

**Uchwała Nr .....**  
**Rady Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego**

**z dnia .....**

**zmieniająca uchwałę w sprawie określenia zasad i trybu udostępniania lokali użytkowych znajdujących się w obiektach Inkubatora Przedsiębiorczości i Centrum Biurowo-Konferencyjnego w Ostrowcu Świętokrzyskim**

Na podstawie art. 40 ust. 2 pkt 4, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 08 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz.1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806 oraz z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241 oraz z 2010 r. Nr 28, poz.142 i poz.146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675) **Rada Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego uchwała, co następuje:**

**§ 1.** W uchwale nr LVI/626/2006 Rady Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego z dnia 25 lipca 2006 r. w sprawie określenia zasad i trybu udostępniania lokali użytkowych znajdujących się w obiektach Inkubatora Przedsiębiorczości i Centrum Biurowo-Konferencyjnego w Ostrowcu Świętokrzyskim, zmienionej uchwałą Nr VIII/60/2007 z dnia 13 marca 2007 r. oraz uchwałą Nr XIX/240/2007 z dnia 20 grudnia 2007 r. wprowadza się następujące zmiany:

1) w § 2 pkt 4 otrzymuje brzmienie:

„4) przedsiębiorcy inkubowanym – należy przez to rozumieć podmiot o profilu przede wszystkim produkcyjnym lub usługowym, który rozpoczyna działalność gospodarczą lub prowadzi ją nie dłużej niż 1 rok od daty rozpoczęcia działalności gospodarczej i został przyjęty do Inkubatora Przedsiębiorczości;”

2) w § 3 ust. 1 pkt 8 wyrazy „6 miesięcy” zastępuje się wyrazami „1 roku”,

3) w § 3 ust. 1 dodaje się pkt 9, 10 i 11 w brzmieniu:

„9) wynajmujący, w przypadku zajmowania lokalu użytkowego przez dotychczasowego najemcę pomimo rozwiązania umowy najmu, może obciążyć go kwotą w wysokości 300% stawki czynszu wynikającej z obowiązującej dotychczas umowy, z tytułu odszkodowania za korzystanie z lokalu bez tytułu prawnego. Kwota odszkodowania jest ustalana w wysokości miesięcznej. W przypadku gdy okres korzystania z lokalu bez tytułu prawnego jest krótszy niż miesiąc, kwota odszkodowania jest proporcjonalnie pomniejszana. Poza odszkodowaniem, wynajmujący obciąża dotychczasowego najemcę opłatami z tytułu świadczeń dodatkowych określonych w dotychczas obowiązującej umowie najmu.

10) stawki czynszu określone w załączniku nr 1 pkt 4 do uchwały podlegają waloryzacji raz w roku o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni ogłaszany w formie komunikatu przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”, z zastrzeżeniem pkt 17. Zwaloryzowane stawki czynszu obowiązywać będą od pierwszego dnia miesiąca następującego po opublikowaniu w/w komunikatu. Stawki czynszu ustalone w umowach najmu podlegają stosownej aktualizacji do wysokości zwaloryzowanych stawek czynszu.

11) waloryzacja, o której mowa w pkt. 10 nie będzie dokonywana, gdy wskaźnik wzrostu cen i usług konsumpcyjnych będzie niższy niż 1%.”

- 4) w § 4 w pkt 1 skreśla się wyraz „minimalnych”.
- 5) w § 4 pkt 2 otrzymuje brzmienie:
  - „2) pierwszeństwo zawarcia umowy najmu przysługuje przedsiębiorcy inkubowanemu. W przypadku braku chętnych przedsiębiorców inkubowanych lokal wynajmowany jest innemu przedsiębiorcy wg kolejności złożonych wniosków;”
- 6) w § 4 skreśla się pkt 3,
- 7) w § 4 skreśla się pkt 4,
- 8) w § 4 w pkt 10 wyrazy „bazowych – minimalnych” zastępuje się wyrazem „czynszu”,
- 9) w § 4 pkt 16 otrzymuje brzmienie:
  - „16) stawki czynszu określone w załączniku nr 2 do uchwały podlegają waloryzacji raz w roku o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni ogłaszany w formie komunikatu przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”, z zastrzeżeniem pkt 17. Zwaloryzowane stawki czynszu obowiązywać będą od pierwszego dnia miesiąca następującego po opublikowaniu w/w komunikatu. Stawki czynszu ustalone w umowach najmu podlegają stosownej aktualizacji do wysokości zwaloryzowanych stawek czynszu.”
- 10) w § 4 skreśla się pkt 18,
- 11) w § 4 pkt 21 otrzymuje brzmienie:
  - „21) lokale użytkowe lub ich części mogą być udostępniane przez najemców na rzecz osób trzecich, w przypadku spełnienia łącznie następujących warunków:
    - a) złożenia wniosku przez najemcę i uzyskania pisemnej zgody wynajmującego,
    - b) wnoszenia przez najemcę na rzecz wynajmującego dodatkowej opłaty w wysokości 50% ustalonej w umowie stawki czynszu, za powierzchnię lokalu użytkowego udostępnioną na rzecz osoby trzeciej.”
- 12) w załączniku nr 1 do uchwały pkt 4 otrzymuje brzmienie:
  - „4. Stawka podstawowa czynszu dla innych przedsiębiorców za wynajęcie 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w Inkubatorze wynosi 5,50 zł netto miesięcznie.”
- 13) załącznik nr 2 do uchwały otrzymuje brzmienie jak w załączniku do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego.

**§ 3.** Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.

**§ 4.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia, z tym, że § 1 pkt 12 i 13 mają moc obowiązującą od dnia 1 stycznia 2011 r.

Załącznik do uchwały  
.....  
Rady Miasta Ostrowca Św.  
z dnia .....

Załącznik nr 2  
do uchwały Nr LVI/626/2006  
Rady Miasta Ostrowca Św-skiego  
z dnia 25 lipca 2006 r.

**Wysokość stawek czynszu  
za wynajęcie lokali  
w obiektach  
Centrum Biurowo – Konferencyjnego**

- |   |                         |
|---|-------------------------|
| 1. Za wynajęcie 1 m <sup>2</sup> lokalu biurowego na parterze oraz I piętrze  | 6,00 zł /m <sup>2</sup> |
| 2. Za wynajęcie I piętra w całości  | 5,50 zł /m <sup>2</sup> |
| 3. Za wynajęcie 1 m <sup>2</sup> lokalu na II i III piętrze   | 6,00 zł /m <sup>2</sup> |
| 4. Za wynajęcie 1 m <sup>2</sup> lokalu o podwyższonym standardzie na II i III piętrze  | 8,00 zł /m <sup>2</sup> |
| 5. Za wynajęcie II i III piętra w całości   | 7,00 zł /m <sup>2</sup> |
| 6. Za wynajęcie 1m <sup>2</sup> lokali przeznaczonych na kawiarnię i restaurację<br>( z wyłączeniem pomieszczeń piwnicznych ) | 8,50 zł/m <sup>2</sup>  |
| 7. Za wynajęcie lokalu na parterze budynku „B”<br>( z wyłączeniem lokalu przeznaczonego na kawiarnię )                        | 5,50 zł /m <sup>2</sup> |
| 8. Pomieszczenia piwniczne i magazynowe   | 2,00 zł /m <sup>2</sup> |
| 9. Sale konferencyjno – szkoleniowe :   |                         |
| - sala duża – 25,00 zł za 1 godzinę a w przypadku wynajęcia na czas powyżej 4 godzin – ryczałt 150,00 zł za 1 dzień,          |                         |
| - sala mała – 15,00 zł za 1 godzinę a w przypadku wynajęcia na czas powyżej 4 godzin - ryczałt 75,00 zł za 1 dzień.           |                         |

Do w/w stawek czynszu dolicza się podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami.

## UZASADNIENIE

Projekt uchwały przewiduje zmianę zasad udostępniania lokali użytkowych znajdujących się w obiektach Inkubatora Przedsiębiorczości i Centrum Biurowo-Konferencyjnego przy ul. Sandomierskiej 26a w Ostrowcu Św. Większość zmian ma na celu wprowadzenie korzystniejszych rozwiązań w aspekcie praktycznego ich stosowania.

Proponuje się zmianę definicji przedsiębiorcy inkubowanego. Nieznacznie tylko zmodyfikowana definicja pomija aspekt miejsca rozpoczęcia działalności gospodarczej skupiając się na samym fakcie rozpoczęcia działalności gospodarczej, co pozwoli na uniknięcie wątpliwości interpretacyjnych w odniesieniu do przedsiębiorców od lat prowadzących działalność w innych regionach kraju.

Zapis dotyczący odszkodowania za korzystanie z lokalu bez tytułu prawnego funkcjonuje w budynku Centrum Biurowo-Konferencyjnym, więc wskazanym jest by obowiązywał również w budynku Inkubatora Przedsiębiorczości.

Z uwagi na brak zastosowania w praktyce proponuje się wykreślić zapisy przewidujące możliwość prowadzenia negocjacji w celu ustalenia stawki czynszu a w przypadku kilku chętnych oferowanie przez potencjalnych najemców określonej wysokości stawki czynszu. Racjonalnym rozwiązaniem jest natomiast doprecyzowanie w uchwale kwestii wyboru przyszłego najemcy w przypadku kilku chętnych według kolejności złożonych wniosków.

Obecnie stawki czynszu ustalone w umowach najmu podlegają waloryzacji raz w roku, nie wcześniej niż po upływie roku od dnia zawarcia umowy, o wskaźnik wzrostu cen i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”. Proponuje się zmianę zapisu dotyczącego waloryzacji poprzez wprowadzenie rozwiązania polegającego na waloryzowaniu stawek czynszu określonych w uchwale. Waloryzacja obowiązywałaby zarówno przy wynajmie lokali w budynku Centrum Biurowo – Konferencyjnym, jak również w budynku Inkubatora Przedsiębiorczości dla przedsiębiorców nieinkubowanych. Zwaloryzowane stawki czynszu obowiązywałyby od pierwszego dnia miesiąca następującego po opublikowaniu w/w komunikatu. Stawki czynszu ustalone w umowach najmu podlegałyby stosownej aktualizacji. Zwaloryzowane stawki czynszu obowiązywałaby wobec tego zarówno obecnych najemców, jak i te podmioty, które zawarłyby umowy później już według nowych stawek. Obecnie nowi najemcy wynajmują lokale po niższych stawkach niż długoletni najemcy, których stawki czynszu są corocznie waloryzowane. Zaproponowane rozwiązanie spowoduje ujednoczenie stawek czynszu dla wszystkich najemców. W związku z tym zasadnym jest również zrezygnowanie z nazywania stawek czynszu w uchwale bazowymi, minimalnymi.

Proponuje się zmianę punktu dotyczącego udostępniania przez najemców lokali użytkowych lub ich części, którzy dotychczas obowiązani byli uzyskać zgodę Prezydenta Miasta w formie zarządzenia. W związku z tym, iż obiektami administruje zarządca ta kwestia z praktycznego punktu widzenia również powinna być rozpatrywana przez reprezentującego Gminę zarządcę – Agencję Rozwoju Lokalnego Sp. z o.o.

Proponuje się podwyższyć także wysokość miesięcznych stawek czynszu za wynajęcie lokali o 1,5 zł/m<sup>2</sup> netto (bez podwyższania czynszu za pomieszczenia piwniczne i sale konferencyjne), z wyłączeniem podwyższania stawek czynszu dla przedsiębiorców inkubowanych. Od początku funkcjonowania Inkubatora Przedsiębiorczości i Centrum Biurowo-Konferencyjnego stawki czynszu nie były zmieniane. Zaproponowany wzrost wysokości stawek czynszu powinien umożliwić Gminie uzyskanie przychodów, które zbilansują ponoszone wydatki w najbliższych latach. Biorąc pod uwagę wysokość stawek czynszu najmu lokali użytkowych na rynku ostrowieckim zaproponowany wzrost stawek nie jest wygórowany.

W związku z powyższym zasadnym jest podjęcie uchwały zmieniającej.