



Fundusze Europejskie
Pomoc Techniczna



Rzeczpospolita
Polska

Unia Europejska
Fundusz Spójności



Zestaw narzędzi ożywienia gospodarczego obszaru rewitalizacji „Starówka” w Koninie - pilotaż

Analiza prawna możliwości organizacji przetargów lub konkursów na najem lokali użytkowych na obszarze rewitalizacji „Starówka” na działalność gospodarczą

WARSZTAT ROBOCZY
sierpień 2018 r.



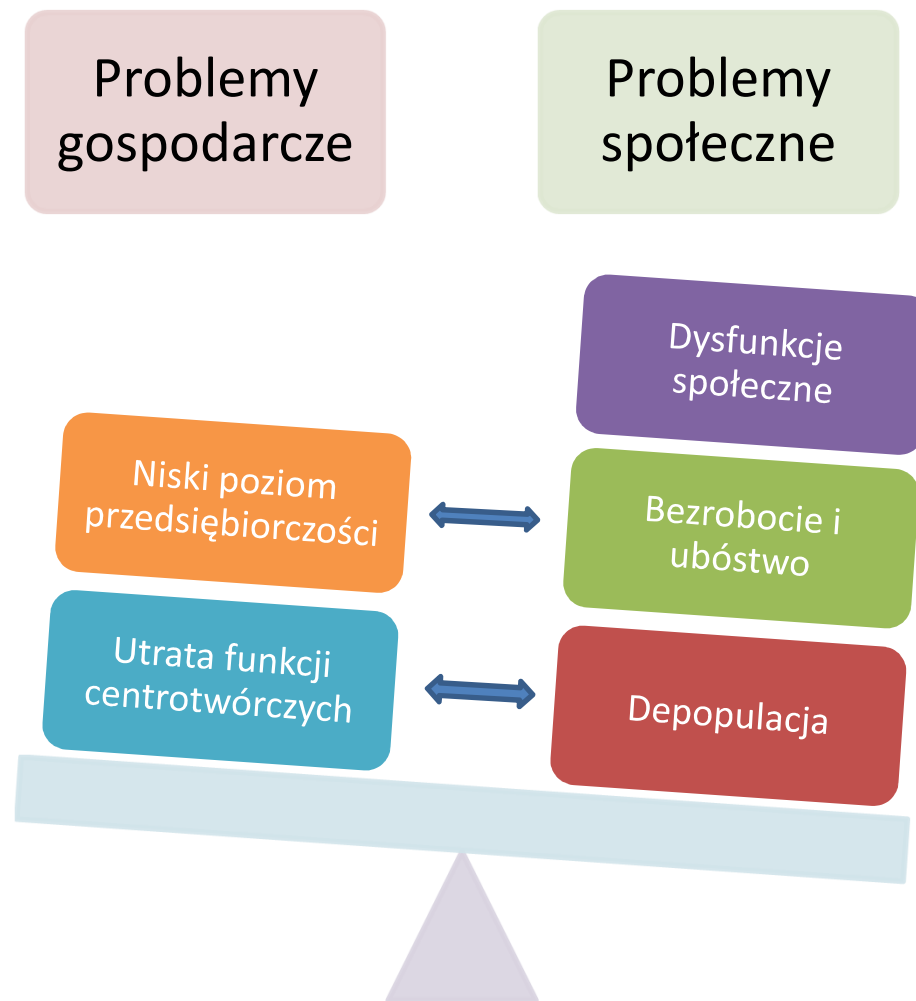
Projekt pn. „Rewitalizacja konińskiej Starówki – opracowanie lokalnego programu rewitalizacji na lata 2016-2023 wraz z modelowym pilotażem”, współfinansowany ze środków Funduszu Spójności w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014-2020



Agenda

- przedstawienie sytuacji społeczno-gospodarczej konińskiej Starówki
- wskazanie pożądaných na obszarze rewitalizacji „Starówka” rodzajów działalności gospodarczych
- potencjał lokalowy obszaru rewitalizacji „Starówka”
- przykłady efektywnego i skutecznego stosowania tego typu rozwiązań w Polsce
- przedstawienie możliwości prawnych organizacji przetargów lub konkursów na najem lokali użytkowych na działalność gospodarczą

Obszar rewitalizacji „Starówka”



Dokumenty strategiczne i operacyjne miasta Konina

Strategia Rozwoju Konina na lata 2015-2020

Jest rok 2020.

W Koninie powstaje wiele nowych, innowacyjnych przedsiębiorstw. Coraz więcej młodych ludzi może znaleźć tu atrakcyjną pracę i decyduje się pozostać w mieście. Zainteresowani uruchomieniem lub rozwojem swojej firmy przedsiębiorcy mają dostęp do kompleksowego wsparcia (...)

Dobrze się tu mieszka i pracuje.

Cel 1: Rozwój rynku pracy i przedsiębiorczości w Koninie przy wykorzystaniu walorów położenia miasta i stworzeniu warunków do rozwoju postaw kreatywnych i innowacyjnych

Lokalny Program Rewitalizacji miasta Konina na lata 2016-2023

W perspektywie 2023 roku obszar rewitalizacji „Starówka” jest zintegrowany z resztą miasta. Stanowi on rzeczywiste i funkcjonalne centrum miasta o bogatej ofercie handlowo-usługowej (...) „Starówka” to przestrzeń integrująca wszystkich mieszkańców, efektywnie rozwijająca funkcje centrotwórcze i gospodarcze.

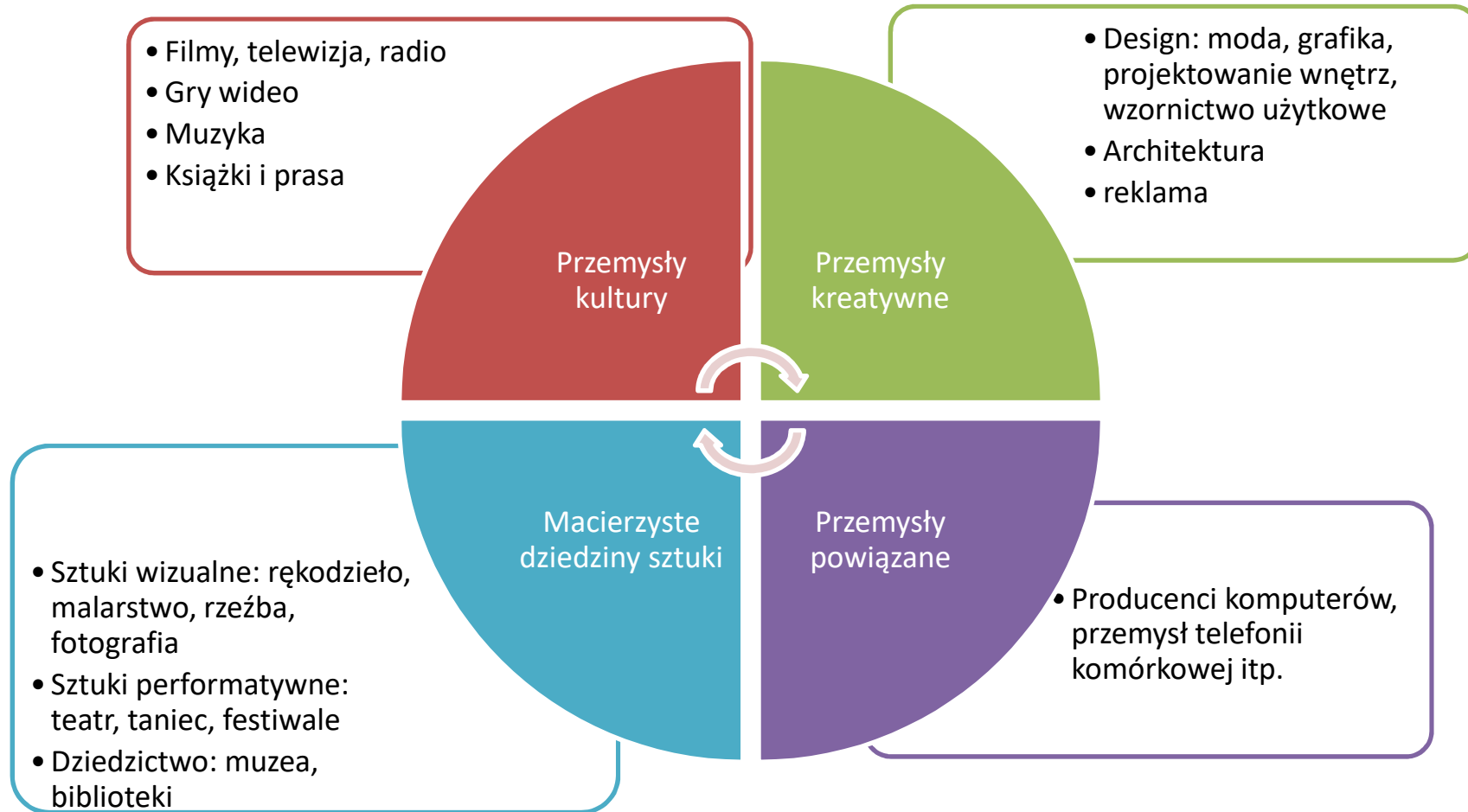
Cel strategiczny 2. Stworzenie warunków do rozwoju gospodarczego obszaru rewitalizacji „Starówka”

Program wspierania przedsiębiorczości w Koninie na lata 2017-2019

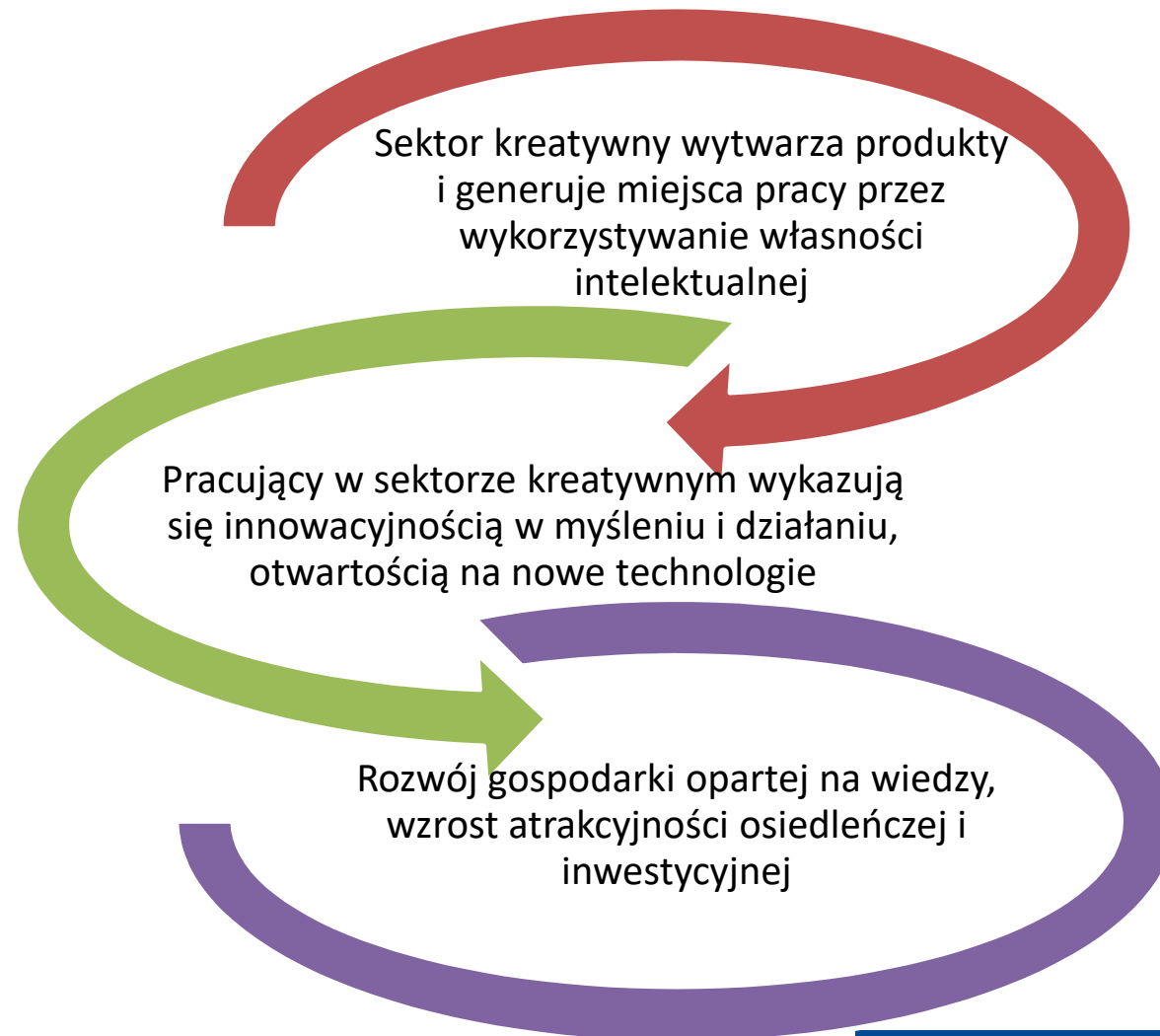
W ramach Programu realizowane będą zadania zmierzające do poprawy warunków funkcjonowania przedsiębiorstw z terenu Konina, do poprawy ich pozycji konkurencyjnej na rynku regionalnym i krajowym, jak również do powstawania i rozwoju nowych firm.

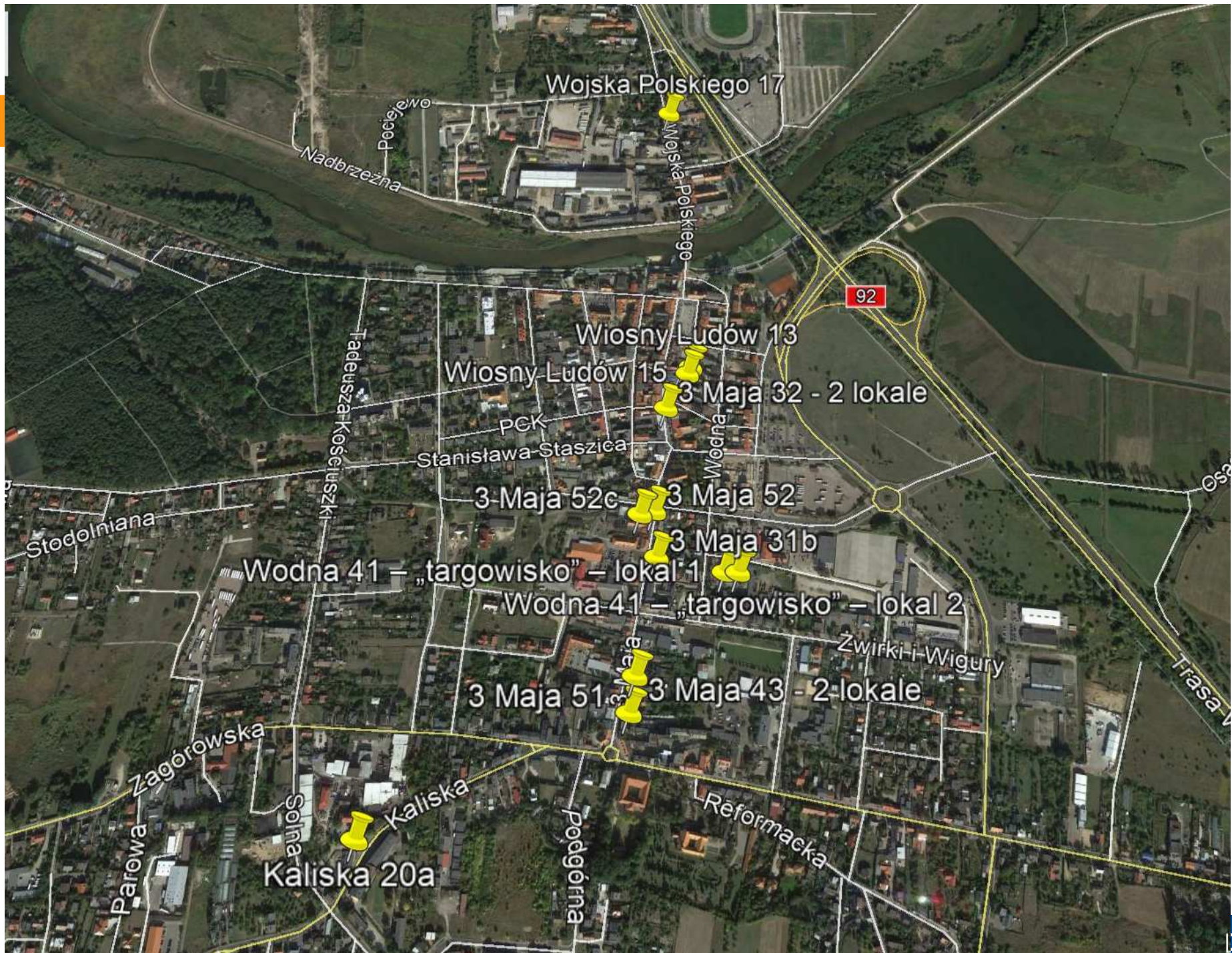
Zadanie 4.2.4. Realizacja projektu Rewitalizacja Konińskiej Starówki – opracowanie lokalnego programu rewitalizacji na lata 2016-2023 wraz z modelowym pilotażem

Pożądane rodzaje działalności gospodarczych



Znaczenie sektora kreatywnego dla rozwoju miasta





Wojska Polskiego 17

Wiosny Ludów 13

Wiosny Ludów 15

3 Maja 32 - 2 lokale

3-Maja 52c

3 Maja 52

3 Maja 31b

Wodna 41 – „targowisko” – lokal 1

Wodna 41 – „targowisko” – lokal 2

3 Maja 51

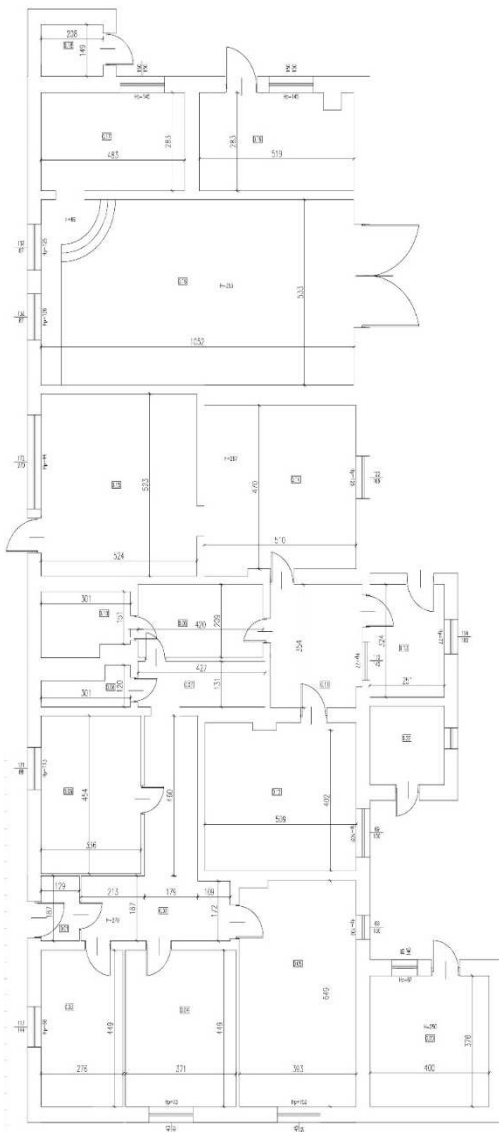
3 Maja 43 - 2 lokale

Kaliska 20a

Zestawienie lokali

Adres lokalu	Liczba lokali	Powierzchnia użytkowa	Obecna funkcja
Administrowane przez PGKiM			
Wiosny Ludów 13	1	62,10	Lokal handlowy – sklep z odzieżą męską
Wiosny Ludów 15	1	86,18	Lokal handlowy - aktualnie pustostan
Wojska Polskiego 17	1	43,81	Lokal handlowy - aktualnie pustostan
Budynki komunalne użytkowe			
Kaliska 20a	1	321,90	Budynek biurowy z zapleczem warsztatowym
3 Maja 31 b	1	22,29	Lokal usługowy – zakład krawiecki
3 Maja 52c	1	57,18	Lokal usługowy - zaplecze zakładu remontowo-budowlanego
Wodna 41 - targowisko	2	344,00	Lokal handlowy - sklep z odzieżą
		79,10	Magazyn
Budynki wspólnot mieszkaniowych			
3 Maja 43	2	26,00	Lokal usługowy – Fundacja – bank żywności
		41,85	Lokal usługowy – naprawa sprzętu AGD
3 Maja 51	1	49,95	Lokal handlowo – usługowy (naprawa sprzętu AGD)
3 Maja 52	1	45,48	Lokal handlowy - sklep z odzieżą damską
Lokale w administracji Zakładu Obsługi Urzędu Miejskiego w Koninie			
3 Maja 32	2	32,53	Lokal usługowy - bank
		85,99	Lokal w trakcie remontu na potrzeby prowadzenia działalności przez związek strzelecki

Podsumowanie inwentaryzacji lokali



13 / 14

- Położone na parterze

2 / 14

- Posiada dogodny dostęp dla osób niepełnosprawnych

8 / 14

- Wymaga gruntownych remontów

14 / 14

- Położone w strefie konserwatorskiej

6 / 14

- Zlokalizowana w obiektach wpisanych do miejskiej ewidencji zabytków

2 / 14

- Stanowi pustostany

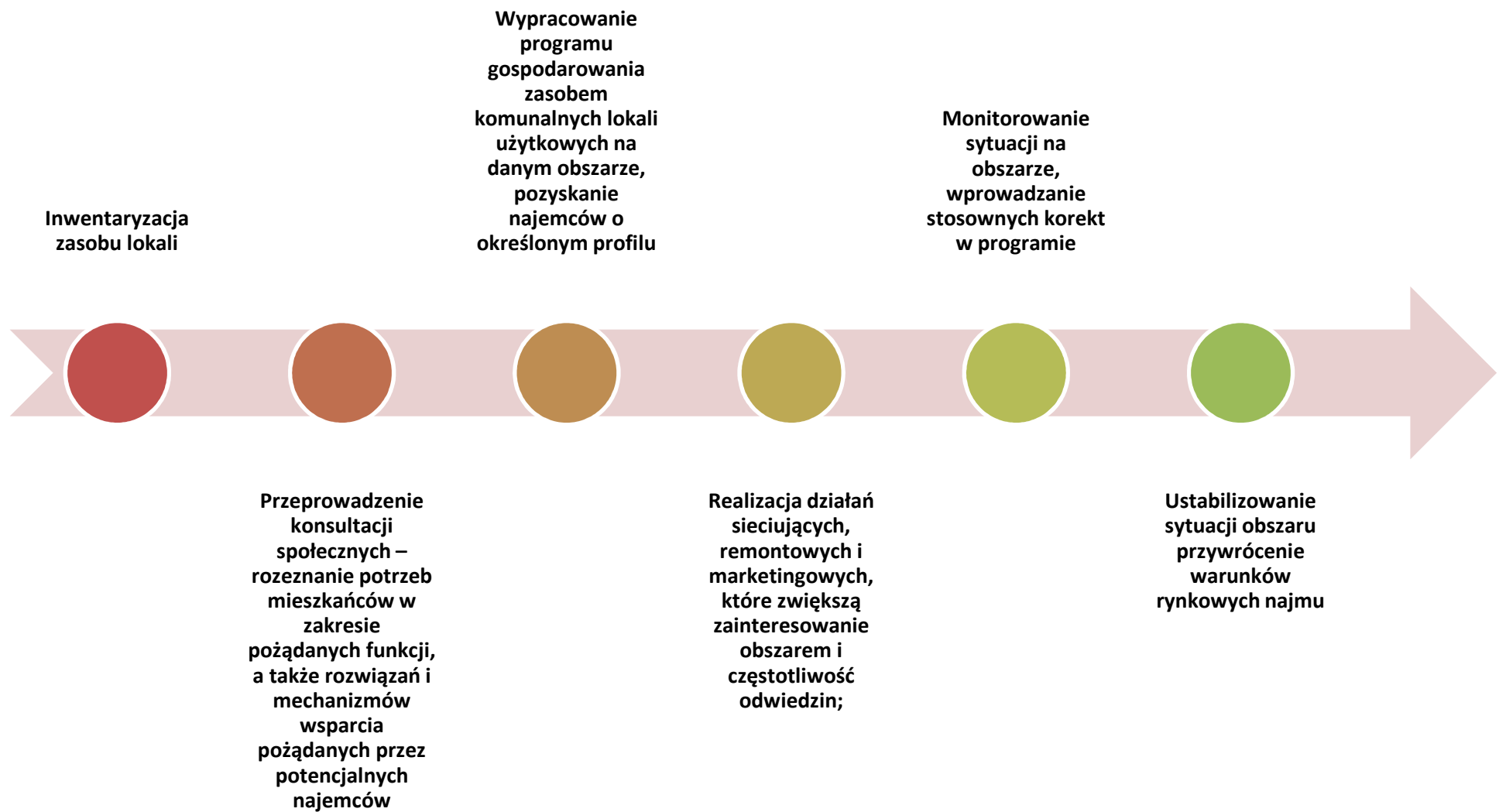
Stan lokali



Stan lokali



„Ciąg technologiczny” interwencji



Wybrane mechanizmy zwiększania atrakcyjności komunalnych lokali użytkowych

Polityka czynszowa

Określenie preferowanych typów działalności na danym obszarze, które przyczynią się do jego ożywienia -> Utworzenie systemu ulg i preferencji w czynszu w oparciu o kryterium prowadzonej działalności (np. wakacje czynszowe lub czynsz kroczący, czynsz od obrotów, czynsz progresywny, całkowite zwolnienie w okresie inkubacji na zasadzie pomocy *de minimis*)

Inne ulgi, np.. z tytułu okresowych remontów ulic, dostosowania lokali do potrzeb os. niepełnosprawnych, udostępnienia toalet na użytek publiczny;

Remonty i adaptacja lokali do zgłaszanych potrzeb

Wykonanie prac adaptacyjnych ze środków Urzędu Miasta – wysokie ryzyko i koszty, wzrost wartości nieruchomości, zaleca się bardziej elastyczne formy, np. remont części wspólnych, przywrócenie do „stanu używalności”;

Rozliczenie poniesionych przez najemców nakładów podnoszących wartość nieruchomości - zgodnie z przygotowanym przez najemcę planem adaptacyjnym a następnie rozliczenie poniesionych z tego tytułu kosztów w ramach opłat czynszowych. Brane pod uwagę są jedynie koszty związane z pracami podnoszącymi wartość rynkową lub funkcjonalność nieruchomości

Kontrybucja na rzecz dostosowania lokalu do potrzeb najemcy - w ramach umowy najmu podpisywanej na czas określony, przeznaczają się zdefiniowaną kwotę na prace dostosowawcze – wykończeniowe lokalu i podniesienie jego standardu lub zwiększenie funkcjonalności

Wybrane mechanizmy zwiększania atrakcyjności komunalnych lokali użytkowych

Działania sieciujące i marketingowe

Wypracowanie wspólnego systemu identyfikacji wizualnej witryn i szyldów reklamowych (kryterium naboru, upust w czynszu);

Realizacja wspólnych działań promocyjnych i marketingowych (np. „Starówka za pół ceny”, „Dzień rzemiosła”, itp.);

Objęcie wsparciem instytucji otoczenia biznesu (np. Inkubatora) – program szkoleń, doradztwa, organizacji prelekcji i spotkań biznesowych o charakterze półformalnym;

Okresowe wyłączenie ruchu pojazdów na ulicy (np. w okresie wakacyjnym, w trakcie organizacji festynów, festiwali, wydarzeń)

Działania na poziomie miasta

Zapewnienie dogodnych połączeń komunikacyjnych, miejsc parkingowych;

Działalność inwestycyjna poprawiająca jakość i estetykę przestrzeni publicznych (remont nawierzchni ulic i chodników, nasadzenia, remont elewacji, części wspólnych budynków), a także lokalizacja „generatorów ruchu”, np. instytucji kultury w sąsiedztwie

Monitoring zasobu lokalnego i ich otoczenia – dane zbierane cyklicznie, uwzględniające m.in.: stan techniczny lokalu, zbieżność prowadzonej działalności z typem działalności zadeklarowanym w umowie najmu, stan zatrudnienia, itp.

Przykłady dobrych praktyk – wsparcie działalności kulturalnej i społecznej

Nazwa programu	„Lokal na kulturę”
Miejsce realizacji	Katowice
Podmiot realizujący	Komunalny Zakład Gospodarki Nieruchomościami, Urząd Miasta Katowice,
Tryb naboru	Konkursowy
Pożądany typ najemcy	Osoby fizyczne, os. prawne, spółki cywilne, spółki prawa handlowego nie będące osobami prawnymi prowadzące działalność kulturalną, artystyczną, twórczą
Charakterystyka programu	<p>Program realizowany od 2013 roku. W dotychczasowych 9 edycjach wystawiono do konkursu 65 wolnych lokali użytkowych, zawarto umowy na 31 lokali, a aktualnie w użytkowaniu jest 18 lokali. Lokale stanowią lokale użytkowe, dla których w 2 przetargach nie wyznaczono najemcy lub w szczególnych przypadkach, uzasadnionych interesem miasta oraz społecznym oddziaływaniem także lokale, które nie były uprzednio wystawiane.</p> <ul style="list-style-type: none">• Komisja konkursowa ocenia zakres planowanej działalności, dorobek artystyczny i twórczy, kwalifikacje zawodowe oferenta, koncepcję zagospodarowania lokalu i zakres planowanych prac remontowo-adaptacyjnych;• Stawka czynszu określana jest wysokości kosztu utrzymania 1 mkw. nieruchomości powiększonej o 20%;• W przypadku konieczności wykonania prac adaptacyjnych i remontowych wysokość czynszu w okresie prowadzenia prac wynosi 1 zł/mkw;• W obecnej, 10 edycji wystawiono 5 lokali do konkursu o powierzchni od 30 do 90 m², w różnym standardzie (generalnie wszystkie wymagają remontu), ceny za metr wahają się od 4,67 zł do 8,78 zł;

Nazwa programu	GDAŃSKIE OTWARTE PRACOWNIE
Miejsce realizacji	Gdańsk
Podmiot realizujący	Biuro Prezydenta ds. Kultury, Wydział Gospodarki Komunalnej Urzędu Miejskiego oraz Gdański Zarząd Nieruchomości Komunalnych
Tryb naboru	Konkursowa
Pożądany typ najemcy	Indywidualni twórcy artystyczni zarówno profesjonalni (absolwenci uczelni artystycznych, członkowie organizacji twórczych) jak i nieprofesjonalnych (na podstawie rekomendacji wystawionych przez środowiska twórcze)
Charakterystyka programu	<p>Projekt GOP zakłada wynajem na preferencyjnych warunkach miejsca do prowadzenia pracy twórczej.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Warunkiem koniecznym dla artystów przystępujących do konkursu jest przedłożenie harmonogramu nieodpłatnych działań prezentujących publiczności swój dorobek, proces pracy twórczej lub też działań z zakresu edukacji artystycznej i upowszechniania wybranej dziedziny sztuki. • Wyboru przyszłego najemcy dokonuje Prezydent Miasta Gdańska na podstawie złożonych ofert, kierując się opinią Komisji, w skład której wchodzi: przedstawiciele Biura Prezydenta ds. Kultury Urzędu Miejskiego w Gdańsku, przedstawiciele Gdańskiego Zarządu Nieruchomości Komunalnych Samorządowego Zakładu Budżetowego, przedstawiciel Akademii Sztuk Pięknych w Gdańsku oraz przedstawiciel Akademii Muzycznej w Gdańsku. • Po zakończeniu procedury konkursowej umowa o najem lokalu zawierana jest na czas określony, nie dłużej niż 5 lat. Po upływie wyznaczonego terminu najemcy przysługuje pierwszeństwo w ubieganiu się o najem tego lokalu. Wysokość stawek preferencyjnych w projekcie GOP wynosi: <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 10% wskazanej w ofercie stawki bazowej - dla osób prowadzących osobiście działalność twórczą lub artystyczną z wyłączeniem handlu, <input type="checkbox"/> 30% wskazanej w ofercie stawki bazowej - dla osób prowadzących osobiście działalność twórczą lub artystyczną z możliwością handlu.

Nazwa programu	„Lokale dla kreatywnych”
Miejsce realizacji	Łódź
Podmiot realizujący	Zarząd Lokali Miejskich
Tryb naboru	Konkursowy
Pożądany typ najemcy	Podmioty prowadzące działalność rzemieślniczą i artystyczną
Charakterystyka programu	<p>Konkurs realizowany jest w edycjach, w których zgłoszenia oceniane są na podstawie zaproponowanej stawki czynszu najmu lokalu oraz pomysłu na biznes. Spośród 119 lokali udostępnionych w ramach programu od 2012 r., 76 wciąż realizuje swoją działalność.</p> <p>Celem programu jest zapewnienie osobom pragnącym rozpocząć prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie działalności rzemieślniczej lub artystycznej lokali na preferencyjnych stawkach, która wpłynie na uatrakcyjnienie ulicy Piotrkowskiej w Łodzi.</p> <p>Do zagospodarowania są zarówno małe pomieszczenia o niewielkim metrażu wahającym się od 14 do 30 mkw., średnie w granicach 70 mkw. i duże o powierzchni powyżej 200 mkw. Zwycięzcy mogą liczyć na atrakcyjne stawki czynszów, kształtujące się na poziomie od 6 zł za mkw. oraz od 19,90 zł do 25,20 zł za mkw. w lokalu gastronomicznym. W ramach programu „Lokale dla kreatywnych” umożliwiono:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Prowadzenie działalności handlowej lub usługowej dla towarów będących wynikiem działalności designerskiej i artystycznej – dotyczy to unikatowych i krótkoseryjnych produkcji z zakresu mody odzieżowej, tkaniny artystycznej, sztuk plastycznych – grafika, malarstwo, rzeźba, jak i innych rodzajów sztuki użytkowej, – Prowadzenie galerii sztuki, księgarń i antykwariatów oraz gastronomii z elementami propagowania kultury i sztuki. W lokalach, w których dopuszczono prowadzenie działalności gastronomicznej, działalność ta może być prowadzona wyłącznie na powierzchni nie przekraczającej 30% powierzchni ogólnej lokalu.

Nazwa programu	„Otwarta Strefa Kultury Łazarz”
Miejsce realizacji	Poznań
Podmiot realizujący	Otwarta Strefa Kultury – Łazarz, Rada Osiedla Św. Łazarz i Biuro Koordynacji Projektów i Rewitalizacji Miasta Urzędu Miasta Poznania. Partnerem konkursu jest Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych (ZKZL)
Tryb naboru	Konkursowy
Pożądany typ najemcy	Pełnoletnie osoby fizyczne, osoby prawne (organizacje pozarządowe, podmioty prowadzące działalność gospodarczą) oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej. Podmiot zgłaszający się do naboru musi prowadzić działalność artystyczną, kulturalną bądź społeczną otwartą i dostępną dla mieszkańców Łazarza i Poznania. Najemca może (ale nie musi) prowadzić działalność gospodarczą w najmowanym lokalu.
Charakterystyka programu	<p>Programy są opiniowane przez Komisję składającą się z przedstawicieli wszystkich podmiotów partnerskich programu, po pozytywnym rozpatrzeniu uzyskują akredytację i są przekazywane ZKZL. Kryteriami oceny są:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Adekwatność złożonej oferty do idei przewodniej programu, którego celem jest wykorzystanie potencjału dzielnicy Łazarz poprzez wynajem pustostanów na preferencyjnych warunkach na działalność artystyczną, kulturalną i społeczną. ○ Dostępność realizowanego projektu dla mieszkańców ○ Różnorodność i innowacyjność projektu. ○ Uzasadnienie potrzeby realizacji projektu ○ Kwalifikacje osób realizujących zadanie ○ Możliwość i realność realizacji zamierzonych działań <ul style="list-style-type: none"> ● Najemca zobowiązany jest do wykonania w lokalu remontu. Ostateczny koszt wyceny remontu ustalany jest wspólnie przez ZKZL wraz z najemcą lokalu i zapisany w umowie najmu. ● Umowa zawierana jest na okres 5 lat, przy czym zwolnienie z czynszu określone jest na okres od 3 do 5 lat, w zależności od rodzaju lokalu i zakresu koniecznych do wykonania prac remontowych ● Analogiczny, ogólnomiejski program realizowany był pt. "Poznań: Dobry adres dla kultury"

Przykłady dobrych praktyk – rozwój przedsiębiorczości i rzemiosła


Nazwa programu	„Lokal na start za złotówkę”
Miejsce realizacji	Gdańsk
Podmiot realizujący	Gdański Zarząd Nieruchomości Komunalnych
Tryb naboru	Konkursowy
Pożądany typ najemcy	Osoby, które posiadają zarejestrowaną działalność gospodarczą, przy czym musi być to pierwsza działalność i założona nie wcześniej niż 12 miesięcy przed ogłoszeniem konkursu
Charakterystyka programu	<p>Program realizowany od 2017 roku. Lokale są wyremontowane i gotowe do natychmiastowego zagospodarowania. O wyborze danego podmiotu decyduje spełnienie kryteriów formalnych (typ podmiotu oraz czas istnienia na rynku) oraz wysokość zadeklarowanego przez wnioskodawcę czynszu.</p> <p>W ramach programu przedsiębiorcom zaproponowano preferencyjne, progresywne stawki czynszu przez 36 miesięcy:</p> <ul style="list-style-type: none">• W pierwszym roku najemcy ponoszą głównie koszty utrzymania lokalu, gdyż czynsz określony został na poziomie 1 zł za 1m².• W drugim roku obowiązywania umowy najmu (przez okres 12 miesięcy) czynsz za lokal wynosi 40% stawki czynszu zaoferowanej w pisemnym konkursie ofert,• W trzecim roku czynsz wzrasta 70% zadeklarowanej stawki czynszu.• Po okresie 36 miesięcy czynsz zrównuje się z zadeklarowaną stawką

Nazwa programu	„Zaułek Rzemieśników”
Miejsce realizacji	Poznań
Podmiot realizujący	Partnerami odpowiedzialnymi za realizację programu są: <ul style="list-style-type: none"> • Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o.o. (ZKZL) • Wielkopolska Izba Rzemieśnicza w Poznaniu (WIR) • Wojewódzki Urząd Pracy w Poznaniu (WUP) • Powiatowy Urząd Pracy w Poznaniu (PUP) • Urząd Miasta Poznania – Wydział Działalności Gospodarczej i Rolnictwa (WDGR)
Tryb naboru	Konkursowy
Pożądany typ najemcy	<ul style="list-style-type: none"> • Czynni rzemieślnicy, reprezentujący unikatowe specjalności, będący członkami Wielkopolskiej Izby Rzemieśniczej w Poznaniu lub niezrzeszeni, • Bezrobotni posiadający kwalifikacje w zawodach rzemieślniczych, którzy chcą podjąć działalność w ramach programu, zarejestrowani w Powiatowym Urzędzie Pracy w Poznaniu, • Młodzi bezrobotni, zarejestrowani w PUP, którzy poprzez udział w programie chcą uzyskać status zawodowy rzemieślnika.
Charakterystyka programu	<p>Program „Zaułek Rzemiosła” jest programem wieloletnim z corocznie uzgadnianym przez Partnerów planem działań. Program będzie realizowany na terenie różnych obszarów miasta Poznania.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Warunkiem uczestnictwa w programie jest wykonywanie działalności w profilu zgodnym z listą unikatowych specjalności rzemieślniczych, która została zatwierdzona na potrzeby Programu. • Ponadto najemca jest zobowiązany, do organizacji w lokalu przynajmniej raz na kwartał spotkań lub warsztatów dla dzieci, młodzieży, społeczności lokalnej mających na celu zapoznanie z wykonywanym zawodem, czy działalnością. • Umowy najmu zawierane są na czas oznaczony do 3 lat lub na wniosek wnioskodawcy na czas nieoznaczony z okresem wypowiedzenia, z wyłączeniem przypadków wskazanych przez ZKZL sp. z o.o. • Stawka czynszu za najem lokalu użytkowego obniżona zostaje do 50% w stosunku do podstawowej stawki wyjściowej dla lokali objętych ofertą przeznaczoną do wynajęcia komunalnych lokali użytkowych; stawka podlegać będzie w okresie trwania umowy najmu waloryzacji w okresach rocznych wg wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych . Po upływie terminu zawarcia umowy na czas oznaczony 3 lat, w przypadku chęci kontynuowania umowy dodatkowo przysługiwać będzie Najemcy obniżenie stawki czynszu o dodatkowe 10 %, z zastrzeżeniem braku zadłużenia wobec ZKZL sp. z o.o <p>Instrumenty Programu:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Oferta miejskich lokali użytkowych przeznaczonych dla uczestników programu, wytypowanych (opcjonalnie – i wyremontowanych) przez ZKZL, ze stawką czynszu wynoszącą 50 procent aktualnej stawki rynkowej; • Promocja programu (logo programu, oznakowanie lokali uczestniczących w programie szyldami z logo, kampanie medialne i społeczne); • Szkolenia i doradztwo specjalistyczne (mentoring) dla uczestników; • Spotkania i networking; • Dofinansowanie kosztów uzyskania tytułu czeladnika i mistrza; • Dotacje dla bezrobotnych uczestników programu.

Przykłady dobrych praktyk – rozwój przedsiębiorczości


Nazwa programu	„Dla przedsiębiorczych”
Miejsce realizacji	Ostrów Wielkopolski
Podmiot realizujący	Miejski Zakład Gospodarki Mieszkaniowej „MZGM” Sp. z o.o.
Tryb naboru	Konkursowy
Pożądany typ najemcy	Osoby fizyczne rozpoczynające, lub prowadzące jednoosobową działalność gospodarczą, spełniające następujące kryteria: <ul style="list-style-type: none">• Planują założyć własną działalność gospodarczą, po raz pierwszy,• Prowadzą pierwszą działalność gospodarczą, jednak nie dłużej niż przez okres 12 miesięcy. Okres liczony jest, od momentu wpisu działalności do CEiDG,• Zamieszkują w Ostrowie Wielkopolskim.
Charakterystyka programu	Oferta obejmuje wynajem lokali użytkowych o powierzchni do 40 m ² położonych w centrum miasta, będących w zasobach MZGM na preferencyjnych warunkach cenowych. <ul style="list-style-type: none">• Czynsz określono na poziomie 6 zł netto/m² + VAT, oraz opłaty związane z eksploatacją lokalu;• okres preferencyjnego wynajmu obejmuje 2 lata od momentu podpisania umowy najmu;• po upływie okresu preferencyjnego, stawka czynszu za wynajmem zostanie ustalona zgodnie z ogólnymi zasadami obowiązującymi w MZGM; W przypadku liczby chętnych przewyższającej dostępność oferowanych lokali, o wyniku dostępność oferowanych lokali, o wyniku wyboru decyduje losowanie.

Nazwa programu	„Lokale na start”
Miejsce realizacji	Racibórz
Podmiot realizujący	Miejski Zarząd Budynków
Tryb naboru	Konkursowy
Pożądany typ najemcy	<p>Podmioty:</p> <ul style="list-style-type: none"> – rozpoczynające działalność gospodarczą – mikro i małe przedsiębiorstwa prowadzące działalność nie dłużej niż 3 lata – przedsiębiorstwa wywodzące się ze środowiska akademickiego: zakładane przez studentów, absolwentów i pracowników naukowych, którzy poprzez prowadzenie działalności gospodarczej komercjalizują dorobek naukowy
Charakterystyka programu	<p>Przy rozpatrywaniu wniosku bierze się pod uwagę w szczególności:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ rodzaj działalności gospodarczej, ○ okres prowadzonej działalności gospodarczej, ○ nowoutworzone miejsca pracy (z wyłączeniem samozatrudnienia) ○ miejsce zamieszkania podmiotu – Miasto Racibórz, powiat raciborski. <p>W ramach programu wyznaczono 2 typy lokali:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. wyznaczone przez Prezydenta Miasta pomieszczenia biurowe zlokalizowane na III piętrze w Ośrodku Współpracy Gospodarczej – oferta dla podmiotów rozpoczynających działalność. Okres bezpłatnego korzystania podmiotu z „lokalu na Start” wynosi 18 miesięcy od dnia podpisania umowy najmu lokalu. Po tym okresie podmiot zobowiązany jest zwolnić „lokal na Start”. 2. wyznaczone przez Prezydenta Miasta pomieszczenia biurowe i inne powierzchnie użytkowe wchodzące w skład zasobu Miasta Racibórz - Podmioty korzystające z „lokali na Start” nie ponoszą opłaty czynszowej tj. uzyskują 100% ulgi w stawkach czynszu w stosunku do wartości stawek czynszu przyjętych Zarządzeniem Prezydenta Miasta Racibórz w sprawie stawek czynszu za najem lokali użytkowych w zasobie Gminy Miasta Racibórz oraz zobowiązują się do przeprowadzenia prac remontowych niezbędnych do prowadzenia działalności gospodarczej na zasadach i warunkach określonych w umowie najmu. Zwolnienie z czynszu wynosi 24 miesiące, po czym najem może być kontynuowany na zasadach ogólnych. <p>Podmioty objęte programem mogą korzystać z usług Inkubatora Przedsiębiorczości i Sal Konferencyjnych zlokalizowanych w OWG.</p> <p>Korzystanie z „lokali na Start” na preferencyjnych warunkach stanowi pomoc de minimis dla przedsiębiorcy i będzie udzielana zgodnie z: Rozporządzeniem Komisji (UE) Nr 1407/2013 z dnia 18 grudnia 2013 r. w sprawie stosowania art. 107 i 108 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej do pomocy de minimis (Dz. Urz. UE L Nr 352 z 24.12.2013).</p>



Obowiązujące przepisy dotyczące organizacji przetargów lub konkursów na wynajem lokali użytkowych na dedykowaną działalność gospodarczą i możliwość stosowania preferencyjnych stawek czynszowych dla lokali użytkowych

- Ustawa z dnia z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. nr 142, poz. 1591 z późn. zm.);
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 1997 Nr 15 poz. 741 z późn. zm.);
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (Dz.U. 1964 nr 16 poz. 93);
- Akty prawa miejscowego:
 - *Uchwała Nr 208 Rady Miasta Konina z dnia 26 listopada 2007 r. w sprawie zasad wydzierżawiania lub najmu nieruchomości gruntowych stanowiących własność lub będących przedmiotem użytkowania wieczystego Miasta Konina na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony.*
 - *Zarządzenie Nr 51/2015 Prezydenta Miasta Konina z dnia 23 kwietnia 2015 roku w sprawie zasad najmu lokali użytkowych w budynkach wielolokalowych.*



Obowiązujące przepisy dotyczące organizacji przetargów lub konkursów na wynajem lokali użytkowych na dedykowaną działalność gospodarczą i możliwość stosowania preferencyjnych stawek czynszowych dla lokali użytkowych

Ponadto w zakresie stosowania stawek preferencyjnych zastosowanie mają przepisy:

- Ustawy z dnia 30 kwietnia 2004r. o postępowaniu w sprawach dotyczących pomocy publicznej (tj. Dz. U. z 2007r. Nr 59, poz. 404 z późn. zm.) i akty wykonawcze do tej ustawy oraz rozporządzenia Komisji (WE) nr 1998/2006 z dnia 15 grudnia 2006r. w sprawie stosowania art. 87 i 88 Traktatu do pomocy de minimis (Dz.U. UEL 2006r. Nr 379, poz.35).
- Ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych,
- Ustawy z dnia 27 lipca 2002 r. o warunkach dopuszczalności i nadzorowaniu pomocy publicznej dla przedsiębiorców,
- Ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Ordynacja podatkowa.
- Ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych Dz.U. 2009 nr 157 poz. 1240 – w zakresie, w którym zabrania podejmowania czynności godzących w dyscyplinę finansów publicznych

Dopuszczalne prawnie formy zarządzania komunalnymi lokalami użytkowymi

Forma postępowania:	Tryb przetargowy	Tryb konkursowy	Tryb bezprzetargowy
Karakter postępowania:	Ustne lub pisemne	Zwykle w drodze pisemnych aplikacji	Negocjacje
Kryteria oceny:	<ul style="list-style-type: none"> Zadeklarowana stawka czynszowa (netto) za mkw. powierzchni użytkowej lokalu, Nakłady remontowe na podniesienie standardu lokalu, jakie planuje ponieść wynajmujący, Rodzaj działalności, 	<ul style="list-style-type: none"> Rodzaj prowadzonej działalności; Stopień wypełnienia merytorycznych kryteriów oceny (np. rodzaj organizowanych działań społecznych, ich częstotliwość, typ zatrudnienia, doświadczenie) 	<p>Możliwość stosowania w następujących przypadkach:</p> <ol style="list-style-type: none"> wnioskodawcą jest stowarzyszenie prowadzące działalność non-profit, wnioskodawca jest osobą fizyczną lub prawną prowadzącą działalność charytatywną, opiekuńczą, leczniczą, kulturalną, naukową, wychowawczą, oświatową, promocyjną, turystyczną lub inną na cele związane z działalnością niezarobkową, zawarcie umowy najmu ma społeczne i ekonomiczne uzasadnienie, o wynajem lokalu wnioskował wyłącznie 1 podmiot, nie udało się podpisać umowy najmu w przeprowadzonym trybie przetargowym, najem dotyczy małego lokalu mało atrakcyjnego, w szczególności, jeśli jest on położony na obrzeżach miasta, oddanie w najem ma charakter przejściowy, tymczasowy, do czasu wykorzystania go przez gminę zgodnie z jego przeznaczeniem określonym w mpzp, jednak najwcześniej po upływie 1 roku od zawarcia umowy najmu.
Plusy rozwiązania (+)	<ul style="list-style-type: none"> Maksymalizacja zysku wynajmującego; Możliwość wskazania rodzaju działalności, możliwej do prowadzenia w wynajmowanym lokalu 	<ul style="list-style-type: none"> Możliwość określenia „z góry” stawki czynszu na stałe lub okresowo; Określenie szczegółowych, merytorycznych kryteriów konkursowych umożliwia wybór podmiotu o cechach najbardziej pożądanych z punktu widzenia gminy; Narzędzie umożliwiające stymulowanie rozwoju podmiotów gosp. oraz podmiotów należących do III sektora 	
Ograniczenia rozwiązania (-)	<ul style="list-style-type: none"> Niemożność stymulowania wybranych typów działalności poprzez stosowanie preferencyjnych stawek 	<ul style="list-style-type: none"> Niższe wpływy z tytułu czynszu 	
Zalecenie stosowania	<ul style="list-style-type: none"> W przypadku obserwowanego wysokiego popytu na daną lokalizację 	<ul style="list-style-type: none"> W przypadku lokali nie cieszących się dużym zainteresowaniem na obszarach wymagających nowych impulsów społ., gosp. i/lub kulturalnych; 	

Wymagania prawne

Zgodnie z art. 37 ust. 4 u.g.n. zawarcie umów użytkowania, najmu lub dzierżawy na czas oznaczony **dłuższy niż 3** lata lub na czas nieoznaczony następuje w drodze przetargu. Wojewoda albo **odpowiednia rada** lub sejmik mogą **wyrazić zgodę** na odstąpienie od **obowiązku przetargowego** trybu zawarcia tych umów.

Zgoda Rady Gminy

- Rada Gminy (Miasta) może podjąć uchwałę na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a i 40 ust. 2 ustawy o samorządzie gminnym.
 - W uchwale zawiera upoważnienie dla Burmistrza (Prezydenta Miasta) do odstąpienia od procedury przetargowej i zastosowania trybu konkursowego do wybrania najemców lokali użytkowych.
 - Uchwała może również upoważnić Prezydenta do zastosowania preferencyjnych stawek czynszu.
- *nie dotyczy to przypadków wymienionych w art. 37 ust. 2 u.g.n.

Uchwała Burmistrza (Prezydenta)

Burmistrz (Prezydent Miasta) jako organ wykonawczy gminy może, w granicach upoważnienia zawartego w uchwale Rady Miasta, wydać zarządzenie w sprawie szczegółowych zasad stosowania konkursów na najem lokali użytkowych po preferencyjnych stawkach czynszu na czas dłuższy niż 3 lata.

Konkurs na najem do 3 lat

Wyżej opisanych wymagań nie ma jeżeli użytkowy lokal komunalny jest oddawany w najem na czas do 3 lat.

Wówczas Burmistrz (Prezydent Miasta) może swobodnie ustalać zasady oddawania w najem jak i stawki czynszu najmu.

Zapraszamy do dyskusji

- Jakie są Państwa zdaniem pożądane na obszarze rewitalizacji „Starówka” rodzaje działalności gospodarczych?
- Jakich dopuszczalnych prawem form wsparcia potrzebują konińscy przedsiębiorcy?

Dziękujemy za uwagę

Lider Projekt Sp. z o.o.

Al. K. Marcinkowskiego 1/3

61-745 Poznań

Tel: 61 828 08 11

liderprojekt@liderprojekt.pl