BPV-0721-65/2022  
projekt uchwały  
uzgodniono H. Lipowicz  
22.03.2022  
Radca Prawny

Sporządził:  
Mirella Doszczak

.....  
podpis

Zaakceptował:  
Piotr Kryszewski

.....  
podpis

Zatwierdził:  
Piotr Grzelak

.....  
podpis

Uzgodniono:  
Przemysław Guzow

.....  
podpis

SEKRETAŃZ MIASTA GDAŃSKA

Danuta Januszarek