

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIASTA OSTROWCA ŚWIĘTOKRZYSKIEGO**

z dnia ..... 2013 r.

**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 8 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, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675, z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887, Nr 217, poz. 1281, z 2012 r. poz. 567, Nr 40, poz. 230, Nr 106 poz. 675 i z 2013 r. poz. 153), Rada Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego uchwała, co następuje:

**§ 1.** W uchwale Nr LVI/626/2006 Rady Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego z dnia 25 lipca 2006 roku w sprawie określenia zasad i trybu udostępniania lokali użytkowych znajdujących się w obiektach Inkubatora Przedsiębiorczości i Centrum Biurowo – Konferencyjnego w Ostrowcu Świętokrzyskim (Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego z 2006 r. Nr 236, poz. 2733), zmienionej uchwałami Nr VIII/60/2007 z dnia 13 marca 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego z 2007 r. Nr 89, poz. 1368), Nr XIX/240/2007 z dnia 20 grudnia 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego z 2008 r. Nr 39, poz. 608) oraz Nr LXI/778/2010 z dnia 14 października 2010 r. (Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego z 2010 r. Nr 309, poz. 3260), wprowadza się następujące zmiany:

1) w § 2 pkt 3 otrzymuje brzmienie:

„3) przedsiębiorcy – należy przez to rozumieć przedsiębiorcę w rozumieniu ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej (j.t. Dz. U. z 2010 r., Nr 220 poz. 1447 z późn. zm.)”;

2) w § 3 ust. 1:

a) pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) umowa najmu zawierana jest na czas określony do 3 lat przy zastosowaniu stawek czynszu określonych w załączniku nr 1 pkt 1 – 3 do uchwały, z zastrzeżeniem pkt 7;”;

b) pkt 3 otrzymuje brzmienie:

„3) zawarcie umowy najmu winno nastąpić w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia o przyjęciu przedsiębiorcy do Inkubatora;”;

c) pkt 4 otrzymuje brzmienie:

„4) przed podpisaniem umowy najemca zobowiązany jest do wniesienia kaucji zabezpieczającej w wysokości 100% wyliczonego czynszu miesięcznego za lokal, która będzie rozliczona w przypadku rozwiązania umowy najmu w terminie 60 dni od daty protokolarnego przekazania lokalu;”

d) pkt 6 otrzymuje brzmienie:

„6) pierwszeństwo najmu przysługuje przedsiębiorcom inkubowanym rozpoczynającym prowadzenie działalności gospodarczej wg kolejności złożonych wniosków na lokal o określonej we wniosku powierzchni użytkowej.”

e) pkt 7 otrzymuje brzmienie:

„7) w przypadku występowania wolnych lokali w obiekcie Inkubatora i braku chętnych przedsiębiorców inkubowanych, lokale mogą być wynajęte innym przedsiębiorcom wg kolejności złożonych wniosków przy zastosowaniu stawek czynszu określonych w załączniku nr 1 pkt 4 do uchwały, z tym że pierwszeństwo wynajmu mają inni przedsiębiorcy dotychczas wynajmujący dany lokal. Umowy najmu z innymi przedsiębiorcami zawierane są każdorazowo po spełnieniu przesłanek określonych w niniejszym paragrafie maksymalnie na okres jednego roku;”

f) pkt 8 otrzymuje brzmienie:

„8) po upływie 3 lat od daty rozpoczęcia działalności w Inkubatorze przedsiębiorca inkubowany traci dotychczasowy status i zobowiązany jest do opuszczenia lokalu zwalniając miejsce następnym chętnym, chyba że w obiekcie Inkubatora pozostają wolne lokale i brak jest przedsiębiorców inkubowanych zainteresowanych ich najmem. W takim przypadku dotychczasowa umowa wygasa i stosuje się przepisy § 3 ust. 1 pkt 7;”

g) pkt 10 otrzymuje brzmienie:

„10) stawki czynszu określone w załączniku nr 1 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 11. 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.”

h) po pkt 11 dodaje się pkt 12 i 13 w brzmieniu:

„12) z najemcą lokalu użytkowego może być zawarta kolejna umowa najmu, jeżeli w okresie trwania dotychczasowej umowy zaległości w płatnościach czynszu najmu oraz opłat za świadczenia dodatkowe nie przekraczały 2 okresów płatności, przy czym stawka czynszu nie może być niższa od dotychczasowej, a na dzień zawierania kolejnej umowy najmu wszelkie zaległości zostały uregulowane;

13) w przypadkach innych niż określone w pkt 12 dalsze udostępnienie lokalu użytkowego na rzecz dotychczasowego najemcy wymaga zgody Prezydenta Miasta.”

3) w § 4:

a) pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) w przypadku występowania wolnych lokali i braku chętnych przedsiębiorców inkubowanych, lokale mogą być wynajęte innym przedsiębiorcom wg kolejności złożonych wniosków, z tym że pierwszeństwo wynajmu mają inni przedsiębiorcy dotychczas wynajmujący dany lokal;”

b) pkt 5 otrzymuje brzmienie:

„5) z najemcą lokalu użytkowego mogą być zawierane umowy na kolejne 3-letnie okresy, jeżeli w okresie trwania dotychczasowej umowy zaległości w płatnościach czynszu najmu oraz opłat za świadczenia dodatkowe nie przekraczały 2 okresów płatności, przy czym stawka czynszu nie może być niższa od dotychczasowej, a na dzień zawierania kolejnej umowy najmu wszelkie zaległości zostały uregulowane;”

c) pkt 14 otrzymuje brzmienie:

„14) przed podpisaniem umowy najemca zobowiązany jest do wpłaty kaucji w wysokości 100% wyliczonego czynszu miesięcznego za lokal. Kaucja będzie rozliczana po rozwiązaniu umowy najmu w terminie 60 dni od daty protokolarnego przekazania lokalu;”

4) w załączniku nr 1 do uchwały:

a) pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Stawka podstawowa czynszu w pierwszym roku działania przedsiębiorcy inkubowanego za wynajęcie 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w Inkubatorze wynosi 3,50 zł netto miesięcznie.;”

b) pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Stawka podstawowa czynszu w drugim roku działania przedsiębiorcy inkubowanego za wynajęcie 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w Inkubatorze wynosi 4,00 zł netto miesięcznie.;”

c) pkt 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Stawka podstawowa czynszu w trzecim roku działania przedsiębiorcy inkubowanego za wynajęcie 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w Inkubatorze wynosi 5,00 zł netto miesięcznie.;”

**§ 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 wyjątkiem przepisu § 1 pkt 4, który wchodzi w życie z dniem 1 lipca 2013 r.

.....  
Projektodawca: **Prezydent Miasta**

Przedstawiający w imieniu Projektodawcy:  
**Kierownik Zespołu Nadzoru Właścicielskiego**

## 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 Świętokrzyskim. Większość zmian ma na celu wprowadzenie korzystniejszych rozwiązań w aspekcie praktycznego ich stosowania.

W definicji przedsiębiorcy inkubowanego zaktualizowana została podstawa prawna.

Z 30 dni do 14 dni skrócony został okres czasu pomiędzy otrzymaniem przez przedsiębiorcę zawiadomienia o przyjęciu przedsiębiorcy do Inkubatora a zawarciem umowy najmu. Dzięki temu w przypadku rezygnacji przedsiębiorcy z zawarcia umowy, zarządca obiektu może znacznie szybciej poczynić kroki w celu udostępnienia danego lokalu kolejnemu najemcy.

Z 7 do 60 dni wydłużony został okres rozliczenia kaucji zabezpieczającej w wypadku rozwiązania umowy najmu, zarówno w przypadku lokali w Inkubatorze Przedsiębiorczości, jak i Centrum Biurowo – Konferencyjnego. Pozwoli to uniknąć ewentualnych opóźnień w rozliczeniach.

Doprecyzowane zostały zasady najmu lokali przez przedsiębiorców inkubowanych – pierwszeństwo mają przedsiębiorcy rozpoczynający działalność, którzy złożyli wniosek na lokal o danej powierzchni. Dzięki temu przedsiębiorcy będą otrzymywać lokale, dopasowane do ich potrzeb gospodarczych.

Doprecyzowane zostały również zasady zawierania umów najmu wolnych lokali przez przedsiębiorców innych niż inkubowani oraz zawierania kolejnych umów najmu.

Ponadto projekt uchwały przewiduje podwyższenie od dnia 1 lipca 2013 r. stawek czynszu dla przedsiębiorców inkubowanych. Dotychczas wynosiły one 2,50 zł za metr kwadratowy powierzchni lokalu w pierwszym roku obowiązywania umowy, 3,00 zł w drugim roku i 3,50 zł w trzecim roku. Stawki te nie były zmieniane od roku 2006, podczas gdy w tym czasie znacznie wzrosły koszty utrzymania budynków Inkubatora Przedsiębiorczości. Nowe stawki będą wynosić 3,50 zł za metr kwadratowy powierzchni w pierwszym roku, 4,00 zł w drugim roku i 5,00 zł w trzecim roku. Ponadto wprowadzona zostanie zasada waloryzacji stawek czynszu dla przedsiębiorców inkubowanych. Obecnie będą rokrocznie waloryzowane na zasadach ogólnych, czyli o średnioroczny wskaźnik inflacji.

W związku z powyższym zasadne jest podjęcie uchwały zmieniającej uchwałę w sprawie określenia zasad i trybu udostępniania lokali użytkowych znajdujących się w obiektach Inkubatora Przedsiębiorczości i Centrum Biurowo – Konferencyjnego w Ostrowcu Świętokrzyskim.