

Protokół Nr 15-7/2025

z nadzwyczajnego posiedzenia Komisji Polityki Gospodarczej i Morskiej Rady Miasta Gdańska, które odbyło się **26 czerwca 2025 roku** (czwartek), rozpoczęte o **godz. 8:45** w sali im. Seana Lestera (Nr 003) Nowego Ratusza, przy ul. Wały Jagiellońskie 1 w Gdańsku.

Posiedzeniu przewodniczył Radny Piotr Dzik – Przewodniczący Komisji Polityki Gospodarczej i Morskiej Rady Miasta Gdańska.

Na stan sześciu (6) członków Komisji, w posiedzeniu uczestniczyło pięciu (5), czyli było quorum do podejmowania prawomocnych opinii, wniosków i innych stanowisk. Nieobecny Radny Karol Rabenda – członek Komisji. **Lista obecności Komisji stanowi załącznik nr 1. Lista obecności gości stanowi załącznik nr 2 do protokołu.**

Komisja została zwołana w trybie nadzwyczajnym, ponieważ następne posiedzenie Komisji będzie dopiero 25 sierpnia 2025 roku i długo wniosek czekałby na opinię Komisji. **Porządek obrad stanowi załącznik Nr 3 do protokołu.** Nie było uwag ze strony członków Komisji, więc poddał pod głosowanie przyjęcie **następującego porządku** obrad Komisji:

1. Rozpatrzenie wniosku Prezydenta Miasta Gdańska w sprawie zamiany lokalu użytkowego przy ul. Powstańców Warszawskich 17 na lokal użytkowy przy ul. Wajdeloty 21 w Gdańsku.

Przedstawia: Pan Michał Kwieciński – Gdańskie Nieruchomości SZB.

2. Sprawy wniesione, wolne wnioski, korespondencja.

Głosowanie:

Porządek został przyjęty 5 głosami za – jednogłośnie.

PUNKT – 1.

Rozpatrzenie wniosku Prezydenta Miasta Gdańska w sprawie zamiany lokalu użytkowego przy ul. Powstańców Warszawskich 17 na lokal użytkowy przy ul. Wajdeloty 21 w Gdańsku.

Przedstawia: Pan Michał Kwieciński – Gdańskie Nieruchomości SZB - Zastępca Dyrektora ds. nadzoru właścicielskiego.

Pan Michał Kwieciński – GN SZB - Zastępca Dyrektora ds. nadzoru właścicielskiego.

Szanowni Państwo Radni.

Chcieliśmy w myśl przepisów § 11 ust. 3 uchwały Nr XXXIV/1045/05 Rady Miasta Gdańska z 13 stycznia 2005 roku w sprawie zasad gospodarowania zasobem lokali użytkowych, czyli wyrażenia zgody Szanownej Komisji w przypadku, gdy

najemca odda do dyspozycji gminy miasta Gdańska dotychczas zajmowany lokal użytkowy i w zamian za to można mu oddać inny wolny prawnie i fizycznie lokal użytkowy. Sytuacja, o której mówimy zachodzi z przyczyn technicznych. Najemca lokalu przy ul. Powstańców Warszawskich 17 zajmuje lokal, który niestety po remoncie mnóstwo usterek technicznych uniemożliwiło użytkowanie tego lokalu. W związku z tym, że poniósł tam nakłady mógłby mieć duże roszczenie w stosunku do wynajmującego, ale jednocześnie tutaj przy negocjacjach i zaangażowani u wielu stron zaproponowaliśmy przejście do innego lokalu, na co ten najemca wyraził zgodę i jednocześnie deklarując podpisanie porozumienia, w którym nie będzie rościł o zwrot nakładów poniesionych na ten lokal. Jednocześnie Gdańskie Nieruchomości po uwolnieniu tego lokalu podejmą już na spokojnie z pełnym zaangażowaniem prace remontowe. Z tym, że nie są one takie łatwe do wykonania od razu, bo jest to wspólnota mieszkaniowa, remont dotyczy także części wspólnych budynku, więc tutaj zaangażowanie musi być nie tylko ze strony Gdańskich Nieruchomości, ale też wspólnoty. Wspólnota nie posiada jeszcze w tym momencie środków na dokonanie odpowiednich prac remontowych dotyczących części wspólnych. I to nam się oddała w czasie, jednocześnie przedsiębiorca, najemca chce dalej prowadzić działalność i chciałby ją prowadzić w innym miejscu.

Wskazaliśmy lokal przy ul. Wajdeloty 21. Najemca wyraził swoją opinię pozytywną, że lokal mu odpowiada. Jednocześnie też zachowamy tutaj jakby kwestie finansowe, gdzie przychody z tego lokalu in plus dla miasta Gdańska gdyż dotychczasowy czynsz, który płacił wynosi 18 złotych netto za m². Tutaj najem będzie w wysokości prawie 80 złotych netto za m², czyli wszystkie kryteria zawarte w obowiązującej uchwale się zgadzają. Będziemy otrzymywać wyższy czynsz, będzie przedsiębiorca, który poczuje się zaopiekowany i będzie mógł dalej prowadzić działalność, a my jednocześnie na spokojnie zajmiemy się lokalem przy ul. Powstańców Warszawskich, który opuści. Proszę o pozytywną opinię. Wniosek - **pismo: GN.WU.4121.177.2025.BO.6255883 z 24.06.2025 roku stanowi załącznik Nr 4 do protokołu.**

Przewodniczący Piotr Dzik

Dziękuję. Ile metrów miał ten pierwszy lokal?

Pan Michał Kwieciński - GN SZB - Zastępca Dyrektora ds. nadzoru właścicielskiego.

Ten pierwszy miał 48,23 m², a ten do którego się przeniesie ma 22,5m².

Przewodniczący Piotr Dzik

Dziękuję. Proszę radna Jankowiak.

Wiceprzewodnicząca Beata Jankowiak

Mam pytanie, bo rozumiem, że był zły stan techniczny i tego remontu mimo, że on był wykonywany, no to po prostu niekoniecznie się udał tak jak należy, ale czy wcześniej, ile ten lokal tam istnieje, czy wcześniej był, bo rozumiem, że odbieraliście od poprzedniego najemcy ten lokal i wtedy ten stan jest sprawdzany, jak to proceduralnie wygląda?

Pan Michał Kwieciński - GN SZB - Zastępca Dyrektora ds. nadzoru właścicielskiego.

To w następstwie wykonania tych powłok, takich z płytek. To nie tylko, jakby stan techniczny trudno było określić na pierwszy rzut oka. To np. czynniki były w postaci wentylacji. Przy podniesieniu się wód gruntowych, czy po opadach, zła izolacja ścian i to też nie po naszej stronie. Nie był to lokal, w którym można było stwierdzić jak się do niego wchodzi, że on jest technicznie nienadający się do wynajmu. To były po prostu czynniki, które okazały się potem w trakcie funkcjonowania, no i wyszło jak wyszło, niefortunnie. Dość duże koszty poniósł najemca, no i chcieliśmy tutaj mu to w jakiś sposób też wynagrodzić.

Wiceprzewodnicząca Beata Jankowiak

A ile ten najem trwał w tej pierwszej lokalizacji?

Pan Michał Kwieciński - GN SZB - Zastępca Dyrektora ds. nadzoru właścicielskiego.

Od 2019 roku, ale pani tam sobie powoli robiła jakieś swoje prace i ostatecznie wyszło dosyć niefortunnie, bez konkretnego wskazania tak naprawdę winnych.

Wiceprzewodnicząca Beata Jankowiak

Dziękuję.

Radny Łukasz Bejm - członek Komisji

Tutaj warto zaznaczyć, że tam chyba nigdy ta działalność się nie rozpoczęła w tym lokalu, to więc była dosyć trudna sytuacja, ale dziękuję Gdańskim Nieruchomościom za pełne zaangażowanie w tej sprawie. Najpierw tam na miejscu na ul. Powstańców Warszawskich, bo faktycznie walczyliśmy trochę, żeby tam panią jeszcze utrzymać, ale się nie dało i faktycznie ta wasza propozycja zamiany, no i to sprawne procedowanie. Dziękuję panu dyrektorowi i pani kierownik. Myślę, że tak to powinno wyglądać, wychodzić ludziom naprzeciw i pomagać w biznesach.

Radna Żaneta Geryk - członek Komisji

Zostało powiedziane, że przedsiębiorca poniósł duże nakłady na remont. Czy on może, czy jak stanowi prawo wnioskować o zwrot kosztów z racji tego, że budynek nie spełniał standardów?

Pan Michał Kwieciński - GN SZB - Zastępca Dyrektora ds. nadzoru właścicielskiego.

Miał w pierwszym odczuciu i w pierwszych ruchach które kierował, to chciał te roszczenia wnosić, ale wtedy rozpoczęliśmy, przy udziale pana radnego rozmowy i w ten sposób wykreowaliśmy taką propozycję. Ona też nie była od razu osiągalna, ale my, że tak powiem weryfikując to, co na rynku mamy, jednocześnie też, tak jak powiedziałem weryfikując kwestie techniczne, bo w pierwszym momencie chcieliśmy ten remont wykonywać, ale przy kolejnych krokach weryfikacji co jest do remontu, ten remont coraz bardziej się rozszerzał i wychodził jakby poza nasze możliwości, też prawne, bo dochodziliśmy do części wspólnych budynków, których nie mogliśmy remontować, więc remont by nam się przedłużał, dlatego

zaproponowaliśmy, a ta propozycja była dla przedsiębiorcy o tyle korzystna i odpowiednia, że postanowiła zrezygnować z roszczenia.

Radna Żaneta Geryk – członek Komisji

Jest to zapisane w ramach porozumienia?

Pan Michał Kwieciński – GN SZB – Zastępca Dyrektora ds. nadzoru właścicielskiego.

Tak, to był warunek.

Wiceprzewodnicząca Beata Jankowiak

Jeszcze jedno pytanie. To troszkę wychodzi poza. Bardzo dziękuję za zaangażowanie, bo to faktycznie wychodzimy naprzeciw przedsiębiorcom i tj. świetne, ale pytanie jest w ogóle o lokale użytkowe jakie mamy w posiadaniu miasta, bo jak się przechodzi, chociażby ul. Szeroką, to tych lokali wolnych trochę jest. Czy to oznacza, że one też są w złym stanie technicznym i nie można ich wynająć, czy właśnie co będzie z tym lokalem, który ten przedsiębiorca opuści, bo my też dostajemy sygnały jako radni, że lokal stoi pusty od 3 lat, miasto nic nie robi. Dostajemy takie sygnały, więc warto mieć tą argumentację co się dzieje.

Pan Michał Kwieciński – GN SZB – Zastępca Dyrektora ds. nadzoru właścicielskiego.

Dokładnie, tj. dokładnie to co powiedziałem, ale rozszerzymy troszkę bardziej. To co widzi się na pierwszy rzut oka z ulicy może wskazywać na to, że lokal jest niewynajęty, a nadaje się do wynajęcia. Przepisy budowlane najnowsze w ogóle weryfikują lokale, które nawet się zwalniają po 30, 20 latach użytkowania okazuje się, że wentylacja musi już być inna, różnego rodzaju kryteria muszą już być spełnione, więc już tak naprawdę lokal w dobrym stanie powinien już być w jakiś sposób odświeżany i dostosowywany. Jednocześnie są problemy proceduralne. Tak jak wspomniałem stropy, ściany, izolacja pionowa budynku tj. odpowiedzialność wspólnoty mieszkaniowej, My nie tylko nie możemy wykonać takiego remontu ze względów finansowych, posiadanych środków, ale jeżeli nawet je mamy nie możemy ich często wykonać ze względu, że pierwsze kroki, tak jak w tym przypadku powinna wykonać wspólnota.

Przewodniczący Piotr Dzik

Tak nie do końca wspólnota, bo miasto też jest częścią tej wspólnoty ...

Pan Michał Kwieciński – GN SZB – Zastępca Dyrektora ds. nadzoru właścicielskiego.

Oczywiście, ale jeżeli oni mają większość, to tak, a jeżeli nie mają środków, to też proszę pamiętać, że wszystkie remonty w tych kamienicach, które tutaj mamy przy udziale i konieczności opiniowania przez Konserwatora Zabytków niosą za sobą duże koszty przygotowania samej dokumentacji projektowej, która już jest dużym kosztem, nie mówiąc o środkach na remont.

Przewodniczący Piotr Dzik

I czas. Chciałem tylko spytać o lokal z dewocjonaliami na ul. Szerokiej, on został wynajęty?

Pani Beata Dmitruk – Kierownik Działu Nieruchomości i Lokali Użytkowych w GN

Mamy procedurę już rozpisaną. Tam jest duże zainteresowanie, ale mieliśmy właśnie mały problem, więc trochę stał niewynajęty, ale sprawę już finalizujemy.

Przewodniczący Piotr Dzik

Dziękuję. Głosów w dyskusji nie widzę, przechodzimy do głosowania.

Ustalenia: Opinia Komisji

Przewodniczący Piotr Dzik

Poddał pod głosowanie przyjęcie i pozytywne zaopiniowanie wniosku Prezydenta Miasta Gdańska w sprawie zamiany lokalu użytkowego przy ul. Powstańców Warszawskich 17 na lokal użytkowy przy ul. Wajdeloty 21 w Gdańsku – **na rzecz Pani Marty Siemionko**, przy zachowaniu dotychczasowych warunków z zastosowaniem dla lokalu zamiennego stawki czynszu obliczonej na podstawie § 4, ust.7, lecz nie niżej niż stawka bazowa.

Głosowanie:

Po wysłuchaniu informacji i wyjaśnień przekazanych przez Pana Michała Kwiecińskiego – Zastępcę Dyrektora ds. nadzoru właścicielskiego w Gdańskich Nieruchomościach Samorządowym Zakładzie Budżetowym oraz przeprowadzonej dyskusji, Komisja 5 głosami za – jednogłośnie - przyjęła i pozytywnie zaopiniowała wniosek Prezydenta Miasta Gdańska w sprawie zamiany lokalu użytkowego przy ul. Powstańców Warszawskich 17 na lokal użytkowy przy ul. Wajdeloty 21 w Gdańsku – **na rzecz Pani Marty Siemionko**, przy zachowaniu dotychczasowych warunków z zastosowaniem dla lokalu zamiennego stawki czynszu obliczonej na podstawie § 4, ust.7, lecz nie niżej niż stawka bazowa. **Opinia Nr 15-7/99/57/2025 - została przekazana do sekretariatu Pani Emilii Łodzińskiej, Zastępcy Prezydenta Miasta Gdańska ds. rozwoju przestrzennego i mieszkalnictwa.**

PUNKT – 2.

Sprawy wniesione, wolne wnioski, korespondencja.

Przewodniczący Piotr Dzik

Czy są jakieś sprawy ze strony Państwa Radnych? Nie ma. Porządek obrad został wyczerpany. Dziękuję bardzo Państwu. Zamykam 15 posiedzenie Komisji. Na tym posiedzenie zostało zakończone - godz. 8:55.

Przewodniczący
Komisji Polityki Gospodarczej i Morskiej
Rady Miasta Gdańska

/-/Piotr Dzik

Protokół sporządziła:

/-/Elżbieta Wajs-Deyck
Biuro Rady Miasta Gdańska
Główny Specjalista