Uchwała 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

Na podstawie art. 18 ust. 1, art. 40 ust. 2 pkt. 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: z 2001r Dz. U. Nr 142, poz. 1591, zmiany: z roku 2002: Dz. U. Nr 23, poz. 220, Dz. U. Nr 62, poz. 558, Dz. U. Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Dz. U. Nr 214, poz. 1806; z roku 2003 Dz. U. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568; z roku 2004 Dz. U. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 214, poz. 1806), art. 35 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity z 2000r Dz. U. Nr 46, poz. 543; zm.: z 2001r Dz. U. nr 129, poz. 1447, Nr 154, poz. 1800, zm. z 2002r. Dz. U. Nr 25, poz. 253, Nr 74, poz. 676, Nr 126, poz. 1070, Nr 113, poz. 984, Nr 130, poz. 1112, Nr 153, poz. 1271, Nr 200, poz. 1682, Nr 240, poz. 2058; z 2003r Dz. U. Nr 1, poz. 15, Nr 80 poz. 717, 720 i 721,Nr 96, poz. 874, Nr 124, poz. 1152, Nr 162, poz. 1568, Nr 203, poz. 1966, Nr 217, poz. 2124, zm. z 2004r. Dz. U. Nr 6 poz. 39, Nr 19, poz. 177, Nr 91, poz. 870, Nr 92, poz.880 i Nr 141, poz. 1492) oraz art. 659 – 719 Kodeksu cywilnego

Rada Miasta Gdańska

uchwala, co następuje:

Przedmiot uchwały:

§ 1

1. Postanowienia niniejszej uchwały określają zasady najmu (dzierżawy) i użyczania komunalnych lokali użytkowych zwane dalej ***„najmem”*** i wysokość stawek czynszów za najem 1 m^2 powierzchni użytkowej lokalu zwanych dalej ***„stawkami bazowymi”***.
2. Lokalem użytkowym przeznaczonym do oferty najmu w rozumieniu niniejszej uchwały jest wolny prawnie i fizycznie lokal w budynku wielolokalowym lub wolnostojącym, przeznaczony do innych celów niż mieszkalne, znajdujący się w granicach administracyjnych Gminy Miasta Gdańsk, zwany dalej ***„lokalem”***.
3. Przedmiotem oferty najmu może być również lokal, który nie jest wolny prawnie i fizycznie o ile czas trwania dotychczasowej umowy najmu tego lokalu kończy się przed dniem wydania skierowania do zawarcia umowy najmu innemu najemcy, z zastrzeżeniem postanowień zawartych w § 3 ust.3. W takim przypadku ryzyko nie zwolnienia lokalu przez jego dotychczasowego posiadacza musi zostać ujawnione w ofercie najmu.
4. Z zasad niniejszej uchwały wyłącza się najem garaży komunalnych oraz najem pracowni twórców.

Tryb najmu:

§ 2

1. Lokale oferuje się do najmu w trybie przetargowym i bezprzetargowym.
2. Wybór najemcy lokalu użytkowego następuje w drodze:
   1) przetargu publicznego nieograniczonego – ustnej licytacji stawki czynszu zwanego dalej ***„przetargiem nieograniczonym”***;
   2) przetargu publicznego ograniczonego – ustnej licytacji stawki czynszu zwanego dalej ***„przetargiem ograniczonym”,*** do którego dopuszcza się jedynie podmioty deklarujące podjęcie w lokalu wskazanym w ofercie najmu działalności o profilu, określonym przez Prezydenta Miasta Gdańska, w tym na wniosek reprezentantów środowisk gospodarczych o przeznaczenie lokalu na prowadzenie w nim określonej działalności.

3) bez przetargowo – w drodze zbierania i wyboru ofert, w granicach posiadanych możliwości, przy uwzględnieniu interesu Miasta oraz po uprzednim zasięgnięciu opinii właściwej komisji Rady Miasta Gdańska.

3. Postanowienia ust. 2 pkt. 3 stosuje się do najmu lokali dla niżej wymienionych rodzajów działalności o ile podmioty te prowadzą działalność nie zarobkową, a uzyskiwane dochody przeznaczane są w całości na ich działalność statutową (zastrzeżenie prowadzenia działalności nie zarobkowej nie dotyczy podmiotów wymienionych w pkt.14):

   1) biura senatorskie i poselskie,
   2) partie polityczne posiadające reprezentację w Senacie RP, Sejmie RP, Sejmiku Województwa Pomorskiego lub w Radzie Miasta Gdańska,
   3) administracja rządowa,
   4) związki zawodowe ogólnokrajowe lub *regionalne* korporacje zawodowe,
   5) konsulaty, w tym honorowe państw, wobec których obowiązuje zasada wzajemności z rządem Rzeczypospolitej Polskiej,
   6) związki samorządowe,
   7) szkoły o każdym profilu, przedszkola i żłobki
   8) policja,
   9) instytucje kultury,
   10) organizacje działające na rzecz pożytku publicznego,
   11) organizacje społeczne – stowarzyszenia, fundacje, związki kombatanckie,
   12) placówki opiekuńczo wychowawcze,
   13) organizacje pożytku publicznego,
   14) zakłady opieki zdrowotnej publiczne i niepubliczne.

4. Podmioty, o których mowa w ust. 3 pkt. 12, 13 i 14 posiadają pierwszeństwo najmu lokalu w trybie bezprzetargowym przed innymi podmiotami.
5. Postanowienia ust. 3 nie wykluczają możliwości udziału tych podmiotów w przetargu publicznym, o którym mowa w ust. 2 pkt. 1 i 2 na zasadach określonych w niniejszej uchwale.
6. Prezydent Miasta Gdańska wyłącza z najmu wolne prawnie i fizycznie lokale przydatne Gminie do wykonywania zadań statutowych, przeznaczone do sprzedaży w drodze przetargu publicznego lub wniesienia aportem do spółek, w których Gmina Miasto Gdańsk ma swoje udziały.

§ 3

1. Jeżeli w wyniku przetargu, o którym mowa w § 2 ust. 2 pkt. 1 i 2 nie dojdzie do wyłonienia najemcy, przeprowadza się drugi przetarg, przy czym:
   1) w pierwszym przetargu - stawką wyjściową licytacji, przy uwzględnieniu terminów określonych w § 12, jest odpowiednio stawka bazowa, o której mowa w § 12 ust. 1, 2 lub w § 4 ust. 2,
   2) w drugim przetargu - stawkę wyjściową licytacji obniża się max. o 50 % stawki bazowej, określonej w pkt. 1.
2. Terminy i miejsce przeprowadzenia przetargu, o którym mowa w ust. 1 określa się w zaproszeniu do udziału w licytacji stawki czynszu lokali przeznaczonych do najmu. W przypadku braku rozstrzygnięcia pierwszego przetargu, drugi przetarg może być przeprowadzony **po upływie 7 dni** od daty wyznaczonej na licytację stawki czynszu w pierwszym przetargu.
3. Zakwalifikowanie wynajmowanego lokalu do oferty najmu w trybie, o którym mowa w § 2 ust. 2 pkt. 1 i 2 wymaga wypowiedzenia umowy najmu dotychczasowemu najemcy z zachowaniem sześciomiesięcznego okresu wypowiedzenia. Zakwalifikowanie lokalu do oferty najmu w tym trybie może dotyczyć również lokalu, dla którego termin obowiązywania umowy najmu wygasa nie **później niż 3 miesiące** po terminie rozstrzygnięcia postępowania przetargowego. Postanowień niniejszego ustępu nie stosuje się **do** najemców lokali, którzy na podstawie umowy najmu, **zawartej** na zasadach obowiązujących przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, regularnie wywiązują się z obowiązków najemcy.

4. Ustala się następujące zasady przeprowadzania przetargów, o których mowa w § 2 ust. 2 pkt. 1 i 2:
   1) wykaz wraz charakterystyką lokali, przeznaczonych do najmu w drodze przetargu, po zatwierdzeniu przez Prezydenta Miasta Gdańska podlega ogłoszeniu na tablicy Urzędu Miejskiego w Gdańsku przez okres 21 dni oraz jednokrotnemu opublikowaniu w prasie lokalnej.
   2) Oferent przed przystąpieniem do przetargu obowiązany jest wpłacić wadium w wysokości trzykrotnej opłaty, ustalonej jako iloczyn powierzchni użytkowej lokalu i stawki wyjściowej do licytacji, zaokrąglonej do pełnej kwoty.
   3) Warunkiem ważności przetargu jest udział w nim minimum dwóch oferentów.
   4) Oferent, który zaoferował najwyższą stawkę czynszu najmu, z zastrzeżeniem postanowień ust. 8 i 11, zostaje zwycięzcą przetargu. Wadium wpłacone przez oferenta, który wygrał przetarg pozostaje do dyspozycji Wynajmującego jako zaliczka na poczet czynszu. W przypadku skorzystania z pierwszeństwa najmu lokalu przez jego dotychczasowego najemcę na zasadach określonych w ust. 8, wpłacone wadium zostaje zwrócone oferentowi w terminie 3 dni roboczych od dnia złożenia oświadczenia przez dotychczasowego najemcę.
   5) Oferent ma prawo dokonania wyboru prowadzonej działalności, o ile Prezydent Miasta Gdańska nie wprowadzi ograniczeń w tym zakresie, zgodnie z postanowieniami § 2 ust. 2 pkt. 2.
   6) Wyniki przetargu podlegają zatwierdzeniu przez Prezydenta Miasta Gdańska.
5. Do wynajmu lokali użytkowych w trybie bezprzetargowym, o którym mowa w § 2 ust. 2 pkt. 3 stosuje się następujące zasady:
   1) wykaz wraz z charakterystyką lokali, przeznaczonych do najmu w trybie bezprzetargowym, po zatwierdzeniu przez Prezydenta Miasta Gdańska podlega ogłoszeniu na tablicy Urzędu Miejskiego w Gdańsku przez okres 21 dni oraz jednokrotnemu opublikowaniu w prasie lokalnej.
   2) Oferent składając ofertę na najem lokalu użytkowego umieszczonego w wykazie, o którym mowa w pkt. 1 obowiązany jest:
      a) określić rodzaj działalności, jaką zamierza prowadzić we wskazanym przez siebie lokalu,
      b) dołączyć referencje wynajmującego dotyczące realizacji warunków najmu za okres 3 lat poprzedzających złożenie oferty, w szczególności dotyczące terminowego regulowania czynszu i opłat eksploatacyjnych.
      c) przedłożyć pozytywne opinie dwóch Radnych właściwych dla miejsca położenia lokalu.
   3) Wyboru przyszłych najemców dokonuje Prezydent Miasta Gdańska na podstawie ofert złożonych przez oferentów. W przypadku złożenia ofert najmu danego lokalu przez więcej niż jednego oferenta, wyboru przyszłego najemcy tego lokalu dokonuje Prezydent Miasta Gdańska, po uzyskaniu opinii właściwej merytorycznie Komisji Rady Miasta Gdańska.
   4) Wykaz przyszłych najemców podlega zatwierdzeniu przez Prezydenta Miasta Gdańska. Na tej podstawie oferent otrzymuje skierowanie do zawarcia umowy najmu.
6. Zawarcie umowy z najemcą lokalu wyłonionym w trybie, o którym mowa w § 2 ust. 2 pkt. 1, 2 i 3 następuje na podstawie skierowania do zawarcia umowy najmu, wydanego przez Prezydenta Miasta Gdańska, po spełnieniu przez oferenta w terminie 14 dni roboczych poniższych warunków łącznie
   1) złożeniu wynajmującemu oświadczenia o nieistnieniu okoliczności mogących spowodować egzekucję z majątku oferenta, w tym również, że oferent nie ma zaległości z tytułu zobowiązań publicznoprawnych,
   2) złożeniu kaucji, zabezpieczającej płatności zobowiązań finansowych najemcy wobec wynajmującego w wysokości co najmniej wartości dwumiesięcznych opłat za najem lokalu (czynsz brutto i świadczenia w sezonie grzewczym) wynikających z umowy i powstałych w okresie trwania najmu, do wyboru najemcy w formie:
      a) środków finansowych zdeponowanych na rachunku bankowym w banku wskazanym przez wynajmującego w formie lokaty terminowej odnawialnej, lub

b) gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej

i przeniesienia na wynajmującego prawa wyłącznego dysponowania tak ustalonym zabezpieczeniem.

3) złożeniu zabezpieczenia gwarancyjnego kosztów opróżnienia lokalu, do wyboru najemcy w formie:
   a) weksla *in blanco* poręczonego przez dwóch poręczycieli o udokumentowanych dochodach i ich współmałżonków wraz z podpisaniem deklaracji wekslowej określającej sposób wypełnienia weksla, trybu i warunków domagania się zapłaty z weksla.
   b) aktu notarialnego sporządzonego na koszt najemcy, w którym podda się on dobrowolnej egzekucji w przypadku nie wywiązania się wobec wynajmującego z zobowiązań finansowych wynikających z umowy (art. 777 § 1 pkt. 4 i 5 kpc).

Zabezpieczenia, o których mowa w pkt. 2 i 3 zostaną uruchomione przez wynajmującego, gdy zadłużenie najemcy z tytułu najmu lokalu przekroczy sumę złożonej kaucji, o której mowa w punkcie 2 i będzie pokrywać roszczenia wynajmującego z tytułu niezapłaconego czynszu i opłat eksploatacyjnych, poniesionych strat finansowych z tytułu niewłaściwej eksploatacji oraz opróżnienia i wydania lokalu.

7. Postanowień ust. 6 pkt. 2 i 3 nie stosuje się do najemców, o których mowa w § 2 ust. 3.
8. Dotychczasowy najemca lokalu, o którym mowa w ust. 3 posiada pierwszeństwo przed podmiotem wyłonionym w trybie § 2 ust. 2 pkt. 1 i 2, o ile przyjmie wylicytowaną stawkę czynszu. Uprawnienie to wymaga ujawnienia w ogłoszeniu, o którym mowa w ust. 4 pkt. 1.
9. Realizacja uprawnienia, o którym mowa w ust. 8 wymaga od dotychczasowego najemcy złożenia oświadczenie o przyjęciu wylicytowanej stawki czynszu i wpłacenia wadium w wysokości określonej w ust. 4 pkt. 2 w terminie 14 dni od daty powiadomienia najemcy o wynikach przetargu. W przypadku nie złożenia oświadczenia i braku wpłaty wadium przez najemcę lokalu, wymienionego w ust. 3 we wskazanym terminie, uprawnienie do pierwszeństwa wynajmu lokalu przestaje wiązać wynajmującego, a najemca obowiązany jest opróżnić i wydać lokal wynajmującemu w dniu zakończenia obowiązywania dotychczasowej umowy najmu lokalu.
10. W przypadku uchylenia się od zawarcia umowy najmu w trybie wyboru najemcy, o którym mowa w § 2 ust. 2 pkt. 1 i 2, oferent traci wpłacone wadium oraz prawo uczestnictwa przez okres 1 roku w postępowaniach o najem lokalu, organizowanych przez wynajmującego, w trybie określonym w § 2.
11. Oferenci figurujący w Krajowym Rejestrze Długów tracą prawo uczestnictwa w postępowaniach o najem lokalu, organizowanych przez wynajmującego, w trybie określonym w § 2, a Prezydent Miasta Gdańska ma prawo odmówić zawarcia z nimi umów najmu.
12. W przypadku nie rozstrzygnięcia przetargu, o którym mowa w § 2 ust. 2 pkt. 1 i 2 zgodnie z postanowieniami ust. 4, Prezydent Miasta Gdańska podejmuje decyzję o zagospodarowaniu wolnego prawnie i fizycznie lokalu poprzez jego przeznaczenie do:
    1) wynajmu w trybie bezprzetargowym,
    2) wykonania remontu i ponownego wynajmu w trybie przetargowym,
    3) sprzedaży, wniesienia aportem do spółek, w których Gmina Miasto Gdańsk posiada swoje udziały,
    4) adaptacji na inne cele,
    5) wynajmu w trybie pisemnego konkursu ofert w celu wyłonienia najemcy, który zaoferuje najwyższą stawkę czynszu najmu.
13. Prezydent Miasta Gdańska ma prawo oddania lokalu w najem, z pominięciem procedury, określonej w § 2 ust. 2 pkt. 1, 2 i 3:
    1) na wniosek podmiotu, którego umowa zawarta z jednostką organizacyjną Miasta wygasła na skutek likwidacji tej jednostki
    2) na wniosek współmałżonka po zmarłym najemcy lub jego dzieci,

    z zachowaniem postanowień niniejszej uchwały, w szczególności postanowień ust. 6 i § 5 ust. 5 – na kontynuację dotychczasowej działalności.

Strefy czynszowe:

§ 4

1. Z dniem 1 stycznia 2007 r. dokonuje się podziału miasta na dwie strefy czynszowe, których granice są określone w załączniku nr 4 do niniejszej uchwały.
2. Począwszy od 1 stycznia 2007r dla stref czynszowych, o których mowa w ust. 1, wprowadza się zasadę ustalania stawek bazowych w oparciu o przeprowadzone badania rynku.
3. Stawki bazowe, o których mowa w ust. 2 ustala się dla poszczególnych stref bez względu na rodzaj prowadzonej w ich obrębie działalności.
4. Zmiana wysokości stawek bazowych, o których mowa w ust. 2, z zastrzeżeniem postanowień zawartych w § 5 ust. 5 następuje z dniem 1 stycznia każdego roku, na podstawie badań rynku, przeprowadzonych **w III kwartale roku poprzedzającego** przez wyspecjalizowaną jednostkę na zlecenie Prezydenta Miasta Gdańska.
5. Wysokość stawek bazowych na następny rok kalendarzowy, ustalonych zgodnie z postanowieniami ust. 4 podlega ogłoszeniu przez Prezydenta Miasta Gdańska w formie zarządzenia najpóźniej **do 15 października roku** poprzedzającego.
6. Badania rynkowe rozpoczyna się od roku 2005 w celach porównawczych.

Czynsz najmu:

§ 5

1. Najemca jest zobowiązany do płacenia czynszu ustalonego na zasadach niniejszej uchwały.
2. Tak ustalony czynsz nie obejmuje należnego podatku VAT, który będzie doliczany na zasadach ogólnych.
3. Czynsz jest opłatą za używanie lokalu i nie obejmuje opłat eksploatacyjnych, określonych w umowie, na przykład z tytułu dostawy mediów, dozoru nieruchomości, korzystania z dźwigu lub używania części wspólnych nieruchomości.
4. Obowiązek wnoszenia opłat eksploatacyjnych nie dotyczy najemców, którzy zawarli w tym zakresie indywidualne umowy.
5. Wysokość czynszu najmu, ustalona zgodnie z postanowieniami § 4, podlega zmianie w okresach trzyletnich. Zmiana wysokości czynszu najmu lokalu następuje **z zastosowaniem wskaźnika wzrostu stawki bazowej,** obowiązującej w roku kalendarzowym, w którym upływa trzyletni termin obowiązywania dotychczasowej wysokości czynszu w stosunku do dotychczasowej stawki bazowej. Wprowadzenie nowej wysokości czynszu następuje na podstawie wypowiedzenia zmieniającego, skierowanego do najemcy z zachowaniem sześciomiesięcznego okresu wypowiedzenia.
6. Wysokość czynszu najmu, określona w dotychczasowych umowach zawartych z najemcami, wymienionymi w § 3 ust. 3 - z dniem 1 stycznia 2007 roku ulega zmianie, poprzez ustalenie nowej wysokości czynszu z zastosowaniem stawki bazowej, o której mowa § 4. Wprowadzenie nowej wysokości czynszu następuje na podstawie wypowiedzenia zmieniającego, skierowanego do najemcy z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia.
7. W przypadku braku chętnych do licytacji stawki czynszu na lokal, o którym mowa w § 1 ust. 3, dotychczasowemu najemcy tego lokalu proponuje się dalszy najem za czynsz obliczony z zastosowaniem 50% stawki bazowej.

Preferencje i obniżki czynszowe:

§ 6

1. Ustala się preferencyjne stawki czynszu dla podmiotów, o których mowa w § 2 ust. 3, w następującej wysokości:
   1) dla podmiotów, o których mowa w § 2 ust. 3 pkt.12-14 - 5% stawki bazowej, z zastrzeżeniem postanowień § 2 ust. 4 i § 12 ust. 6.
   2) dla podmiotów, o których mowa w § 2 ust. 3 pkt. 8-11 - 10% stawki bazowej,
   3) dla podmiotów, o których mowa w § 2 ust. 3 pkt. 6-7 - 50% stawki bazowej,
   4) dla podmiotów, o których mowa w § 2 ust. 3 pkt. 3-5 - 90% stawki bazowej.

   W odniesieniu do podmiotów, wymienionych § 2 ust. 3 pkt. 1-2 stosuje się stawki czynszu w wysokości 100% stawki bazowej.
2. Stawki czynszu obniża się o 40% na wniosek najemców lokali najmowanych na działalność zakładów rzemieślniczych oraz zakładów pracy chronionej i barów mlecznych.
3. Najemcom zatrudniającym niepełnosprawnych i inwalidów obniża się na ich wniosek stawki czynszu o 5% za każde 5% wskaźnika zatrudnienia tych osób wśród ogółu zatrudnionych, jednak nie więcej, niż o 40 %.
4. Najemcom, którzy po pierwszym roku trwania stosunku najmu stworzą i utrzymają przez 12 miesięcy dodatkowe miejsca pracy obniża się na ich wniosek stawkę czynszu o 5% za każde nowe stanowisko pracy w stosunku do stanu zatrudnienia na dzień rozpoczęcia działalności w lokalu, jednak nie więcej, niż o 40 %.
5. Stawki czynszu obniża się o 10 % na wniosek najemców szkolących, co najmniej dwóch uczniów lub zatrudniających, co najmniej dwóch praktykantów.
6. Preferencje i obniżki nie mogą występować razem w jednej umowie najmu.
7. Obniżek, o których mowa w ust. 2, 3 i 4 nie sumuje się.
8. Zapisów o których mowa w ust. 1-6 nie stosuje się do najemców lokali usytuowanych w strefie prestiżu.
9. Stawki czynszu obniża się o 25% na wniosek najemców lokali zlokalizowanych w strefie prestiżu, którzy wydłużą czas przyjmowania klientów do godziny $24^{\underline{00}}$.
10. Do kontroli wykonania uprawnień o których mowa w ust. 9 zobowiązuje się Straż Miejską.

§ 7

1. Preferencyjne stawki czynszu, o których mowa w § 6 ust. 1 obowiązują przez cały okres trwania umowy najmu przy uwzględnieniu postanowień, określonych w § 5 ust. 5.
2. Obniżenie stawki czynszu, o której mowa w § 6 ust. 2, 3 i 5 obowiązuje przez okres 12 miesięcy z możliwością przedłużenia w formie aneksu do umowy najmu, po udokumentowaniu braku zadłużenia czynszowego oraz prowadzenia zakładu rzemieślniczego, zakładu pracy chronionej lub zatrudnienia niepełnosprawnych, inwalidów, uczniów, praktykantów.
3. Prezydent Miasta Gdańska unieważnia preferencje lub obniżki, o których mowa w § 6 wobec podmiotów nie realizujących obowiązków najemcy, ze skutkiem na koniec miesiąca, w którym naruszenie obowiązków zostało ujawnione. Utracone uprawnienia przywraca się na wniosek najemcy po ustaniu przyczyn ich utraty.
4. Prezydent Miasta Gdańska unieważnia preferencje lub obniżki, o których mowa w § 6 ze skutkiem na dzień ich przyznania w przypadku stwierdzenia, że podane przez najemcę informacje zawarte we wniosku o ich nabycie są nieprawdziwe bądź nieaktualne.

Czas najmu:

§ 8

1. Umowy o najem lokali są zawierane na czas nieoznaczony, z zastrzeżeniem postanowień ust. 2 oraz postanowień zawartych w § 9 ust. 2.
2. Umowy najmu z najemcami wyłonionymi w wyniku przetargów, o których mowa w § 2 ust. 2 pkt. 1 i 2, z uwzględnieniem postanowień zawartych w § 5 ust. 5 i w § 9 ust. 2 mogą być zawierane na czas określony, nie dłuższy niż 10 lat lub na zgodny wniosek stron – na czas nieoznaczony. Po upływie terminu obowiązywania umowy najmu lokalu, zawartej na czas oznaczony ponowny najem lokalu odbywa się na zasadach określonych w § 2 ust. 2 pkt. 1 i 2, z zastrzeżeniem postanowień § 3 ust. 3, 8 i 9.
3. Umowy najmu zawarte na czas nieoznaczony z Publicznym lub Niepublicznym Zakładem Opieki Zdrowotnej nie mogą być rozwiązane przed upływem terminu obowiązywania kontraktu podpisanego przez ten podmiot w ramach refundacji kosztów leczenia ze środków budżetu państwa. Przepisu tego nie stosuje się wobec najemcy nie wywiązującego się z obowiązków określonych w umowie najmu.
4. Podmiotom określonym w § 2 ust. 3 pkt. 8-13, prowadzącym działalność o charakterze niezarobkowym Prezydent Miasta Gdańska może na ich wniosek oddać wynajmowany lokal w użyczenie na okres do trzech lat. W uzasadnionych przypadkach Prezydent Miasta Gdańska może oddać lokal, wynajmowany tym podmiotom, w użyczenie na okres do pięciu lat - na ich wniosek - po uzyskaniu pozytywnej opinii właściwej Komisji Rady Miasta Gdańska.
5. Dopuszcza się prawo najemcy do rozwiązania umowy zawartej na czas określony przed ustalonym w niej terminem bez podania przyczyny, z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego. Uprawnienie to wymaga ujawnienia w umowie najmu.

Remont lokalu:

§ 9

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 przyznaje prawo do zwrotu poniesionych nakładów przez obniżenie o 50% czynszu najmu do czasu pokrycia pełnej wartości kwoty nominalnej tych nakładów.
2. Na wniosek najemcy opłacającego czynsz najmu nie niższy niż na poziomie stawki bazowej, który za zgodą wynajmującego dokonał modernizacji lokalu w zakresie obciążającym wynajmującego, w ramach której nastąpiła wymiana minimum 60% jego elementów konstrukcyjnych i instalacyjnych, Prezydent Miasta Gdańska przyznaje prawo do zwrotu nakładów przez obniżenie o 50% czynszu najmu do czasu pokrycia 50% wartości tych nakładów oraz najmu tego lokalu na okres 10 lat.
3. Wykonanie uzgodnionych z wynajmującym prac, o których mowa w ust. 1 i 2 winno odbywać się pod nadzorem uprawnionego przedstawiciela wynajmującego pod rygorem utraty uprawnień, o których mowa w ust. 1 i 2.
4. Realizacja uprawnienia najemcy, o którym mowa w ust. 1 i 2 wymaga zgody wynajmującego.
5. Zgoda wynajmującego, o której mowa w ust. 2 wymaga formy zarządzenia Prezydenta Miasta Gdańska.

Odszkodowanie:

§ 10

1. W przypadku nie opróżnienia lokalu, o którym mowa w § 1 ust. 3 oferentowi, który wygrał przetarg nie służy prawo zawarcia umowy, a zwrot wadium, wraz z odsetkami wynikającymi z umowy rachunku bankowego, na którym było ono przechowywane, pomniejszone o koszty prowadzenia rachunku bankowego oraz prowizji bankowej za przelew pieniędzy na rachunek bankowy wskazany przez oferenta, następuje niezwłocznie na jego wniosek.
2. Do czasu opróżnienia lokalu, o którym mowa w § 1 ust. 3 zajmowanego po wygaśnięciu umowy lub po upływie okresu wypowiedzenia, wynajmującemu służy odszkodowanie od posiadacza tego lokalu w kwocie równoważnej iloczynowi wylicytowanej stawki czynszu i powierzchni najmu.
3. W przypadku odmowy przyjęcia przez posiadacza lokalu, o którym mowa w § 1 ust. 3 zaproponowanych warunków najmu tego lokalu i nie opuszczenia lokalu, przepis ust. 2 stosuje się odpowiednio - do czasu opróżnienia lokalu.

Zmiana najemcy:

§ 11

1. Osoby występujące po stronie najemcy mogą ulec zmianie na zgodny wniosek zainteresowanych oraz pod warunkiem braku zadłużenia czynszowego, w następujący sposób:
   1) przez dopisanie współmałżonka, pełnoletnich dzieci, rodziców,
   2) przez dopisanie wspólnika spółki cywilnej po minimum pięciu latach wspólnej działalności w lokalu będącym przedmiotem umowy najmu,
   3) na skutek zamiany pomiędzy najemcami lokali z zastrzeżeniem, że jeden z najemców wchodzi w prawa i obowiązki dotychczasowego najemcy z zachowaniem postanowień umów zawartych na te lokale.
   4) gdy spółka cywilna, której wspólnicy są stronami umowy z Gminą Miasto Gdańsk, została przekształcona w spółkę z o. o., spółkę jawną albo inną określoną w kodeksie spółek handlowych,
   5) przez wykreślenie jednej lub kilku osób fizycznych za zgodą wszystkich najemców danego lokalu.
   6) gdy spółka prawa handlowego najmująca lokal została wewnętrznie przekształcona.
2. W szczególnie uzasadnionych przypadkach, za zgodą Prezydenta Miasta Gdańska, wyrażoną z uwzględnieniem interesu Gminy Miasta Gdańsk, może nastąpić zmiana najemcy lokalu, przy zachowaniu dotychczasowych warunków umownych **– po zasięgnięciu opinii właściwej Komisji Rady Miasta Gdańska.**

Przepisy przejściowe:

§ 12

1. Od dnia 1 maja 2005r. wprowadza się komasację i uśrednienie w branżach dotychczasowych stawek bazowych, z zachowaniem podziału miasta na dotychczasowe strefy czynszowe, określone w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały. Wysokość stawek bazowych ustalonych według tej zasady, po zaokrągleniu do pełnej dziesiątki groszy określa załącznik nr 2. **Tak ustalone stawki czynszu nie będą stosowane do umów, w których przewidziano kwoty wyższe**.
2. Od dnia 1 stycznia 2006 r. wprowadza się waloryzację stawek bazowych, o których mowa w ust. 1 o 65%, z zachowaniem podziału miasta na dotychczasowe strefy czynszowe, określone w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały. Zwaloryzowane według tej zasady stawki bazowe czynszu, po zaokrągleniu do pełnej dziesiątki groszy zawiera załącznik nr 3 do niniejszej uchwały. Tak ustalone stawki czynszu nie mogą przekraczać stawek określonych zgodnie z § 4 w badaniu rynku za rok 2005. W przypadku, gdy stawki czynszu określone w załączniku Nr 3 będą wyższe niż wynikające z badania rynku za rok 2005, Prezydent Miasta Gdańska ma prawo ustalić niższe stawki czynszu dla poszczególnych pozycji tabeli załącznika nr 3, zgodnie z postanowieniami § 4.

3. Ustalenie wysokości stawki czynszu, zgodnie z postanowieniami ust. 1 i 2 następuje w drodze jednostronnego oświadczenia wynajmującego, złożonego najemcy przy zachowaniu trzymiesięcznego terminu wypowiedzenia.
4. W odniesieniu do umów zawartych po 1 stycznia 1996r z podmiotami wyłonionymi w wyniku przetargów - ustnej licytacji stawki czynszu, do 31 grudnia 2006r nie stosuje się postanowień ust. 1 i 2, o ile wylicytowana stawka czynszu jest wyższa niż stawki określone w załączniku Nr 2 i 3 do niniejszej uchwały.
5. W odniesieniu do umów najmu lokali, w których prowadzona jest wyłącznie działalność w zakresie handlu artykułami spożywczymi postanowienia ust. 1 stosuje się od 1 października 2005r.
6. W odniesieniu do podmiotów, wymienionych w § 2 ust. 3 pkt. 12-14, stawki bazowe czynszu najmu utrzymuje się na poziomie obowiązującym przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały. Postanowienia niniejszego ustępu obowiązują do dnia 31 grudnia 2006r.
7. Preferencje i obniżki, nabyte przez najemców, z którymi zawarte zostały umowy najmu przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały zachowują moc obowiązującą do dnia 31 grudnia 2006 r., z wyjątkiem przypadku nie wywiązywania się najemcy z obowiązków określonych w umowie najmu.

§ 13

1. Najemcy, który zamierza zmienić rodzaj działalności gospodarczej prowadzonej w lokalu wynajętym w trybie § 2 ust. 2 pkt. 1 pozostawia się swobodny wybór w granicach obowiązującego prawa.
2. Zmiana rodzaju działalności gospodarczej wymaga uprzedniego powiadomienia wynajmującego z jednomiesięcznym wyprzedzeniem. Zmiana następuje w formie aneksu do zawartej umowy najmu.

§ 14

1. Organizacja przetargów i wybór ofert w trybie bezprzetargowym, o których mowa w § 2 odbywa się na podstawie regulaminów wydanych w formie zarządzenia Prezydenta Miasta Gdańska. Postanowienia niniejszego ustępu stosuje się również do wyboru przyszłego najemcy w trybie pisemnego konkursu ofert, o którym mowa w § 3 ust. 12 pkt. 5.
2. Komisję przetargową powołuje Prezydent Miasta Gdańska w drodze zarządzenia.

§ 15

W uchwale Nr XXIX/852/2000 Rady Miasta Gdańska z dnia 30 listopada 2000 roku w sprawie przyjęcia zasad przekształceń własnościowych w samorządowej służbie zdrowia wprowadza się następujące zmiany:

1) wyrażenie „Zarząd Miasta Gdańska" użyte w odpowiednim przypadku w treści uchwały i załącznika Nr 1 do uchwały zastępuje się odpowiednio wyrażeniem „Prezydent Miasta Gdańska", użytym w odpowiednim przypadku.
2) W załączniku Nr 1 do uchwały, w Dziale – Mienie Miasta w ochronie zdrowia , zmienia się pkt. 1 *i 2* oraz zdanie poprzedzające pkt. 1 i nadaje im następujące brzmienie:
   „W okresie do 31 grudnia 2006r miesięczna stawka bazowa czynszu powinna być ustalona na preferencyjnym poziomie i wynosić:
   1. w odniesieniu do powierzchni podstawowej (gabinety lekarskie, zabiegowe, poczekalnie, pomieszczenia sanitarne i socjalne) – 1,05 zł/m^2,
   2. w odniesieniu do powierzchni pomocniczej (ciągi komunikacyjne, piwnice i inne pomieszczenia nie nadające się do udzielania świadczeń zdrowotnych) – 0,53 zł/m^2."

§ 16

Tracą moc:

1) uchwała Nr XXV/258/95 Rady Miasta Gdańska z dnia 5 października 1995r w sprawie zasad najmu lokali użytkowych, czynszów i ich płatności oraz podziału Miasta Gdańska na ciągi handlowe,
2) uchwała Nr XXVIII/321/95 Rady Miasta Gdańska z dnia 28 grudnia 1995r dotycząca zmiany uchwały Nr XXV/258/95 Rady Miasta Gdańska z dnia 5 października 1995r w sprawie zasad najmu lokali użytkowych, czynszów i ich płatności oraz podziału Miasta Gdańska na ciągi handlowe
3) uchwała Nr XL/474/96 Rady Miasta Gdańska z dnia 17 października 1996r w sprawie zmiany uchwały Nr XXV/258/95 Rady Miasta Gdańska z dnia 5 października 1995r w sprawie zasad najmu lokali użytkowych, czynszów i ich płatności oraz podziału Miasta Gdańska na ciągi handlowe,
4) uchwała Nr XLII/508/96 Rady Miasta Gdańska z dnia 19 grudnia 1996r w sprawie zmiany uchwały Nr XXV/258/95 Rady Miasta Gdańska z dnia 5 października 1995r w sprawie zasad najmu lokali użytkowych, czynszów i ich płatności oraz podziału Miasta Gdańska na ciągi handlowe,
5) uchwała Nr XLVI/558/97 Rady Miasta Gdańska z dnia 20 marca 1997r w sprawie zmiany uchwały Nr XXV/258/95 Rady Miasta Gdańska z dnia 5 października 1995r w sprawie zasad najmu lokali użytkowych, czynszów i ich płatności oraz podziału Miasta Gdańska na ciągi handlowe,
6) uchwała Nr LXI/836/98 Rady Miasta Gdańska z dnia 22 maja 1998r w sprawie zmiany uchwały Nr XXV/258/95 Rady Miasta Gdańska z dnia 5 października 1995r w sprawie zasad najmu lokali użytkowych, czynszów i ich płatności oraz podziału Miasta Gdańska na ciągi handlowe,
7) uchwała Nr LII/1603/2002 Rady Miasta Gdańska z dnia 29 sierpnia 2002 roku w sprawie zmiany uchwały Nr XXV/258/95 Rady Miasta Gdańska z dnia 5 października 1995r w sprawie zasad najmu lokali użytkowych, czynszów i ich płatności oraz podziału Miasta Gdańska na ciągi handlowe,
8) uchwała Nr XLVII/1423/2002 Rady Miasta Gdańska z dnia 26 marca 2002 roku w sprawie: określenia zasad oddania w dzierżawę nieruchomości gruntowych zabudowanych, stanowiących własność Gminy Miasta Gdańska na rzecz Spółek, które korzystały z mienia lub zorganizowanej części mienia zlikwidowanych przedsiębiorstw komunalnych obejmujących nieruchomości po zakończeniu okresu obowiązywania umów zawartych w trybie ustawy o prywatyzacji przedsiębiorstw państwowych.

§ 17

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Gdańska.

§ 18

1. Uchwała podlega ogłoszeniu na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Gdańsku.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego, za wyjątkiem terminów określonych w § 4 ust. 1 i 2 oraz w §12.

Przewodniczący
Rady Miasta Gdańska

Bogdan Oleszek

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr XXXIV/1045/05
Rady Miasta Gdańska
z dnia 13 stycznia 2005 roku

CIĄGI HANDLOWE MIASTA GDAŃSKA

Obowiązujące do 31 grudnia 2006 r.

I - GŁÓWNE CIĄGI HANDLOWE MIASTA GDAŃSKA

Gdańsk	od Dworca łącznie do ul. Podwale Grodzkie poprzez ul. Karmelicką; ul. Heweliusza do skrzyżowania z ul. Rajską; ul. Wielkie Młyny; ul. Pańska; ul. Węglarska; ul. Tkacka; Targ Węglowy od tunelu poprzez Złotą Bramę; ul. Długa; Długi Targ.
Wrzeszcz	Dworzec - ul. Klonowa; ul. Grunwaldzka od skrzyżowania z ul. Klonową do skrzyżowania z ul. Miszewskiego; ul. Do Studzienki; Dworzec - ul. Dmowskiego do skrzyżowania z ul. Grunwaldzką następnie ul. Partyzantów do skrzyżowania z ul. Matki Polki.

II – ŚRODMIEJSKIE CIĄGI HANDLOWE MIASTA GDAŃSKA

Gdańsk	ul. Wały Jagiellońskie; Targ Drzewny; ul. Garncarska, ul. Elżbietańska; ul. Podwale Staromiejskie do skrzyżowania z ul. Igielnicą; ul. Podwale Grodzkie; ul. Piwna; ul. Mariacka; <u>od skrzyżowania łącznie z ul. Grobla I - III następujące ulice</u>: ul. Św. Ducha; ul. Szeroka; ul. Świętojańska; ul. Straganiarska; ul. Podbielańska; ul. Rajska; ul. Heweliusza do skrzyżowania z ul. Łagiewniki.
Wrzeszcz	ul. Miszewskiego do skrzyżowania z ul. J. Uphagena; ul. Waryńskiego do skrzyżowania z ul. Czarneckiego; ul. Grunwaldzka - lewa strona do przejścia dla pieszych przy ul. Klonowej do skrzyżowania z ul. Słowackiego; ul. Grunwaldzka - prawa strona do skrzyżowania z ul. Lendziona; ul. Jaśkowa Dolina od ul. Grunwaldzkiej do skrzyżowania z ul. Sienkiewicza; ul. Sobótki od ul. Grunwaldzkiej do skrzyżowania. z ul. Sienkiewicza; ul. Do Studzienki od ul. Grunwaldzkiej do skrzyżowania z ul. J. Matejki; ul. Grunwaldzka od końca (głównego ciągu handlowego) prawa strona do skrzyżowania z ul. Bohaterów Getta Warszawskiego; lewa strona z ul. Uphagena, cały Plac Komorowskiego.

III – MIEJSKIE CIĄGI HANDLOWE MIASTA GDAŃSKA

Gdańsk	ul. Podmiejska od skrzyżowania z ul. Zamiejską do skrzyżowania z ul. Trakt św. Wojciecha; ul. Trakt św. Wojciecha od skrzyżowania z ul. Dworcową do Centrum Miasta; ul. Elbląska od skrzyżowania z ul. Sztutowską do Centrum Miasta; ul. Kartuska od skrzyżowania z ul. Nowolipie do Centrum Miasta; ul. Nowe Ogrody; ul. Długie Ogrody; ul. Stągiewka; ul. Chmielna; ul. Podwale Przedmiejskie, ul. Okopowa, ul. 3 Maja, ul. Wały Piastowskie; Błędnik; ul. Garbary; ul. Chlebnicka. <u>od skrzyżowania z Groblą IV następujące ulice</u>: ul. Św. Ducha; ul. Świętojańska; ul. Szewska; ul. Straganiarska; ul. Podwale Staromiejskie; ul. Targ Rybny; ul. Tokarska; ul. Długie Pobrzeże; ul. Ogarna; ul. Żabi Kruk do skrzyżowania z ul. Kocurki; ul. Kocurki; ul. Św. Trójcy; ul. Kładki; ul. Rzeźnicka między ul. Podwale Przedmiejskie a ul. Kocurki; ul. Łagiewniki; ul. Wałowa; ul. Rybaki Dolne; ul. Olejarna; ul. Tartaczna; ul. Czopowa; ul. Grodzka; skrzyżowanie ulic: ul. Odrzańska, ul Buczka, ul. Worcella, ul. Chałubińskiego; ul. Kurpińskiego; ul. Otwarta; ul. Beethovena; ul. Powstańców Warszawskich; ul. Nowolipie; ul. Schuberta; ul. Sobieskiego;
Wrzeszcz	ul. Jana z Kolna; ul. Aleja Zwycięstwa; ul. ul. Traugutta; ul. Do Studzienki; ul. Słowackiego do skrzyżowania z ul. Leśna Góra; ul. Kościuszki; ul. Gen. Hallera; ul. Mickiewicza; ul. Waryńskiego; ul. Danusi; ul. Wajdeloty; ul.

	Aldony; ul. Konrada Wallenroda; ul. Grażyny; ul. Nad Stawem; ul. Kilińskiego; ul. Gołębia; ul. Pestalozziego; ul. Fiszera; ul .Bohaterów Getta Warszawskiego,; ul. Politechniczna; ul. Wasłowskiego; ul. Sobótki; ul. Matejki; ul. Pniewskiego; ul. Sienkiewicza; ul. Jaśkowa Dolina do skrzyżowania z ul. Sienkiewicza; ul. Partyzantów od skrzyżowania z ul. Matki Polki; do skrzyżowania z ul. Jesionową; ul. Gen. de Gaulle'a; ul. Grunwaldzka od skrzyżowania z ulicą Słowackiego; Aleja Wojska Polskiego; ul. Ks. Bernarda Sychty; ul. Chopina pomiędzy ul. Chrzanowskiego a Aleją Wojska Polskiego;
Nowy Port	ul. Marynarki Polskiej; ul. Gdańska do ul. Ignacego Krasickiego; ul. Oliwska do skrzyżowania *z* ul. Rybołowców; ul .Rybołowców; ul. Wolności do skrzyżowania z ul. Marynarki Polskiej; ul. Ks. Góreckiego na odcinku między ul. Wolności i ul. Strajku Dokerów; ul. Gałczyńskiego; ul. Korzeniowskiego; ul. Dworska; ul. Chodkiewicza; ul. Zdrojowa.
Oliwa	ul. Wita Stwosza od skrzyżowania z ul. Bażyńskiego do Placu Inwalidów Wojennych włącznie; ul. Polanki od skrzyżowania z ul. Derdowskiego do targowiska włącznie; ul. Stary Rynek Oliwski; ul. Opata Jacka Rybińskiego; ul. Schopenhauera; ul. Ceynowy; ul . Majkowskiego; ul. Poczty Gdańskiej; ul. Hołdu Pruskiego; ul. Cystersów; ul. Czyżewskiego; ul. Pomorska; ul. Kapliczna; ul. Piastowska; ul. Jelitkowska; ul. Chłopska; ul. Dąbrowszczaków; ul. Krzywoustego; ul. Beniowskiego; ul. Śląska; ul. Czerwony Dwór; ul. Jagiellońska; ul. Obrońców Wybrzeża; ul. Kołobrzeska; ul, Czarny Dwór; Aleja Rzeczypospolitej; Aleja Legionów; Al. Jana Pawła II; ul. Żwirki i Wigury;

IV - POZOSTAŁE OBSZARY MIASTA GDAŃSKA NIE ZALICZONE DO:

GŁÓWNEGO CIĄGU HANDLOWEGO
ŚRÓDMIEJSKIEGO CIĄGU HANDLOWEGO
MIEJSKIEGO CIĄGU HANDLOWEGO

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XXXIV/1045/05
Rady Miasta Gdańska
z dnia 13 stycznia 2005 roku

ZWALORYZOWANE STAWKI BAZOWE CZYNSZU NAJMU

OBOWIĄZUJĄCE OD 1 maja 2005 r. do 31.12.2005r (komasacja i uśrednienie)

Lp.	BRANŻE	CIĄGI HANDLOWE			
		I	II	III	IV
I.	**HANDEL**				
1.	SKLEPY MONOPOLOWE	18,00	15,10	11,10	8,60
2.	SKLEPY ZE SPRZEDAŻĄ ALKOHOLU DO 4,5% I PIWA				
3.	SKLEPY ZE SPRZEDAŻĄ ALKOHOLU POWYŻEJ 4,5%				
4.	SKLEPY Z ARTYKUŁAMI PRZEMYSŁOWYMI				
5.	SKLEPY Z ARTYKUŁAMI SPOŻYWCZYMI				
6.	APTEKI				
II.	**GASTRONOMIA**				
1.	RESTAURACJE , KAWIARNIE, MAŁA GASTRONOMIA	8,10	6,30	4,90	3,50
3.	BARY MLECZNE , STOŁÓWKI, JADŁODAJNIE	2,90	2,50	1,60	1,10
III.	**USŁUGI I PRODUKCJA**				
1.	WYPOŻYCZALNIE KASET VIDEO	14,20	12,10	8,20	5,70
2.	PRODUKCJA PRZEMYSŁOWA				
3.	MAGAZYNY ZE SPRZEDAŻĄ				
4.	MAGAZYNY BEZ SPRZEDAŻY				
5.	PUNKTY SKUPU SUROWCÓW WTÓRNYCH				
IV.	**ZAKŁADY RZEMIEŚLNICZE**				
1.	ZAKŁADY RZEMIEŚLNICZE O DUŻEJ POWIERZCHNI	6,30	4,20	2,80	1,90
2.	RZEMIOSŁO ZANIKAJĄCE				
3.	USŁUGI BYTOWE				
V.	**DZIAŁALNOŚĆ UŻYTECZNOŚCI PUBLICZNEJ**				
1.	BANKI, KANTORY, HAZARD	24,70	20,70	13,00	9,10
2.	BIURA				
3.	BIURA TURYSTYCZNE				
4.	OŚWIATA, KULTURA, ZDROWIE	4,40	3,80	2,50	1,80
5.	ORGANIZACJE SPOŁECZNE, POLITYCZNE, ZWIĄZKI, KONSULATY HONOROWE				

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr XXXIV/1045/05
Rady Miasta Gdańska
z dnia 13 stycznia 2005 roku

ZWALORYZOWANE STAWKI BAZOWE CZYNSZU NAJMU

OBOWIĄZUJĄCE OD 1 stycznia 2006 r. do 31.12.2006 (waloryzacja)

Lp.	BRANŻE	CIĄGI HANDLOWE			
		I	II	III	IV
I.	**HANDEL**				
1.	SKLEPY MONOPOLOWE	29,70	24,90	18,30	14,30
2.	SKLEPY ZE SPRZEDAŻĄ ALKOHOLU DO 4,5% I PIWA				
3.	SKLEPY ZE SPRZEDAŻĄ ALKOHOLU POWYŻEJ 4,5%				
4.	SKLEPY Z ARTYKUŁAMI PRZEMYSŁOWYMI				
5.	SKLEPY Z ARTYKUŁAMI SPOŻYWCZYMI				
6.	APTEKI				
II.	**GASTRONOMIA**				
1.	RESTAURACJE , KAWIARNIE, MAŁA GASTRONOMIA	13,40	10,30	8,10	5,80
3.	BARY MLECZNE , STOŁÓWKI, JADŁODAJNIE	4,80	4,10	2,70	1,90
III.	**USŁUGI I PRODUKCJA**				
1.	WYPOŻYCZALNIE KASET VIDEO	23,50	20,00	13,60	9,40
2.	PRODUKCJA PRZEMYSŁOWA				
3.	MAGAZYNY ZE SPRZEDAŻĄ				
4.	MAGAZYNY BEZ SPRZEDAŻY				
5.	PUNKTY SKUPU SUROWCÓW WTÓRNYCH				
IV.	**ZAKŁADY RZEMIEŚLNICZE**				
1.	ZAKŁADY RZEMIEŚLNICZE O DUŻEJ POWIERZCHNI	10,50	6,90	4,50	3,20
2.	RZEMIOSŁO ZANIKAJĄCE				
3.	USŁUGI BYTOWE				
V.	**DZIAŁALNOŚĆ UŻYTECZNOŚCI PUBLICZNEJ**				
1.	BANKI, KANTORY, HAZARD	40,70	34,10	21,50	15,10
2.	BIURA				
3.	BIURA TURYSTYCZNE				
4.	OŚWIATA, KULTURA, ZDROWIE	7,20	6,20	4,10	2,90
5.	ORGANIZACJE SPOŁECZNE, POLITYCZNE, ZWIĄZKI, KONSULATY HONOROWE				

Załącznik Nr 4
do Uchwały Nr XXXIV/1045/05
Rady Miasta Gdańska
z dnia 13 stycznia 2005 roku

PODZIAŁ MIASTA NA STREFY CZYNSZOWE

OBOWIĄZUJĄCY OD 1 stycznia 2007 r.

1. Strefy obejmują zarówno wskazane ulice jako obustronne ciągi handlowe, jak również obszary i zawarte w nich ulice, których granice wyznaczają.
2. Ulica wymieniona jako granicach obszaru a wymieniona w innej strefie przynależy do strefy wyższej.
3. Wyznacza się następujące strefy czynszowe:

Strefa prestiżu: */ ulice /*

Główne i Stare Miasto

Ulice: Długa, Długi Targ

Strefa miejska: */ ulice i ulice w obszarach ograniczonych tymi ulicami /*

Pozostałe ulice w granicach administracyjnych Gminy Miasto Gdańsk nie wymienione w strefie prestiżu.

U Z A S A D N I E N I E

Proponowana zmiana dotychczasowej uchwały Nr XXV/258/95 Rady Miasta Gdańska z dnia 05 października 1995 roku w sprawie zasad najmu lokali użytkowych, czynszów i ich płatności oraz podziału miasta Gdańska na ciągi handlowe (z późniejszymi zmianami) wynika przede wszystkim z konieczności dostosowania zasad najmu komunalnych lokali użytkowych oraz wysokości stosowanych dotychczas stawek czynszu do zasad rynkowych.

Podkreślmy, że te zasady dotyczą zaledwie 20% lokali użytkowych w mieście. Miasto jest właścicielem ok. 2.000 lokali użytkowych, na których najem mają wpływ decyzje administracyjno-polityczne. W odniesieniu do pozostałych lokali użytkowych, zasady najmu od dawna reguluje rynek. Aktualnie najemcy lokali komunalnych znajdują się w uprzywilejowanej sytuacji w stosunku do najemców lokali prywatnych. Czynsze za lokale komunalne są wielokrotnie niższe od stawek obowiązujących obecnie na wolnym rynku. Dlatego też należy wprowadzić jak najszybciej zmiany niwelujące dysproporcje pomiędzy działalnością prowadzoną w lokalach komunalnych i sprywatyzowanych, kierując się zasadami sprawiedliwości społecznej i równego traktowania podmiotów gospodarczych.

Warto tu wspomnieć, że zmienione w 1996r stawki czynszu, a obowiązujące od dnia 1 stycznia 1997r przetrwały bez zmian do dnia dzisiejszego. Przeprowadzane w tym okresie przetargi na najem lokali poprzez licytacje wysokości stawek czynszu wykazały, że podczas nich Gmina uzyskiwała ich wielokrotność (od 4 do - w niektórych przypadkach - 10 razy); powyższe oznacza, że podatnicy do tej pory nadal dopłacają do wynajmu każdego metra kwadratowego komunalnych lokali użytkowych.

Jednocześnie brak w obecnej uchwale zapisu co do sposobu indeksacji stawek czynszu oznacza konieczność podejmowania każdorazowo przez Radę inicjatyw uchwałodawczych.

Kolejnym przykładem anachronizmu, rzutującego w istotny sposób na budżet Gminy, są liczne ulgi dla najemców. O ile w pierwszych latach raczkującej gospodarki wolnorynkowej ich istnienie było w dużym stopniu uzasadnione potrzebą stabilizacji i wspierania rozwoju niektórych podmiotów gospodarczych, o tyle później stały się dla Miasta niczym nieuzasadnionym balastem ekonomicznym, powodującym wymierne straty finansowe. Odzwierciedlenie aktualnego stanu przemian, które w ostatnich latach zaszły na płaszczyźnie gospodarczej i obrotu nieruchomościami stało się więc koniecznością.

Projekt nowej uchwały oparto generalnie na przepisach Kodeksu Cywilnego zachowując niektóre sprawdzone i zweryfikowane przez dotychczasową praktykę instytucje, jak na przykład przetargu na najem - licytację stawki czynszu, realizowaną z powodzeniem od roku 1996, powodującą pewne ożywienie na rynku nieruchomości komunalnych i wzmocnienie gospodarcze niektórych obszarów miasta.

Inną z zachowanych zasad gospodarki lokalami użytkowymi i budynkami użytkowymi jest wynajem bezprzetargowy - w drodze zbierania i wyboru ofert. Chodzi tu o kontynuację sprawdzonego sposobu postępowania mającego na celu umożliwienie najmu lokali grupie podmiotów gospodarczych, jak np. fundacje, stowarzyszenia, związki, partie polityczne, zrzeszenia itp., które nie prowadzą działalności gospodarczej i w związku z tym nigdy nie wygrają przetargu. W uchwale zostały ustalone szczegółowe zasady postępowania w obu przypadkach.

Natomiast w celu zabezpieczenia interesów Gminy przed niesolidnością najemców proponuje się wprowadzenie nowych elementów: „kaucję" i gwarancję zabezpieczającą w formie „weksla *in blanco* wraz z deklaracją wekslową"; są to tzw. zabezpieczenia roszczeń wynajmującego w przypadku np. zaległości czynszowych lub z tytułu niewłaściwej eksploatacji lokalu.

Pozostawiono również tak jak dotychczas prawo najemcy do wykonania za zgodą wynajmującego remontu kapitalnego lokalu (lub jego elementów) w zamian za zwrot poniesionych na ten cel nakładów przez obniżenie stawki czynszu. Jednocześnie zachowując zasadę pewności obrotu gospodarczego oraz w związku z tym, że najemcy lokali wykazują się bardzo dużą dbałością o ich stan techniczny i estetykę lokalu, wykraczając często poza ogólnie przyjętą zasadę "własnego terytorium" remontując dojścia (dojazdy), elewacje, części wspólne itp., umowy najmu lokali na cele komercyjne będą wynajmowane na czas oznaczony do 10 lat.
Wnioskowana w niniejszej uchwale zmiana stawek czynszu i nowy podział miasta na strefy czynszowe, powiązana z realiami rynkowymi, umożliwi zwiększenie rentowności tych lokali, co umożliwi poprawę ich stanu technicznego oraz zapewni prawidłową gospodarkę tym zasobem Gminy.

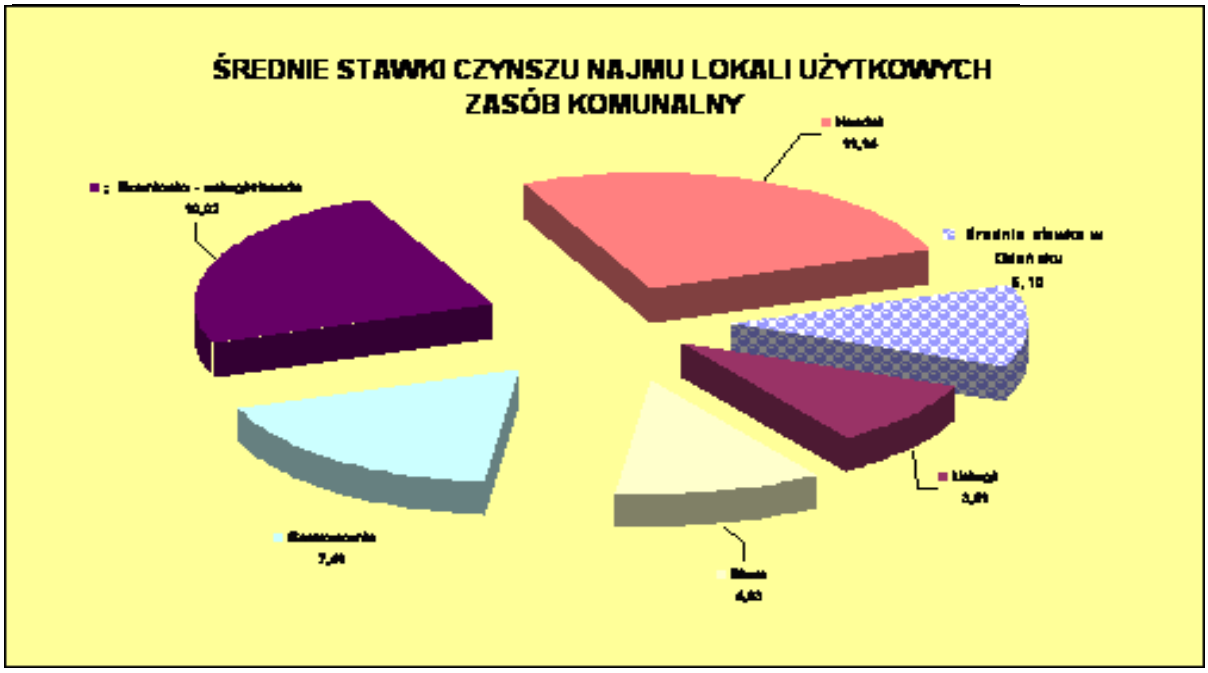
Rozłożenie w czasie obowiązywania nowych zasad gospodarowania komunalnym zasobem lokali użytkowych, zarówno w zakresie stosowania stawek czynszowych, jak i obowiązywania stref czynszowych, jest elementem polityki miasta w stosunku do podmiotów gospodarczych, mającej na celu ochronę ich interesów i zapewnienie niezbędnego czasu do przygotowania się do zmian i podjęcia wieloletnich strategicznych decyzji gospodarczych.

Aktualną sytuację w zakresie gospodarki komunalnymi lokalami użytkowymi ilustrują niżej przedstawione diagramy i załączone zestawienia:

Uzyskiwane średnie stawki czynszu najmu komunalnych lokali użytkowych

Diagram Nr 1

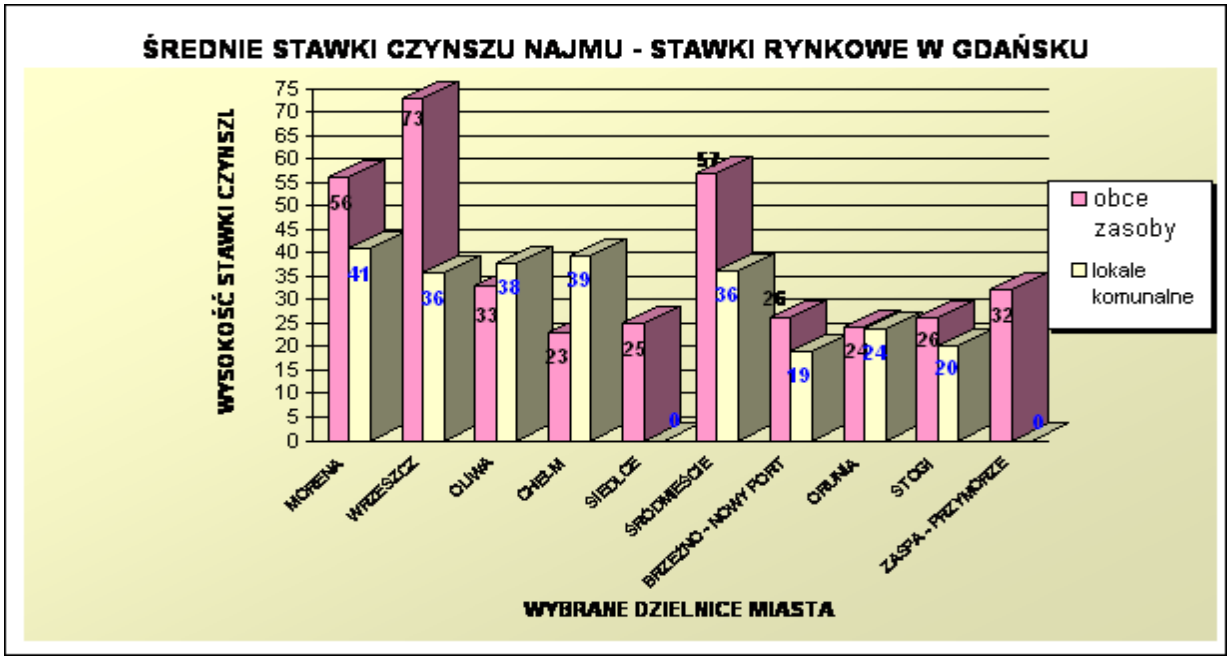
Specyfikacja	ŚREDNIA STAWKA [zł/m^2]
Średnia stawka w Gdańsku	**5,10**
Usługi	**3,81**
Biura	**4,93**
Gastronomia	**7,41**
Rzemiosło - usługi+handel	**10,02**
Handel	**11,14**



Średnie stawki wolnorynkowe (w zasobie komunalnym ustalone w oparciu o wyniki przetargów)

Diagram Nr 2

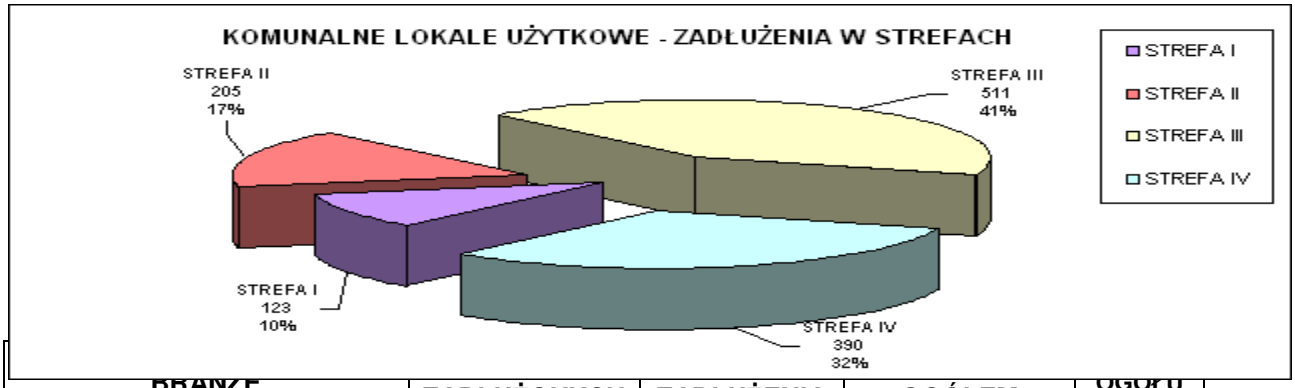
Dzielnica	obce zasoby	lokale komunalne
MORENA	56	41
WRZESZCZ	73	36
OLIWA	33	38
CHEŁM	23	39
SIEDLCE	25	0
ŚRÓDMIEŚCIE	57	36
BRZEŹNO - NOWY PORT	26	19
ORUNIA	24	24
STOGI	26	20
ZASPA - PRZYMORZE	32	0



Lokale komunalne zadłużone - w podziale na obowiązujące ciągi handlowe

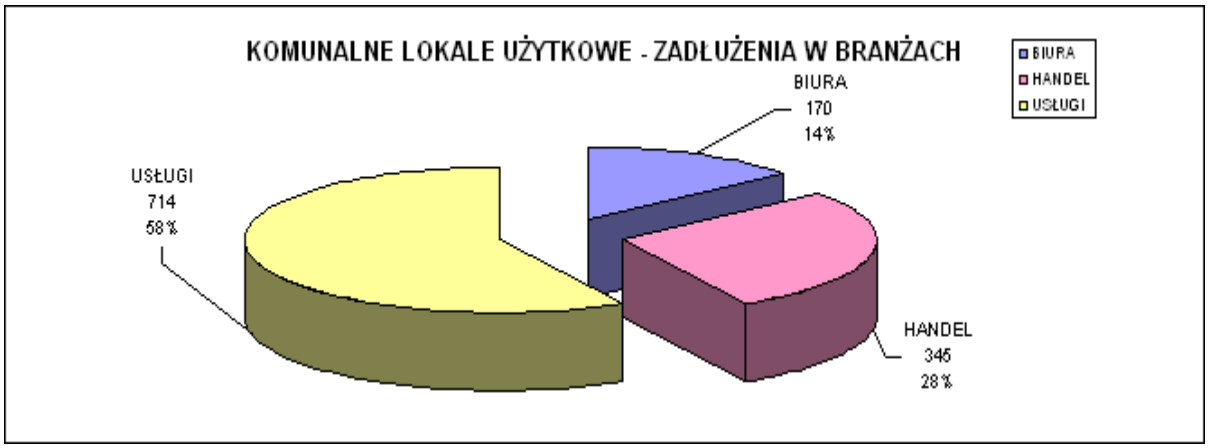
Diagram Nr 3

STREFA	ILOŚĆ LOKALI ZADŁUŻONYCH	KWOTA ZADŁUŻENIA	% OGÓŁU LOKALI	ILOŚĆ LOKALI OGÓŁEM
STREFA I	123	1 261 759,91	69,49%	177
STREFA II	205	893 363,77	64,87%	316
STREFA III	511	2 348 377,11	60,83%	840
STREFA IV	390	1 742 843,44	63,21%	617
RAZEM	**1 229**	**6 246 344,23**	**63,03%**	**1950**



BRANŻE	ZADŁUŻONYCH	ZADŁUŻENIA	OGÓŁEM	OGÓŁU LOKALI

BIURA	170	891 289,22	259	65,64%
HANDEL	345	1 802 250,18	532	64,85%
USŁUGI	714	3 552 804,83	1159	61,60%
RAZEM	**1 229**	**6 246 344,23**	**1950**	**63,03%**
w tym NIEKOMERCYJNE				
BIURA NIEKOMERCYJNE	80	273 530,24	121	66,12%
USŁUGI NIEKOMERCYJNE	103	774 855,62	165	62,42%
RAZEM	**183**	**1 048 385,86**	**286**	**63,99%**



Rozkład ilości i wielkości zadłużenia lokali w wybranych przedziałach zajmowanej powierzchni użytkowej lokali na tle poszczególnych stref czynszowych zilustrowano w tabeli Nr 1 i 2.
W tabeli Nr 3 zaprezentowano rozkład minimalnych i maksymalnych stawek czynszowych na tle wybranych przedziałów powierzchni użytkowej wynajmowanych dotychczas lokali użytkowych.
Tabela Nr 4 ilustruje ilość lokali użytkowych w wybranych kategoriach prowadzonej działalności (komercyjna i niekomercyjna) oraz wybrane rodzaje zawartych umów najmu (umowy zawarte w wyniku rozstrzygniętych przetargów oraz umowy zawarte na czas określony).
W tabeli Nr 5 zestawiono wielkość lokali użytkowych wynajętych na prowadzenie działalności rzemieślniczej i usług bytowych.
Tabele Nr 1-5 stanowią załączniki do uzasadnienia niniejszej uchwały.
Procentowe wykorzystanie powierzchni użytkowej lokali, uzyskiwane przychody z czynszu i występujące zadłużenia w poszczególnych branżach, obrazującej aktualną sytuację na rynku wynajmu komunalnych lokali użytkowych, zilustrowano w tabeli:

BRANŻA	**POWIERZCHNIA**	**OSIĄGANE PRZYCHODY**	**ZADŁUŻENIA**
HANDEL	18,91%	41,38%	28,88%
GASTRONOMIA	4,04%	5,96%	4,53%
USŁUGI I PRODUKCJA	29,36,%	26,46%	32,96%
ZAKŁADY RZEMIEŚLNICZE	7,78%	7,62%	6,92%
UŻYTECZNOŚĆ PUBLICZNA	39,91%	18,58%	26,71%
OGÓŁEM	**100,00%**	**100,00%**	**100,00%**

Przedstawiając powyższe, wnioskowane zmiany zasad gospodarowania komunalnym zasobem lokali użytkowych są uzasadnione, bowiem mają na celu uporządkowanie gospodarki lokalami użytkowymi, aby w ten sposób zwiększyć aktywność i ożywienie gospodarcze miasta w oparciu o mechanizmy rynkowe.

WNIOSKODAWCA

Radca Prawny