

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



Potencjał lokalowy Miasta Konina w kontekście aktywizacji społeczno-gospodarczej obszaru rewitalizacji „Starówka”

Konin 2018 r.

SPIS TREŚCI

1. Wstęp.....	4
2. Sytuacja wyjściowa dla podjęcia interwencji publicznej w zakresie wykorzystania lokali użytkowych w rewitalizacji Starówki	5
3. Inwentaryzacja wybranych gminnych lokali użytkowych położonych na Starówce.....	7
a) Wiosny Ludów 13	10
b) Wiosny Ludów 15	14
c) Wojska Polskiego 17	20
d) Kaliska 20a	25
e) 3 Maja 31 b	35
f) 3 Maja 52 c	39
a) 3 Maja 52	43
b) 3 Maja 51	47
c) 3 Maja 43 – lokal 1	51
d) 3 Maja 43 – lokal 2	55
e) Wodna 41 – „targowisko” – lokal 1	59
f) Wodna 41 – „targowisko” – lokal 2.....	63
g) 3 Maja 32 – lokal 1	68
h) 3 Maja 32 – lokal 2	72
4. Podsumowanie inwentaryzacji.....	79
5. Analiza możliwości wykorzystania zasobu lokali użytkowych do rozwoju inwestycji i przedsiębiorczości na obszarze rewitalizacji „Starówka”	85
5.1. Kierunki rozwoju przedsiębiorczości na obszarze rewitalizacji	85
5.2. Wskazanie pożądaných na obszarze rewitalizacji „Starówka” rodzajów działalności gospodarczych i oczekiwane korzyści społeczno-gospodarcze ich wprowadzenia na obszarze rewitalizacji	92
5.3. Podsumowanie spotkań konsultacyjnych z mieszkańcami dotyczących wykorzystania komunalnych lokali użytkowych	98
5.4. Jakie działania należy podjąć aby zwiększyć skuteczność zagospodarowania, zarządzania lokalami?	99
5.5. Mechanizmy pozwalające na zainteresowanie inwestorów obszarem rewitalizacji.....	105
6. Analiza prawna możliwości organizacji przetargów lub konkursów na najem lokali użytkowych na obszarze rewitalizacji „Starówka” na wskazaną działalność gospodarczą wraz z analizą prawno-finansową możliwości stosowania przez Miasto Konin preferencyjnych stawek czynszu najmu lokali użytkowych.	132
6.1. Wstęp.....	132

6.2.	Możliwości prawne organizacji przetargów lub konkursów na najem lokali użytkowych na działalność gospodarczą	133
6.3.	Wykaz aktualnie obowiązujących przepisów dotyczących organizacji przetargów lub konkursów na wynajem lokali użytkowych na dedykowaną działalność gospodarczą.....	134
6.4.	Rekomendacje zmian w polityce czynszowej miasta w zakresie komunalnych lokali użytkowych dla optymalnego ożywienia obszaru rewitalizacji.....	136
6.5.	Analiza skutków ekonomicznych wprowadzenia programu preferencyjnego najmu komunalnych lokali użytkowych	143
7.	Podsumowanie działań służących ożywieniu gospodarczemu obszarowi „Starówki”	153
8.	Załączniki	156

1. Wstęp

Niniejsze opracowanie obejmuje zakresem trzy komponenty ekspertyzy dotyczącej etapu 1 *Potencjał lokalowy Miasta Konina w kontekście aktywizacji społeczno-gospodarczej obszaru rewitalizacji „Starówka”*:

- a. Analiza komunalnego zasobu lokali użytkowych położonych na obszarze rewitalizacji „Starówka” stanowiących własność Miasta Konina i możliwości wykorzystania go do rozwoju inwestycji i przedsiębiorczości na tym terenie,
- b. Analiza prawna możliwości organizacji przetargów lub konkursów na najem lokali użytkowych na obszarze rewitalizacji „Starówka” na działalność gospodarczą wskazaną przez Zamawiającego,
- c. Analiza prawno-finansowa możliwości stosowania przez Miasto Konin preferencyjnych stawek czynszu najmu lokali użytkowych z obszaru rewitalizacji „Starówka”, opracowywanej na potrzeby stworzenia *Zestawu narzędzi ożywienia gospodarczego obszaru rewitalizacji Starówka w Koninie – pilotaż*.

W rozdziałach 3 i 4 przeprowadzono analizę komunalnego zasobu lokali użytkowych położonych na obszarze rewitalizacji „Starówka” stanowiących własność Miasta Konina i możliwości wykorzystania go do rozwoju inwestycji i przedsiębiorczości na tym terenie. Analiza obejmowała inwentaryzację lokali użytkowych wraz z oceną możliwości ich wykorzystania w procesie rewitalizacji Starówki.

W rozdziałach 5 i 6 określono założenia programu wykorzystania komunalnych lokali użytkowych w procesie ożywienia społecznego i gospodarczego obszaru rewitalizacji – konińskiej Starówki. W tej części m.in.:

- przeprowadzono analizę możliwości prawnych organizacji przetargów lub konkursów na najem lokali użytkowych na działalność gospodarczą,
- wskazano pożądane na obszarze rewitalizacji „Starówka” rodzaje działalności gospodarczych,
- określono oczekiwane korzyści społeczno-gospodarcze wprowadzenia na obszarze rewitalizacji pożądanych rodzajów działalności gospodarczych,
- wskazano przykłady efektywnego i skutecznego stosowania tego typu rozwiązań w Polsce, ze szczególnym uwzględnieniem obszarów zdegradowanych/rewitalizacyjnych wraz ze szczegółową instrukcją przeniesienia tych rozwiązań w warunkach Konina.

W ramach przeprowadzonych prac doradczych przygotowano także propozycje projektu zarządzenia Prezydenta Miasta dotyczącego stosowania tego typu rozwiązań prawnych dla obszaru rewitalizacji „Starówka” w Koninie, a także dokumentację przetargową (wzór opisu przedmiotu zamówienia, warunki udziału w postępowaniu, kryteria pozacenowe oceny ofert), potrzebną do ogłoszenia przetargów lub konkursów na najem lokali użytkowych na obszarze rewitalizacji „Starówka” na działalność gospodarczą na warunkach preferencyjnych.

Inwentaryzacja lokali użytkowych została przeprowadzona na podstawie wizji lokalnych oraz dokumentacji przekazanej przez zarządców nieruchomości komunalnych, tj. Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Sp. z o.o. w Koninie oraz Zakład

Obsługi Urzędu Miejskiego w Koninie. Tworząc założenia programu wykorzystania komunalnych lokali użytkowych w procesie ożywienia społecznego i gospodarczego obszaru rewitalizacji – konińskiej Starówki, przeprowadzono badania typu desk research, analizę dokumentów strategicznych miasta Konina, analizę typu studium przypadku dla wskazania przykładów efektywnego i skutecznego stosowania tego typu rozwiązań w Polsce, a także zorganizowano dwa spotkania konsultacyjne z mieszkańcami, przedsiębiorcami oraz przedstawicielami administracji samorządowej i organizacji pozarządowych.

2. Sytuacja wyjściowa dla podjęcia interwencji publicznej w zakresie wykorzystania lokali użytkowych w rewitalizacji Starówki

Niniejsze opracowanie stanowi element projektu pn. „Rewitalizacja konińskiej Starówki – opracowanie lokalnego programu rewitalizacji na lata 2016-2023 wraz z modelowym pilotażem”, współfinansowanego ze środków Funduszu Spójności w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014-2020. Z tego względu punktem wyjścia dla analiz były zapisy Lokalnego Programu Rewitalizacji Miasta Konina na lata 2016-2023 (LPR). Na podstawie diagnozy sytuacji społeczno-gospodarczej, przestrzennej, technicznej i środowiskowej całego miasta w podziale na 19 obrębów geodezyjnych stwierdzono, że największa koncentracja negatywnych zjawisk występuje w obrębie Starówka, które uznano za obszar wymagający rewitalizacji. W wyniku rozwoju przestrzennego miasta głównie w kierunku północnym Starówka utraciła funkcje centrotwórcze. Po prawobrzeżnej części rzeki Warty powstał Nowy Konin, który zaczął pełnić funkcję centrum. Powstały tam także dworzec PKP, Koniński Dom Kultury i Młodzieżowy Dom Kultury. Wpłynęło to na spadek atrakcyjności Starówki zarówno dla mieszkańców, jak i przedsiębiorców, co w konsekwencji doprowadziło do stanu kryzysowego. W obszarze rewitalizacji Starówka zdiagnozowano najwyższy poziom degradacji. Analiza 30 wskaźników delimitacyjnych wykazała, że aż 15 z nich osiągnęło niekorzystny poziom, a wśród nich:

- udział osób bezrobotnych w liczbie osób w wieku produkcyjnym,
- liczba rodzin objętych pomocą społeczną na 1 000 mieszkańców,
- liczba przestępstw na 10 000 mieszkańców,
- średni wynik egzaminu gimnazjalnego z przedmiotów humanistycznych,
- średni wynik egzaminu gimnazjalnego z przedmiotów matematyczno-przyrodniczych,
- frekwencja w wyborach do Rady Miasta,
- indeks starości,
- liczba założonych "niebieskich kart" na 1000 mieszkańców,
- poziom innowacyjności,
- udział gospodarstw domowych użytkujących tradycyjne piece na paliwa stałe
- udział wielorodzinnych budynków wybudowanych przed 1970 rokiem,
- udział budynków wielorodzinnych wymagających termomodernizacji w liczbie budynków mieszkalnych wielorodzinnych ogółem,
- udział budynków zagrożonych wyburzeniem,
- udział pustostanów w obrębie,
- poziom degradacji technicznej obrębu,

- poziom dostosowania urbanistycznego do potrzeb osób niepełnosprawnych,
- jakość terenów publicznych,
- dostępność obiektów sportowych,
- dostępność ścieżek rowerowych.

Wyznaczony obszar rewitalizacji „Starówka” zajmuje 3,41% łącznej powierzchni miasta i jest zamieszkały przez 4,7 tys. osób tj. 6,30 % łącznej liczby mieszkańców Konina.

Koncentracja wielu problemów społecznych, gospodarczych i przestrzennych na konińskiej Starówce zobowiązuje władze miasta do podjęcia interwencji publicznej, której celem będzie naprawa sytuacji. Zasobem miasta, który może zostać wykorzystany do ożywienia obszaru rewitalizacji, są m.in. komunalne lokale użytkowe, którymi dysponuje gmina na terenie Starówki.

Obecnie komunalne lokale użytkowe są przedmiotem standardowego najmu, którego celem jest zwykle gospodarowanie mieniem komunalnym bez szczególnego ukierunkowania tych działań (poza wskazanymi dalej wyjątkami) na ożywienie Starówki. Na podstawie uchwały 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* oraz zarządzenia nr 51/2015 prezydenta miasta Konina z dnia 23 kwietnia 2015 roku *w sprawie zasad najmu lokali użytkowych w budynkach wielolokalowych* przeprowadzane są przetargi pisemne na najem lokali. Zarządzenie prezydenta (§6 ust. 1 pkt 3) przewiduje możliwość wynajmu lokalu bez przetargu organizacjom pozarządowym, które realizują działalność statutową w wybranych obszarach (z wyjątkiem lokali usytuowanych na parterze w ciągach handlowo-usługowych), a także (§6 ust. 1 pkt 4) na rozpoczęcie prowadzenia działalności gospodarczej przez bezrobotnych, zarejestrowanych w Urzędzie Pracy, objętych programem aktywizacji zawodowej. W § 7 ust. 1 pkt 3 i 4 przewidziano możliwość obniżenia stawek lub zwolnienia z czynszu za korzystanie z lokalu przez bezrobotnych i organizacje pozarządowe.

W Lokalnym Programie Rewitalizacji Miasta Konina na lata 2016-2023 przyjęto cel strategiczny 2. Stworzenie warunków do rozwoju gospodarczego obszaru rewitalizacji oraz przypisano mu następujące rodzaje działań: 2.1 *Ożywienie przestrzeni publicznej poprzez wsparcie funkcji kulturalnych i rozrywkowych oraz rozwijanie przemysłów czasu wolnego*, 2.2 *Zbudowanie zintegrowanego systemu wsparcia dla przedsiębiorców*. Gminne lokale użytkowe stanowią zasób, który może stać się częścią ważnego programu, za pomocą którego władze miasta będą mogły realizować zapisy przyjętego programu rewitalizacji. Zakres niniejszego opracowania jest dalece zbieżny z 1. Typem przedsięwzięć uzupełniających określonych w LPR Miasta Konin, tj. *Przedsięwzięcia mające na celu ożywienie gospodarcze obszaru rewitalizacji*, realizując takie kierunki działań jak „stworzenie oferty inwestycyjnej i systemu zachęt inwestycyjnych dla obszaru rewitalizacji wraz z analizą potencjałów i barier rozwojowych oraz możliwości scalenia funkcjonalno-przestrzennego prawo i lewobrzeżnej części miasta” oraz „inicjatywy na rzecz wygospodarowania lokali użytkowych na obszarze Starówki”.

3. Inwentaryzacja wybranych gminnych lokali użytkowych położonych na Starówce

Inwentaryzacja komunalnych lokali użytkowych obejmowała wizję lokalną aktualnego stanu zagospodarowania lokali użytkowych wchodzących w skład gminnego zasobu, położonych w granicach obszaru rewitalizacji „Starówka”, które wytypowano jako te, które w pierwszej kolejności powinny zostać objęte programem pilotażowego preferencyjnego najmu lokali komunalnych. Ponadto w celu oceny stanu budynków wykorzystano informacje zawarte w dokumentach takich jak: *Gminny Program Opieki nad Zabytkami Miasta Konina na lata 2017-2020*, *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Konina*, miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego miasta Konina.

Tabela 1. Wykaz lokali użytkowych stanowiących własność Miasta Konina położonych w granicach obszaru rewitalizacji „Starówka”.

Adres lokalu	Liczba lokali
Budynki i lokale zarządzane przez PGKiM Sp. z o.o. w Koninie, w tym:	
1. Budynki komunalne mieszkalne z lokalami użytkowymi:	
Wiosny Ludów 13	1
Wiosny Ludów 15	1
Wojska Polskiego 17	1
2. Budynki komunalne użytkowe wolnostojące:	
Kaliska 20a	1
3 Maja 31 b	1
3 Maja 52c	1
Wodna 41 - targowisko	2
3. Budynki wspólnot mieszkaniowych z lokalami użytkowymi:	
3 Maja 43	2
3 Maja 51	1
3 Maja 52	1
Lokale w administracji Zakładu Obsługi Urzędu Miejskiego w Koninie:	
3 Maja 32	2

Źródło: dane Urzędu Miejskiego w Koninie.

Inwentaryzacja lokali użytkowych zawiera dla każdego lokalu następujące elementy:

1. adres, powierzchnia użytkowa, kubatura, liczba pomieszczeń, powierzchnia każdego pomieszczenia, usytuowanie lokalu w budynku;
2. tytuły prawne do lokali wraz ze wskazaniem właściciela/administratora z danymi kontaktowymi;
3. wyposażenie budynku/lokalu w instalacje (w tym wodociągowo-kanalizacyjną, ciepłą wodę użytkową, wentylacji mechanicznej, źródła ogrzewania, w tym centralnego ogrzewania, gazową, elektryczną ze wskazaniem gniazd i oświetlenia, zasilania urządzeń technologicznych, domofonową, alarmową, telefoniczną, informatyczną);

4. wysokość opłat za korzystanie z lokali¹ oraz kosztów związanych z ich utrzymaniem², rodzaj bieżącej działalności prowadzonej w lokalu/budynku, a w przypadku pustostanów czas od zakończenia ostatniej umowy najmu;
5. rzut techniczny lokalu; inwentaryzację wykonano na podstawie pomiarów własnych, zamawiający oświadczył, że nie posiada innych opracowań dotyczących analizowanych budynków.
6. dokumentację fotograficzną – lokalu oraz budynku, w którym się znajduje, rozdzielczość zdjęć min. 3450 x 2300 pikseli;
7. mapę sytuacyjną nieruchomości z lokalizacją lokalu użytkowego, skala 1: 3500;
8. informacje o obiekcie/lokalu wynikające z obowiązujących dokumentów,
9. zakres prac remontowych oraz określenie możliwego przeznaczenia lokali.

¹ rozumie się przez to opłaty na pokrycie kosztów: eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej w częściach przypadających na poszczególne lokale, dostawy mediów, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących własność Miasta. Opłaty miesięczne stanowią przychód Miasta Konina.

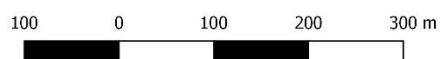
² Są to koszty eksploatacji i utrzymania lokali obejmujące zużycie: energii elektrycznej, ciepłej i zimnej wody, centralnego ogrzewania, gazu oraz koszt wywozu odpadów, a także koszty konserwacji i remontów związane z: usuwaniem awarii, dozorem technicznym, bieżącymi przeglądami i konserwacją instalacji i urządzeń, kosztami zakupu usług obcych związanych z konserwacją i remontami zasobów lokalowych. Zasady rozliczania kosztów zużycia wody, odprowadzania ścieków oraz zasad ustalania odpłatności z tego tytułu użytkownikom lokali mieszkalnych i użytkowych w budynkach i lokalach będących własnością Miasta Konina określa regulamin stanowiący zarządzenie Prezydenta Miasta Konina.

Mapa 1. Mapa sytuacyjna nieruchomości z lokalizacją lokali użytkowych.



Legenda

— **Zasięg obszaru rewitalizacji**



Źródło: opracowanie własne na podkładzie: *Open Street Map*

a) **WIOSNY LUDÓW 13**

Adres lokalu	Wiosny Ludów 13
Usytuowanie lokalu w budynku	<p>Lokal zlokalizowany w parterze budynku, brak dostępności dla osób niepełnosprawnych</p> 
Tytuł prawny do lokalu właściciel/administrator	<p>Własność Miasta Konin Zarządca: Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Koninie</p>
Aktualny najemca lokalu	Kowalska Julita „Firma AJM”
Rodzaj bieżącej działalności	Lokal handlowy – sklep z odzieżą męską
Wyposażenie budynku/lokalu w instalacje	Instalacja wodociągowa, kanalizacyjna, elektryczna, lokal nie podłączony do sieci ciepłowniczej (ogrzewanie w zakresie najemcy – piecyk gazowy butlowy)
Średniomiesięczne opłaty za 1 m-c (brutto)/ Średniomiesięczne koszty przypadające na lokal za 1 m-c (brutto)	1149,33 zł / 401,77 zł
Dokumentacja zdjęciowa lokalu	Elewacja frontowa lokalu

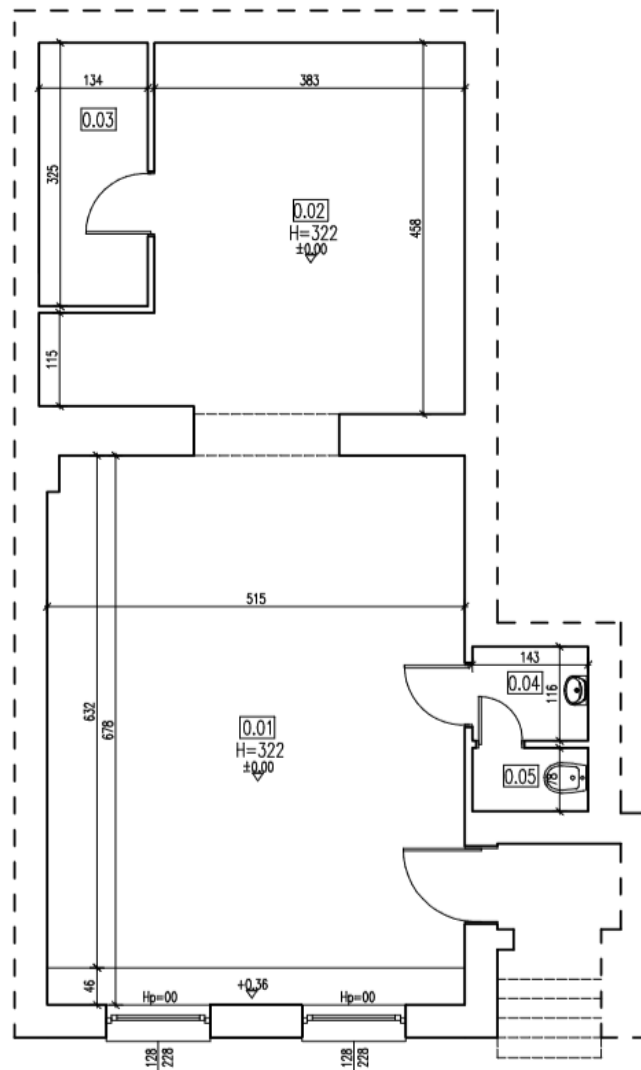


Widok wnętrza



Rzut techniczny lokalu

Lokal w skali 1:100 w oddzielnym załączniku graficznym - format A4



Zestawienie powierzchni

Zestawienie			
L.p.	Nazwa	P. Użytkowa	Kubatura
0.01	Pomieszczenie usługowe/ sklep	34,95	112,54
0.02	Pomieszczenie usługowe/ sklep	20,03	64,50
0.03	Zaplecze	4,35	14,01
0.04	Przedsiónek	1,65	5,31
0.05	Toaleta	1,12	3,61
RAZEM		62,10	199,96

Wskazania prac remontowych

Lokal do generalnego remontu wewnętrznego, w tym instalacji elektrycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, konieczne podłączenie do sieci ciepłowniczej oraz wykonanie wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania, wykonanie dojścia dla osób niepełnosprawnych (ze względu na usytuowanie budynku możliwe jedynie wykonanie składanej platformy).

Możliwe przeznaczenie

Lokal handlowy, biurowy, pracownie artystyczne, lokal przeznaczony na usługi dla ludności (np. usługi szycia, kosmetyczne, gabinet masażu,

	<p>szewc, zegarmistrz itp), lokal gastronomiczny po wykonaniu zaplecza kuchennego dostosowanego do technologii sporządzania posiłków.</p>
<p>Informacje o obiekcie/lokalu wynikające z obowiązujących dokumentów</p>	<p><i>Gminny Program Opieki nad Zabytkami Miasta Konina na lata 2017-2020</i></p> <p>Kamienica murowana z I połowy XIX wieku, obecnie budynek mieszkalno-handlowy przy ul. Wiosny Ludów 13, położona na działce 203/3 to obiekt ujęty w miejskiej ewidencji zabytków – budynek o cechach historycznych i zabytkowych, nie wpisany do rejestru Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a widniejący na liście obiektów o cechach historycznych i zabytkowych prowadzonej przez Urząd Miejski w Koninie.</p> <p><i>Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Konin</i> - budynek położony w strefie „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej; wszelkie prace budowlane planowane na obszarze strefy „A” wymagają uzyskania pozwolenia Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.</p> <p>Zespół zabudowań przy ulicy Wiosny Ludów (w tym przedmiotowy budynek) znajduje na terenach oznaczonych symbolem MU19 w obszarze objętym ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Konina - Starówka (Uchwała nr 510 Rady Miasta Konina z dnia 23 września 2009 r.). Podstawowe przeznaczenie terenu to zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami nieuciążliwymi, usługi nieuciążliwe, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami nieuciążliwymi.</p>

b) WIOSNY LUDÓW 15

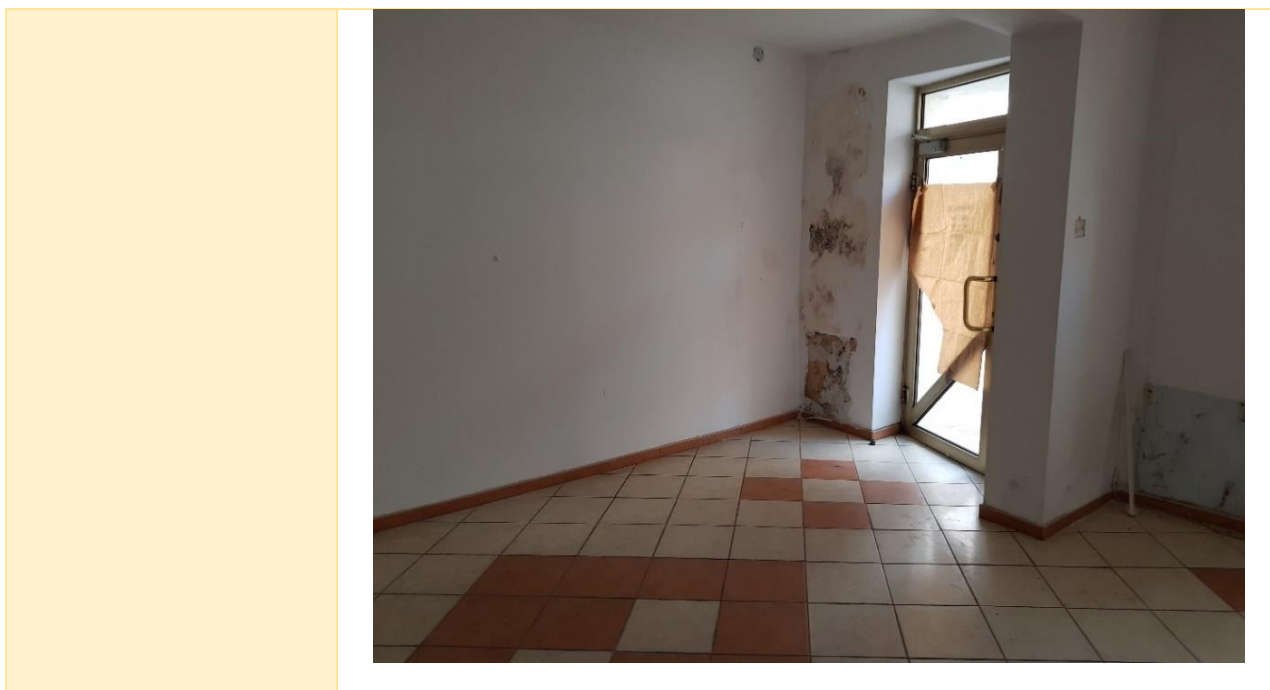
Adres lokalu	Wiosny Ludów 15
Usytuowanie lokalu w budynku	<p>Lokal zlokalizowany w parterze budynku, brak dostępności dla osób niepełnosprawnych</p> 
Tytuł prawny do lokalu właściciel/administrator	<p>Własność Miasta Konin Zarządca: Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Koninie</p>
Aktualny najemca lokalu	Brak – pustostan od 01.06.2018 r.
Rodzaj bieżącej działalności	Lokal handlowy - aktualnie pustostan
Wyposażenie budynku/lokalu w instalacje	Instalacja wodociągowa, kanalizacyjna, elektryczna, lokal nie podłączony do sieci ciepłowniczej
Średniomiesięczne opłaty za 1 m-c (brutto)/ Średniomiesięczne koszty przypadające na lokal za 1 m-c (brutto)	2297,27 zł / 958,95 zł
Dokumentacja zdjęciowa lokalu	Elewacja frontowa lokalu



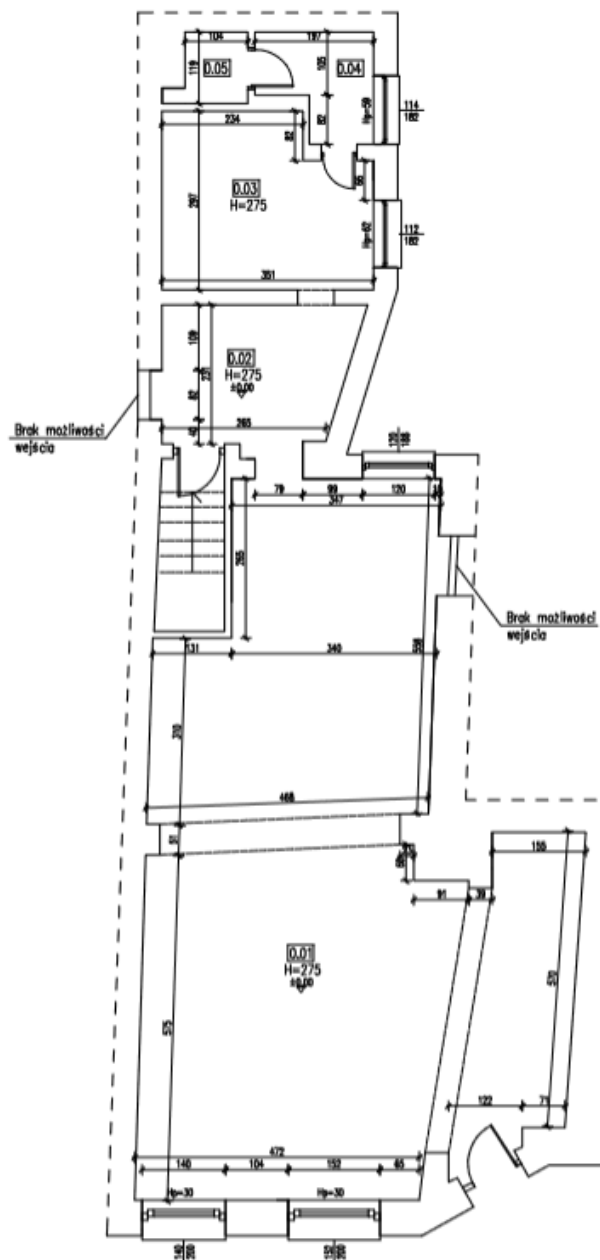
Widok wnętrza







Rzut techniczny lokalu



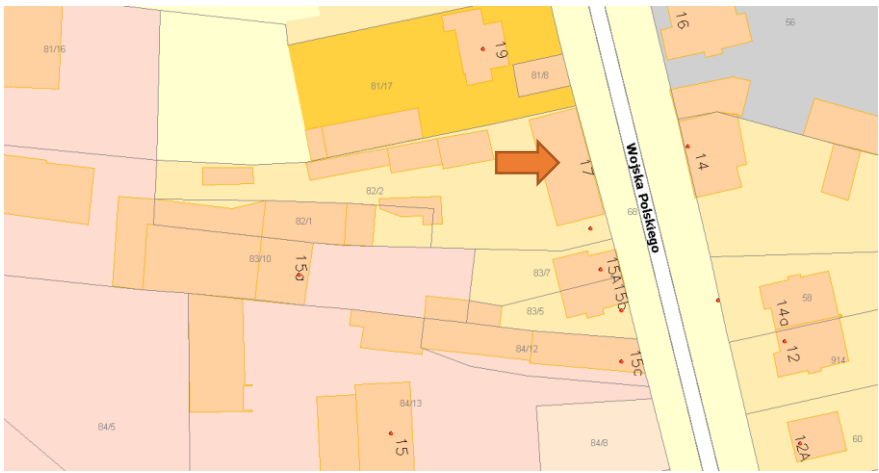
Lokal w skali 1:100 w oddzielnym załączniku graficznym - format A4

Zestawienie powierzchni

Zestawienie			
L.p.	Nazwa	P. Użytkowa	Kubatura
0.01	Pomieszczenie usługowe	64,88	178,42
0.02	Zaplecze	7,56	20,79
0.03	Zaplecze	9,46	26,02
0.04	Przedsionek/ zaplecze	2,95	8,11
0.05	Toaleta	1,33	3,66
RAZEM		86,18	237,00

Wskazania prac remontowych	Lokal do generalnego remontu wewnętrznego, w tym instalacji elektrycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, konieczne podłączenie do sieci ciepłowniczej oraz wykonanie wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania, wykonanie dojścia dla osób niepełnosprawnych – wysokość wejścia umożliwi wyprofilowanie strefy wejściowej w nawiązaniu do poziomu ulicy i chodnika.
Możliwe przeznaczenie	Lokal handlowy, biurowy, pracownie artystyczne – projektowe, plastyczne, galeria, lokal przeznaczony na usługi dla ludności (np. usługi szycia, kosmetyczne, szewc, zegarmistrz), lokal gastronomiczny po wykonaniu zaplecza kuchennego dostosowanego do technologii sporządzania posiłków.
Informacje o obiekcie/lokalu wynikające z obowiązujących dokumentów	<p><i>Gminny Program Opieki nad Zabytkami Miasta Konina na lata 2017-2020</i></p> <p>Kamienica murowana z I połowy XIX wieku, obecnie budynek mieszkalno-handlowy przy ulicy Wiosny Ludów 15, położony na działce 202 – budynek o cechach historycznych i zabytkowych, nie wpisany do rejestru Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a widniejący na liście obiektów o cechach historycznych i zabytkowych prowadzonej przez Urząd Miejski w Koninie.</p> <p><i>Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Konin</i> - budynek położony w strefie „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej; wszelkie prace budowlane planowane na obszarze strefy „A” wymagają uzyskania pozwolenia Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.</p> <p>Zespół zabudowań przy ulicy Wiosny Ludów (w tym przedmiotowy budynek) znajduje na terenach oznaczonych symbolem MU19 w obszarze objętym ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Konin - Starówka (Uchwała nr 510 Rady Miasta Konina z dnia 23 września 2009 r.). Podstawowe przeznaczenie terenu to zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami nieuciążliwymi, usługi nieuciążliwe, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami nieuciążliwymi.</p>

c) **WOJSKA POLSKIEGO 17**

Adres lokalu	Wojska Polskiego 17
Usytuowanie lokalu w budynku	<p>Lokal zlokalizowany w parterze budynku, brak dostępności dla osób niepełnosprawnych</p> 
Tytuł prawny do lokalu właściciel/administrator	<p>Własność Miasta Konin Zarządca: Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Koninie</p>
Aktualny najemca lokalu	Brak – pustostan od 01.10.2015 r.
Rodzaj bieżącej działalności	Lokal handlowy - aktualnie pustostan
Wyposażenie budynku/lokalu w instalacje	Instalacja wodociągowa, kanalizacyjna, elektryczna, lokal nie podłączony do sieci ciepłowniczej
Średniomiesięczne opłaty za 1 m-c (brutto)/ Średniomiesięczne koszty przypadające na lokal za 1 m-c (brutto)	0 zł – lokal bez najemcy / 289,20 zł
Dokumentacja zdjęciowa lokalu	Elewacja frontowa lokalu



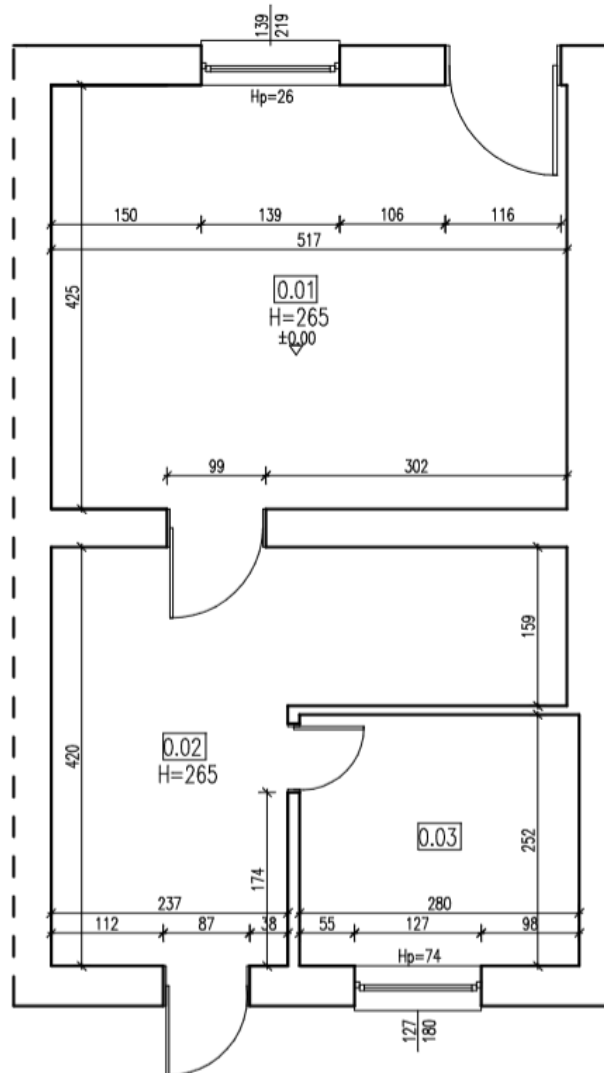
Widok wnętrza





Rzut techniczny lokalu

Lokal w skali 1:100 w oddzielnym załączniku graficznym - format A4



Zestawienie powierzchni

Zestawienie			
L.p.	Nazwa	P. Użytkowa	Kubatura
0.01	Pomieszczenie handlowe	21,97	58,22
0.02	Zaplecze	14,79	39,19
0.03	Zaplecze	7,05	18,68
RAZEM		43,81	116,10

Wskazania prac remontowych


Lokal do generalnego remontu wewnętrznego, w tym instalacji elektrycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, konieczne podłączenie do sieci ciepłowniczej oraz wykonanie wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania, wykonanie dojścia dla osób niepełnosprawnych – wysokość wejścia umożliwi wyprofilowanie strefy wejściowej w nawiązaniu do poziomu ulicy i chodnika, remont elewacji.

Możliwe przeznaczenie

Lokal handlowy, biurowy, pracownie artystyczne, lokal przeznaczony na usługi dla ludności (np. usługi szycia, krawieckie), lokal

	<p>gastronomiczny po wykonaniu zaplecza kuchennego dostosowanego do technologii sporządzania posiłków.</p>
<p>Informacje o obiekcie/lokalu wynikające z obowiązujących dokumentów</p>	<p><i>Gminny Program Opieki nad Zabytkami Miasta Konina na lata 2017-2020</i></p> <p>Kamienica murowana z 1925 roku, obecnie budynek mieszkalno-handlowy przy ulicy Wojska Polskiego 17, położony na działce 82/2 – budynek o cechach historycznych i zabytkowych, nie wpisany do rejestru Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a widniejący na liście obiektów o cechach historycznych i zabytkowych prowadzonej przez Urząd Miejski w Koninie.</p> <p><i>Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Konin</i> - budynek położony w strefie „B” ochrony konserwatorskiej; w strefie „B” ochrony konserwatorskiej przebudowa i remont obiektu oraz budowa i modernizacja sieci infrastruktury technicznej z przyłączami wymagają uzyskania pozytywnej opinii Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.</p> <p>Przedmiotowy budynek znajduje na terenach oznaczonych symbolem 5MW/U w obszarze objętym ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Konina dla rejonu wyspy Pocijewe – etap 2 (Uchwała nr 711 Rady Miasta Konina z dnia 25 kwietnia 2018 r.). Podstawowe przeznaczenie terenu to zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługi.</p>

d) **KALISKA 20A**

Adres lokalu	Kaliska 20a
Usytuowanie lokalu w budynku	<p>Lokal zlokalizowany w parterze budynku, brak dostępności dla osób niepełnosprawnych</p> 
Tytuł prawny do lokalu właścicieli/administrator	<p>Własność Miasta Konin Zarządca: Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Koninie</p>
Aktualny najemca lokalu	<p>Spółdzielnia Usług Administracyjno-Mieszkaniowych i Budowlanych „Inrem”</p>
Rodzaj bieżącej działalności	<p>Budynek biurowy z zapleczem warsztatowym</p>
Wyposażenie budynku/lokalu w instalacje	<p>Instalacja wodociągowa, kanalizacyjna, elektryczna, lokal nie podłączony do sieci ciepłowniczej, ogrzewanie indywidualne budynku z kotłowni olejowej</p>
Średniomiesięczne opłaty za 1 m-c (brutto)/ Średniomiesięczne koszty przypadające na lokal za 1 m-c (brutto)	<p>1513,09 zł / 1846,48 zł</p>
Dokumentacja zdjęciowa lokalu	<p>Elewacja frontowa budynku</p>



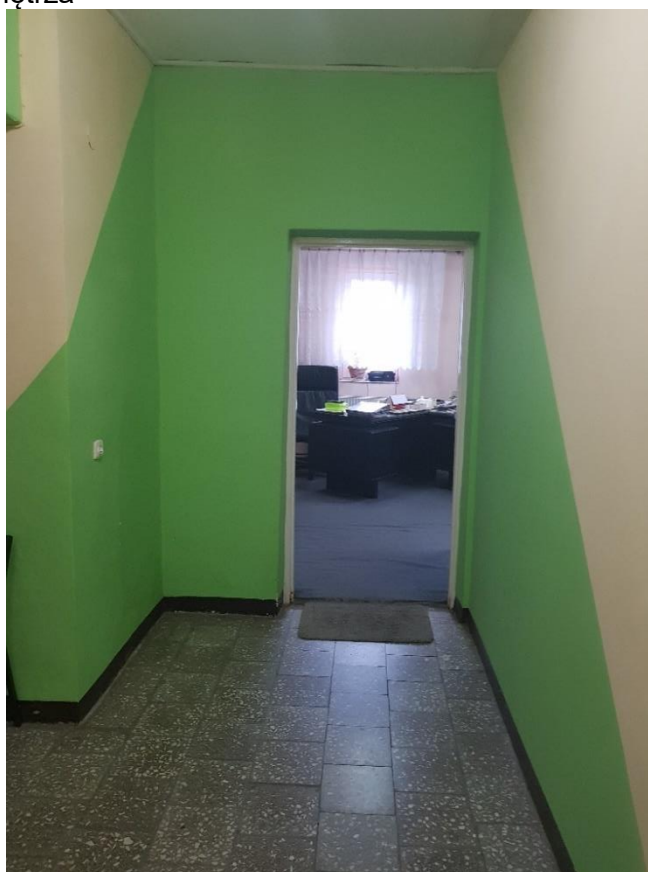
Elewacje boczne budynku

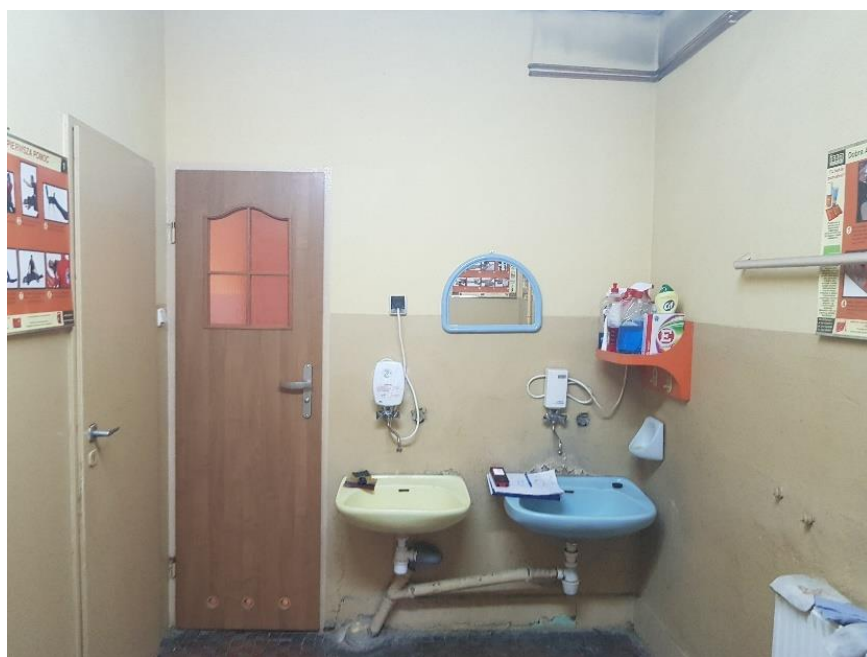
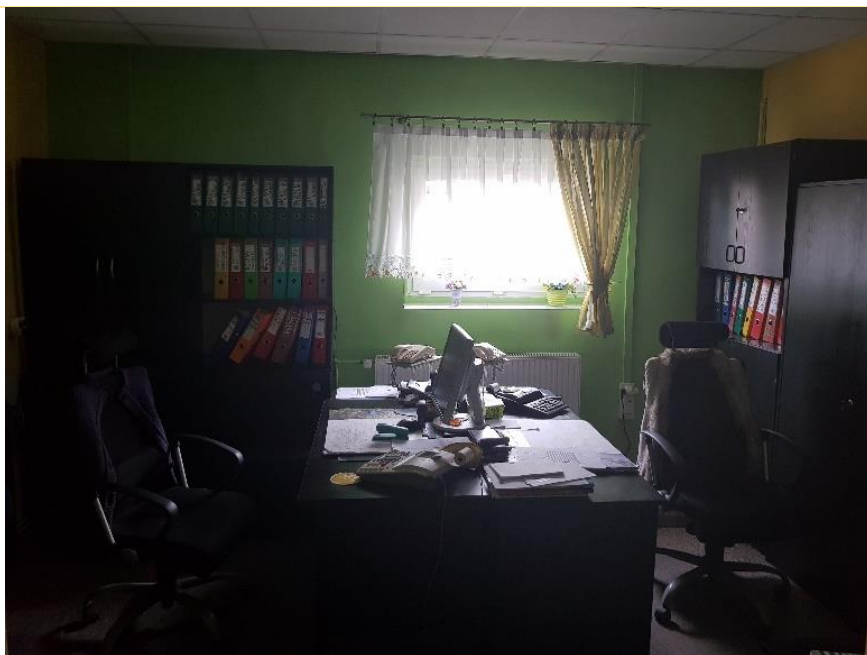






Widok wnętrza











Rzut techniczny lokalu

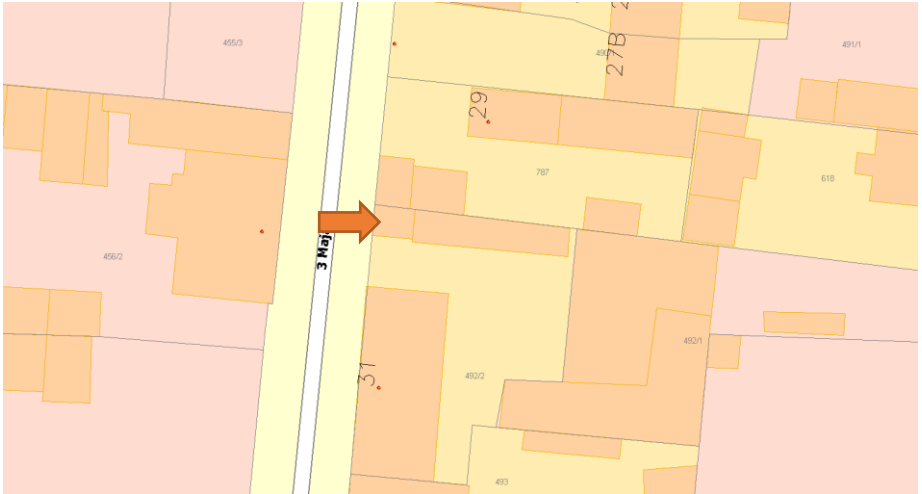
Lokal w skali 1:100 w oddzielnym załączniku graficznym - format A3

ZESTAWIENIE			
Nazwa pomieszczenia		P.użytkowa	kubatura
0.01	Wiatrołap	2,41	6,507
0.02	korytarz	17,43	47,061
0.03	biuro	12,39	33,453
0.04	biuro	16,65	44,955
0.05	biuro	25,30	68,31
0.06	biuro	15,15	40,905
0.07	korytarz	5,59	15,093
0.08	toaleta	2,66	7,182
0.09	komunikacja	8,77	23,679
0.10	toalety	5,31	14,337
0.11	komunikacja	10,93	29,511
0.12	zaplecze socjalne	21,46	57,942
0.13	wiatrołap	8,13	21,951
0.14	kotłownia	23,97	64,719
0.15	zaplecze magazynowe	27,40	73,98
0.16	zaplecze warsztatowe	49,90	176,147
0.17	zaplecze	13,66	35,516
0.18	magazyn opału	3,09	8,034
0.19	kotłownia	14,38	50,33
0.20	zaplecze	16,62	41,55
0.21	zaplecze	15,04	37,6
0.22	pom. gospodarcze	5,66	14,15
RAZEM		321,90	912,912

Wskazania prac remontowych	Budynek do generalnego remontu wraz z wykonaniem nowego zaplecza sanitarnego oraz wewnętrznych instalacji (elektrycznej i wodno-kanalizacyjnej), aktualnie kotłownia olejowa w dobrym stanie technicznym, wymagany remont wewnętrznej instalacji c.o. (przewody, grzejniki).
Możliwe przeznaczenie	Budynek do kompleksowego wynajmu na potrzeby firm prowadzących działalność wymagającą zaplecza warsztatowego, socjalnego i biurowego.
Informacje o obiekcie/lokalu wynikające z obowiązujących dokumentów	<p><i>Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Konin</i> - budynek położony w strefie „B” ochrony konserwatorskiej; w strefie „B” ochrony konserwatorskiej przebudowa i remont obiektu oraz budowa i modernizacja sieci infrastruktury technicznej z przyłączami wymagają uzyskania pozytywnej opinii Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.</p> <p>Przedmiotowy budynek znajduje na terenach oznaczonych symbolem MU48 w obszarze objętym ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Konin - Starówka (Uchwała nr 510 Rady Miasta Konin z dnia 23 września 2009 r.).</p>

	Podstawowe przeznaczenie terenu to zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami nieuciążliwymi, usługi nieuciążliwe, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
--	---

e) 3 MAJA 31 B

Adres lokalu	3 Maja 31b
Usytuowanie lokalu w budynku	<p>Lokal zlokalizowany w parterze budynku, dostępny dla osób niepełnosprawnych</p> 
Tytuł prawny do lokalu właściciel/administrator	<p>Własność Miasta Konin Zarządca: Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Koninie</p>
Aktualny najemca lokalu	Beata Kościelska – zakład krawiecki
Rodzaj bieżącej działalności	Lokal usługowy – zakład krawiecki
Wyposażenie budynku/lokalu w instalacje	Instalacja wodociągowa, kanalizacyjna, elektryczna, lokal nie podłączony do sieci ciepłowniczej, ogrzewanie w indywidualnym zakresie najemcy (ogrzewanie elektryczne)
Średniomiesięczne opłaty za 1 m-c (brutto)/ Średniomiesięczne koszty przypadające na lokal za 1 m-c (brutto)	236,87 zł / 150,29 zł

Elewacja frontowa lokalu



Dokumentacja
zdjęciowa lokalu

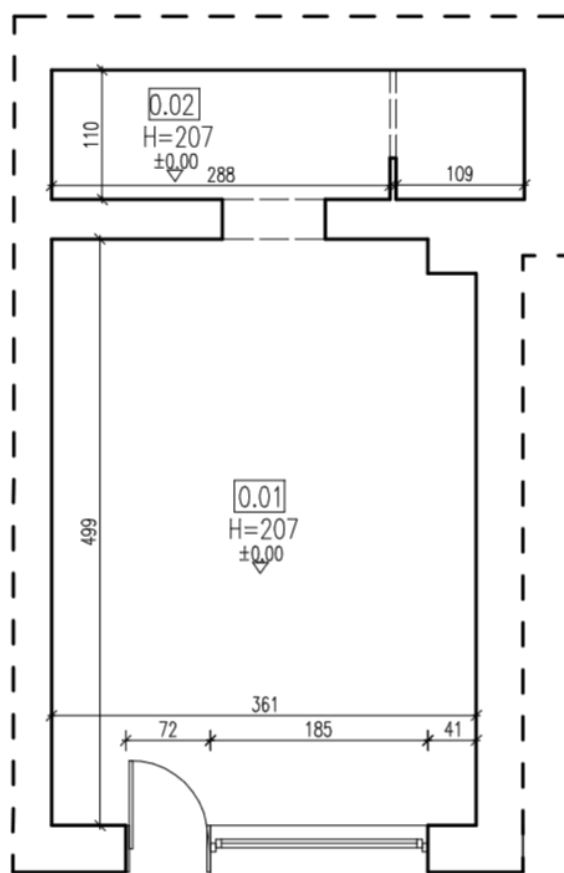


Widok wnętrza



Lokal w skali 1:100 w oddzielnym załączniku graficznym - format A4

Rzut techniczny lokalu



Zestawienie powierzchni	Zestawienie			
	Lp.	Nazwa	P. Użytkowa	Kubatura
	0.01	Pomieszczenie usługowe	17,89	37,03
	0.02	Zaplecze	4,40	9,11
	RAZEM		22,29	46,14

Wskazania prac remontowych	Lokal w dobrym stanie technicznym, wymagający podłączenia do sieci ciepłowniczej, konieczny remont elewacji. Lokal po drobnej modyfikacji stopnia wejściowego można w łatwy sposób dostosować do potrzeb osób niepełnosprawnych.
Możliwe przeznaczenie	Lokal przeznaczony na małą pracownię artystyczną, lub na usługi dla ludności (np. usługi szycia, krawieckie, szewc, kwaciarnia).
Informacje o obiekcie/lokalu wynikające z obowiązujących dokumentów	<p><i>Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Konin</i> - budynek położony w strefie „B” ochrony konserwatorskiej; w strefie „B” ochrony konserwatorskiej przebudowa i remont obiektu oraz budowa i modernizacja sieci infrastruktury technicznej z przyłączami wymagają uzyskania pozytywnej opinii Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.</p> <p>Przedmiotowy budynek znajduje na terenach oznaczonych symbolem MU38 w obszarze objętym ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Konina - Starówka (Uchwała nr 510 Rady Miasta Konina z dnia 23 września 2009 r.). Podstawowe przeznaczenie terenu to zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami nieuciążliwymi. Przeznaczenie uzupełniające to usługi nieuciążliwe, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.</p>

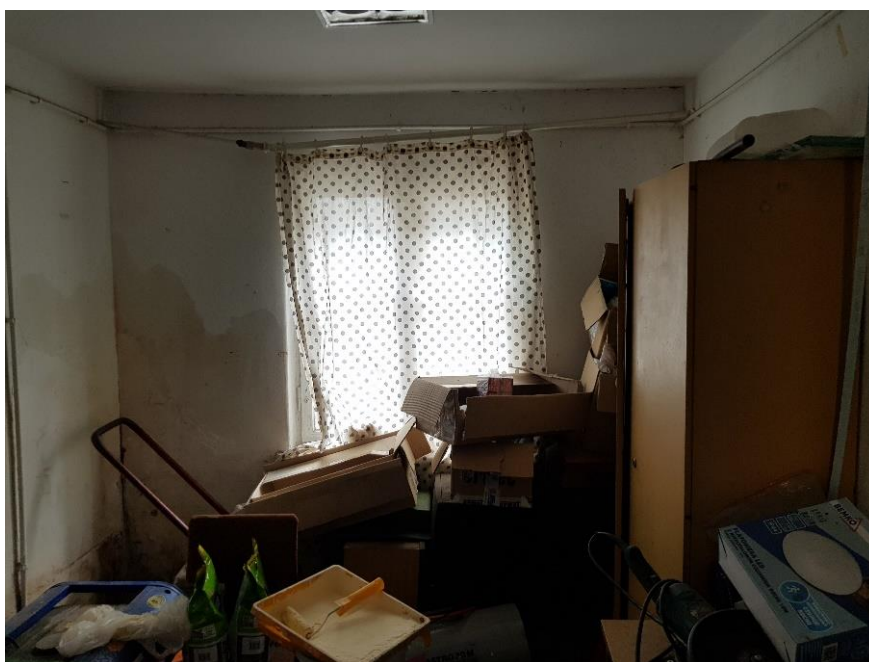
f) 3 MAJA 52 C

Adres lokalu	3 Maja 52c
Usytuowanie lokalu w budynku	<p>Lokal zlokalizowany w parterze budynku, niedostępny dla osób niepełnosprawnych</p> 
Tytuł prawny do lokalu właściciel/administrator	<p>Własność Miasta Konin Zarządca: Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Koninie</p>
Aktualny najemca lokalu	<p>Zakład Remontowo-Budowlany Wojciech Moskal</p>
Rodzaj bieżącej działalności	<p>Lokal usługowy - zaplecze zakładu remontowo-budowlanego</p>
Wyposażenie budynku/lokalu w instalacje	<p>Instalacja wodociągowa, kanalizacyjna, elektryczna, lokal nie podłączony do sieci ciepłowniczej, aktualnie nieogrzewany</p>
Średniomiesięczne opłaty za 1 m-c (brutto)/ Średniomiesięczne koszty przypadające na lokal za 1 m-c (brutto)	<p>430,19 zł / 369,94 zł</p>
Dokumentacja zdjęciowa lokalu	<p>Elewacja frontowa lokalu</p>

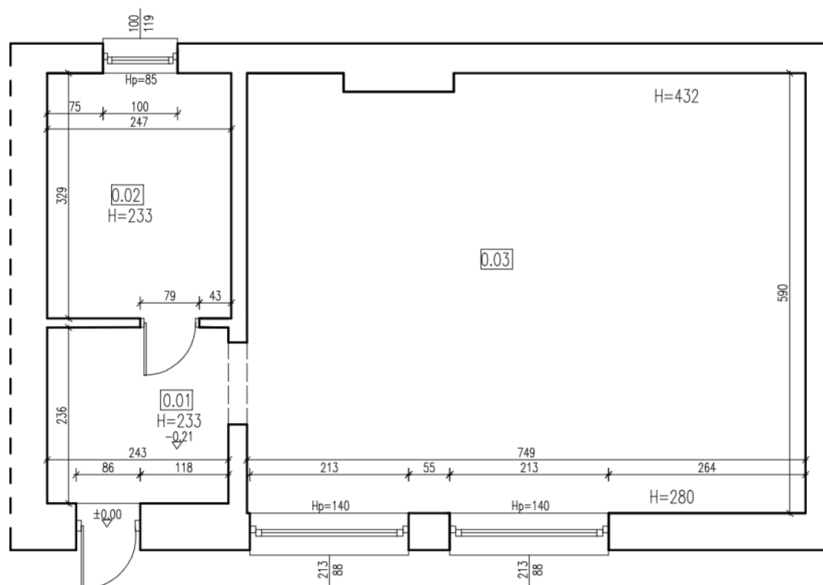


Widok wnętrza





Rzut techniczny lokalu



Zestawienie powierzchni

Zestawienie			
L.p.	Nazwa	P. Użytkowa	Kubatura
0.01	Korytarz	5,43	12,65
0.02	Zaplecze	8,02	18,69
0.03	Warsztat	43,73	174,92
RAZEM		57,18	206,26

Wskazania prac remontowych

Stan techniczny budynku bardzo zły, budynek do generalnego remontu, konieczność wykonania przyłączy do sieci ciepłowniczej, w przypadku przeznaczenia na lokal usługowy konieczność wyrównania rzędnej posadzki z rzędną terenu przed wejściem do budynku (lub uzyskanie odstępstwa od warunków technicznych), docieplenie dachu, elewacji, wykonanie ścianek ogniowych (budynek aktualnie nie posiada ścian od strony budynków sąsiednich).

Możliwe przeznaczenie

Po wykonaniu prac remontowych możliwość zlokalizowania galerii, pracowni artystycznej, lokalu handlowego, lokalu usługowego z usługami, dla ludności, lokalu gastronomicznego po wykonaniu zaplecza kuchennego oraz socjalnego dostosowanego do technologii przygotowywania potraw w lokalu. Lokal może dalej stanowić zaplecze zakładu budowlanego.

Informacje o obiekcie/lokalu wynikające z obowiązujących dokumentów

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Konin - budynek położony w strefie „B” ochrony konserwatorskiej; w strefie „B” ochrony konserwatorskiej przebudowa i remont obiektu oraz budowa i modernizacja sieci infrastruktury technicznej z przyłączami wymagają uzyskania pozytywnej opinii Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Przedmiotowy budynek znajduje na terenach oznaczonych symbolem MU36 w obszarze objętym ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Konina - Starówka (Uchwała nr 510 Rady Miasta Konina z dnia 23 września 2009 r.). Podstawowe

	przeznaczenie terenu to zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami nieuciążliwymi, usługi nieuciążliwe, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
--	--

a) 3 MAJA 52

Adres lokalu	3 Maja 52
Usytuowanie lokalu w budynku	<p>Lokal zlokalizowany w parterze budynku, dostępny dla osób niepełnosprawnych</p> 
Tytuł prawny do lokalu właściciel/administrator	<p>Własność Miasta Konin Zarządca: Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Koninie</p>
Aktualny najemca lokalu	Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Handlowo-Usługowe „Marilla” Rybka Włodarczyk
Rodzaj bieżącej działalności	Lokal handlowy - sklep z odzieżą damską
Wyposażenie budynku/lokalu w instalacje	Instalacja wodociągowa, kanalizacyjna, elektryczna, lokal nie podłączony do sieci ciepłowniczej, ogrzewanie we własnym zakresie najemcy
Średniomiesięczne opłaty za 1 m-c (brutto)/ Średniomiesięczne koszty przypadające na lokal za 1 m-c (brutto)	807,25 zł / 410,19 zł

Elewacja frontowa lokalu



Dokumentacja
zdjęciowa lokalu



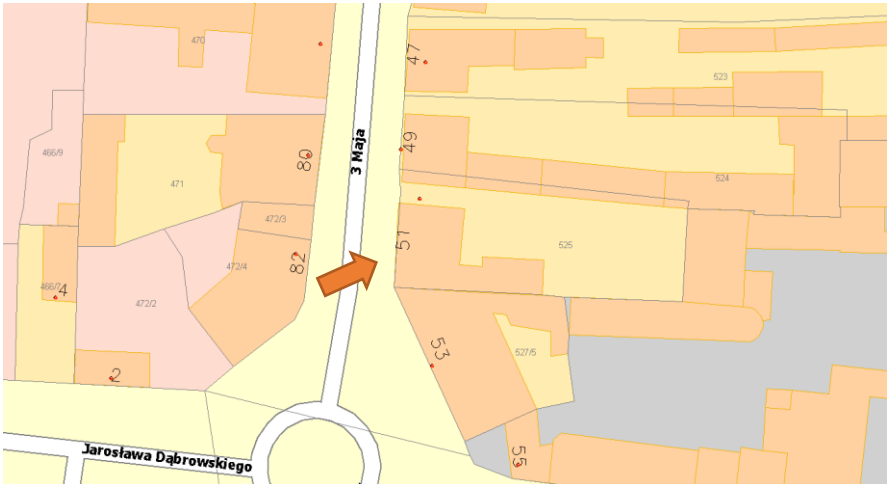
Widok wnętrza



<p>Rzut techniczny lokalu</p>	<p>Lokal w skali 1:100 w oddzielnym załączniku graficznym - format A4</p> 																				
<p>Zestawienie powierzchni – najemca nie udostępnił do pomiarów całego zaplecza lokalu</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="4">Zestawienie</th> </tr> <tr> <th>Lp.</th> <th>Nazwa</th> <th>P. Użytkowa</th> <th>Kubatura</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>0.01</td> <td>Pomieszczenie usługowe/ sklep</td> <td>41,08</td> <td>123,24</td> </tr> <tr> <td>0.02</td> <td>Zaplecze</td> <td>4,40</td> <td>13,20</td> </tr> <tr> <td colspan="2">RAZEM</td> <td>45,48</td> <td>136,44</td> </tr> </tbody> </table>	Zestawienie				Lp.	Nazwa	P. Użytkowa	Kubatura	0.01	Pomieszczenie usługowe/ sklep	41,08	123,24	0.02	Zaplecze	4,40	13,20	RAZEM		45,48	136,44
Zestawienie																					
Lp.	Nazwa	P. Użytkowa	Kubatura																		
0.01	Pomieszczenie usługowe/ sklep	41,08	123,24																		
0.02	Zaplecze	4,40	13,20																		
RAZEM		45,48	136,44																		
<p>Wskazania prac remontowych</p>	<p>Lokal w dobrym stanie technicznym, wymagający podłączenia do sieci ciepłowniczej, lokal po drobnej modyfikacji stopnia wejściowego można w łatwy sposób dostosować do potrzeb osób niepełnosprawnych.</p>																				
<p>Możliwe przeznaczenie</p>	<p>Lokal handlowy, biurowy, pracownie artystyczne, lokal przeznaczony na usługi dla ludności (np. usługi szycia, krawieckie), mały lokal gastronomiczny po wykonaniu zaplecza kuchennego oraz socjalnego dostosowanego do technologii sporządzania posiłków.</p>																				
<p>Informacje o obiekcie/lokalu wynikające z obowiązujących dokumentów</p>	<p><i>Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Konin</i> - budynek położony w strefie „B” ochrony konserwatorskiej; w strefie „B” ochrony konserwatorskiej przebudowa i remont obiektu oraz budowa i modernizacja sieci infrastruktury technicznej z przyłączami wymagają uzyskania pozytywnej opinii Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.</p> <p>Przedmiotowy budynek znajduje na terenach oznaczonych symbolem MU36 w obszarze objętym ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Konina - Starówka (Uchwała nr 510 Rady Miasta Konina z dnia 23 września 2009 r.). Podstawowe przeznaczenie terenu to zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna</p>																				

z usługami nieuciążliwymi, usługi nieuciążliwe, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

b) 3 MAJA 51

Adres lokalu	3 Maja 51
Usytuowanie lokalu w budynku	<p>Lokal zlokalizowany w parterze budynku, niedostępny dla osób niepełnosprawnych</p> 
Tytuł prawny do lokalu właścicieli/administrator	<p>Własność Miasta Konin Zarządca: Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Koninie</p>
Aktualny najemca lokalu	<p>Naprawa sprzętu AGD Krzysztof Janiak</p>
Rodzaj bieżącej działalności	<p>Lokal handlowo – usługowy (naprawa sprzętu AGD)</p>
Wyposażenie budynku/lokalu w instalacje	<p>Instalacja wodociągowa, kanalizacyjna, elektryczna, lokal nie podłączony do sieci ciepłowniczej, ogrzewanie we własnym zakresie najemcy</p>
Średniomiesięczne opłaty za 1 m-c (brutto)/ Średniomiesięczne koszty przypadające na lokal za 1 m-c (brutto)	<p>452,89 zł / 323,17 zł</p>
Dokumentacja zdjęciowa lokalu	<p>Elewacja frontowa lokalu</p>



Widok wnętrza





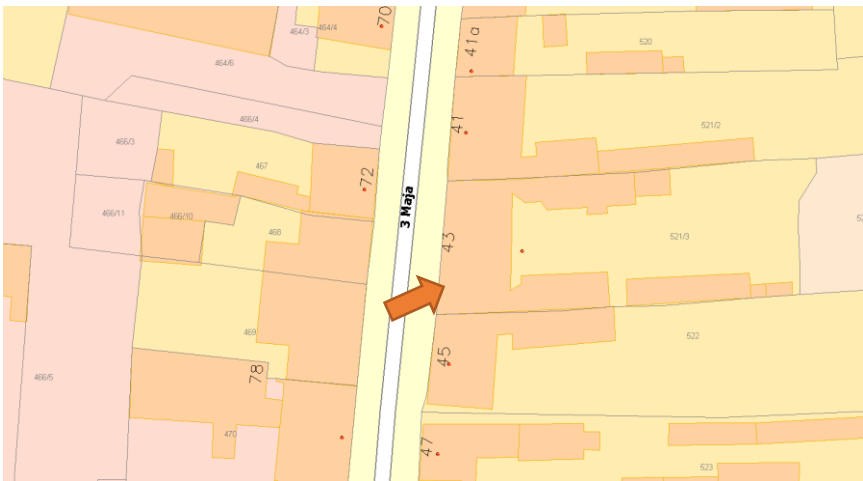
Rzut techniczny lokalu

Lokal w skali 1:100 w oddzielnym załączniku graficznym - format A4

<p>Zestawienie powierzchni</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="4">Zestawienie</th> </tr> <tr> <th>L.p.</th> <th>Nazwa</th> <th>P. Użytkowa</th> <th>Kubatura</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>0.01</td> <td>Pomieszczenie usługowe</td> <td>28,85</td> <td>86,55</td> </tr> <tr> <td>0.02</td> <td>Zaplecze</td> <td>10,35</td> <td>31,05</td> </tr> <tr> <td>0.03</td> <td>Zaplecze</td> <td>10,75</td> <td>32,25</td> </tr> <tr> <td colspan="2">RAZEM</td> <td>49,95</td> <td>149,85</td> </tr> </tbody> </table>	Zestawienie				L.p.	Nazwa	P. Użytkowa	Kubatura	0.01	Pomieszczenie usługowe	28,85	86,55	0.02	Zaplecze	10,35	31,05	0.03	Zaplecze	10,75	32,25	RAZEM		49,95	149,85
Zestawienie																									
L.p.	Nazwa	P. Użytkowa	Kubatura																						
0.01	Pomieszczenie usługowe	28,85	86,55																						
0.02	Zaplecze	10,35	31,05																						
0.03	Zaplecze	10,75	32,25																						
RAZEM		49,95	149,85																						
<p>Wskazania prac remontowych</p>	<p>Lokal wymaga generalnego remontu wewnętrznego wraz z instalacjami, remontu elewacji frontowej i wymiany stolarki (ze względu na usytuowanie konieczny remont elewacji całego budynku), konieczne podłączenie lokalu do sieci ciepłowniczej oraz wykonanie wewnętrznej instalacji c.o. (wymagający podłączenia do sieci ciepłowniczej). Lokal po drobnej modyfikacji stopnia wejściowego można w łatwy sposób dostosować do potrzeb osób niepełnosprawnych.</p>																								
<p>Możliwe przeznaczenie</p>	<p>Lokal handlowy, biurowy, pracownie artystyczne, lokal przeznaczony na usługi dla ludności (np. usługi szycia, krawieckie), mały lokal gastronomiczny po wykonaniu zaplecza kuchennego oraz socjalnego dostosowanego do technologii sporządzania posiłków.</p>																								
<p>Informacje o obiekcie/lokalu wynikające z obowiązujących dokumentów</p>	<p><i>Gminny Program Opieki nad Zabytkami Miasta Konina na lata 2017-2020</i></p> <p>Dom murowany z I połowy XIX wieku, obecnie budynek mieszkalno-handlowo-usługowy przy ulicy 3 Maja 51, położony na działce 525 – budynek o cechach historycznych i zabytkowych, nie wpisany do rejestru Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a widniejący na liście obiektów o cechach historycznych i zabytkowych prowadzonej przez Urząd Miejski w Koninie.</p> <p><i>Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Konin</i> - budynek położony w strefie „B” ochrony konserwatorskiej; w strefie „B” ochrony konserwatorskiej przebudowa</p>																								

	<p>i remont obiektu oraz budowa i modernizacja sieci infrastruktury technicznej z przyłączami wymagają uzyskania pozytywnej opinii Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.</p> <p>Przedmiotowy budynek znajduje na terenach oznaczonych symbolem MU43 w obszarze objętym ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Konina - Starówka (Uchwała nr 510 Rady Miasta Konina z dnia 23 września 2009 r.). Podstawowe przeznaczenie terenu to zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami nieuciążliwymi, usługi nieuciążliwe, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.</p>
--	--

c) 3 MAJA 43 – LOKAL 1

Adres lokalu	3 Maja 43
Usytuowanie lokalu w budynku	<p>Lokal zlokalizowany w parterze budynku, niedostępny dla osób niepełnosprawnych</p> 
Tytuł prawny do lokalu właściciel/administrator	<p>Własność Miasta Konin Zarządca: Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Koninie</p>
Aktualny najemca lokalu	Fundacja „Sercem Przyprawiona”
Rodzaj bieżącej działalności	Lokal usługowy – Fundacja – bank żywności
Wyposażenie budynku/lokalu w instalacje	Instalacja wodociągowa, kanalizacyjna, elektryczna, lokal podłączony do sieci ciepłowniczej

**Średniomiesięczne
opłaty za 1 m-c (brutto)/
Średniomiesięczne
koszty przypadające na
lokal za 1 m-c (brutto)**

83,98 zł / 441,56 zł

**Dokumentacja
zdjęciowa lokalu**

Elewacja frontowa lokalu



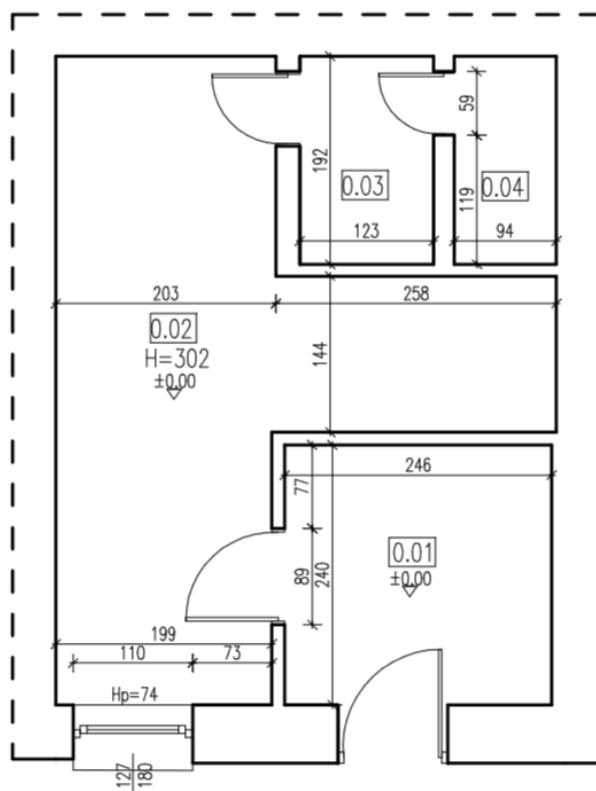
Widok wnętrza





Lokal w skali 1:100 w oddzielnym załączniku graficznym - format A4

Rzut techniczny lokalu



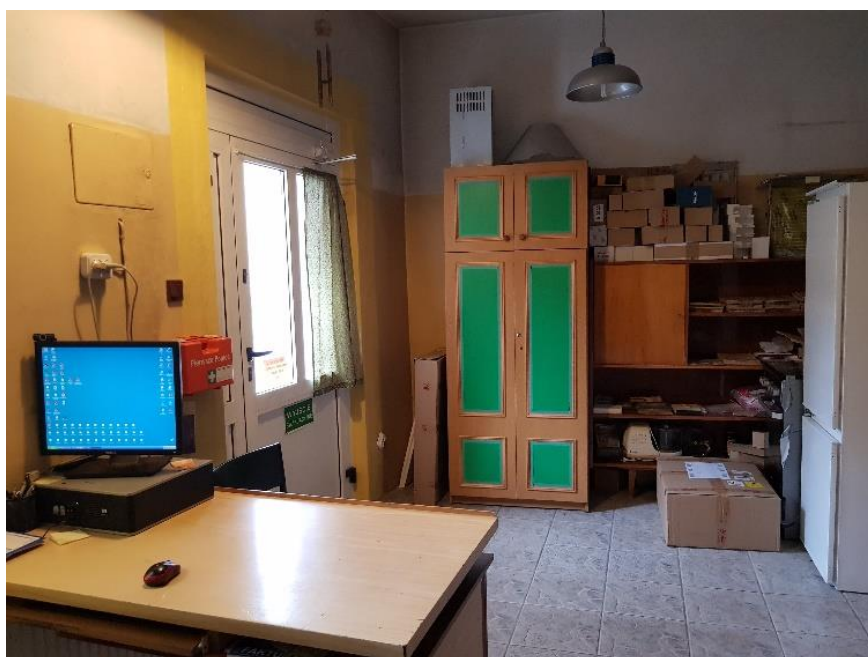
Zestawienie powierzchni	Zestawienie			
	L.p.	Nazwa	P. Użytkowa	Kubatura
	0.01	Wiatrołap	5,90	17,70
	0.02	Pomieszczenie usługowe	15,94	47,82
	0.03	Zaplecze	2,36	7,08
	0.04	Toaleta	1,80	5,40
	RAZEM		26,00	78,00
Wskazania prac remontowych	Lokal w dobrym stanie technicznym, podłączony do sieci ciepłowniczej, po generalnym remoncie. Posiada przystosowane do potrzeb aktualnie zlokalizowanej funkcji zaplecze socjalne, lokal po drobnej modyfikacji stopnia wejściowego oraz poziomu chodnika przed wejściem można w łatwy sposób dostosować do potrzeb osób niepełnosprawnych.			
Możliwe przeznaczenie	Lokal handlowy, biurowy, lokal przeznaczony na usługi dla ludności (np. usługi szycia, szewskie), mały lokal gastronomiczny po wykonaniu zaplecza kuchennego oraz socjalnego dostosowanego do technologii sporządzania posiłków.			
Informacje o obiekcie/lokalu wynikające z obowiązujących dokumentów	<p><i>Gminny Program Opieki nad Zabytkami Miasta Konina na lata 2017-2020</i></p> <p>Kamienica murowana z końca XIX wieku, obecnie budynek mieszkalno-handlowo-usługowy przy ulicy 3 Maja 43, położony na działce 521/3 – budynek o cechach historycznych i zabytkowych, nie wpisany do rejestru Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a widniejący na liście obiektów o cechach historycznych i zabytkowych prowadzonej przez Urząd Miejski w Koninie.</p> <p><i>Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Konin</i> - budynek położony w strefie „B” ochrony konserwatorskiej; w strefie „B” ochrony konserwatorskiej przebudowa i remont obiektu oraz budowa i modernizacja sieci infrastruktury technicznej z przyłączami wymagają uzyskania pozytywnej opinii Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.</p> <p>Przedmiotowy budynek znajduje na terenach oznaczonych symbolem MU43 w obszarze objętym ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Konina - Starówka (Uchwała nr 510 Rady Miasta Konina z dnia 23 września 2009 r.). Podstawowe przeznaczenie terenu to zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami nieuciążliwymi, usługi nieuciążliwe, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.</p>			

d) 3 MAJA 43 – LOKAL 2

Adres lokalu	3 Maja 43
Usytuowanie lokalu w budynku	<p>Lokal zlokalizowany w parterze budynku, niedostępny dla osób niepełnosprawnych</p> 
Tytuł prawny do lokalu właściciel/administrator	<p>Własność Miasta Konin Zarządca: Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Koninie</p>
Aktualny najemca lokalu	„Eldom” Tomasz Gębicki
Rodzaj bieżącej działalności	Lokal usługowy – naprawa sprzętu AGD
Wyposażenie budynku/lokalu w instalacje	Instalacja wodociągowa, kanalizacyjna, elektryczna, lokal podłączony do sieci ciepłowniczej
Średniomiesięczne opłaty za 1 m-c (brutto)/ Średniomiesięczne koszty przypadające na lokal za 1 m-c (brutto)	818,63 zł / 441,56 zł
Dokumentacja zdjęciowa lokalu	Elewacja frontowa lokalu



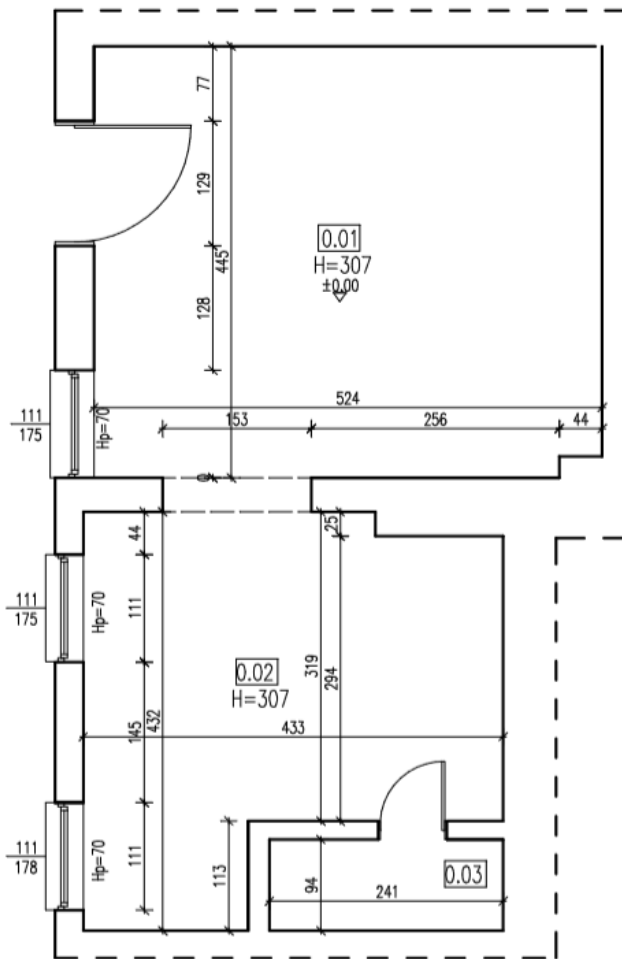
Widok wnętrza





Rzut techniczny lokalu

Lokal w skali 1:100 w oddzielnym załączniku graficznym - format A4



Zestawienie powierzchni

Zestawienie			
L.p.	Nazwa	P. Użytkowa	Kubatura
0.01	Pomieszczenie usługowe	23,62	72,51
0.02	Zaplecze	15,97	49,03
0.03	Toaleta	2,26	6,94
RAZEM		41,85	128,48

Wskazania prac remontowych

Lokal wymaga generalnego remontu wewnętrznego łącznie z modernizacją wewnętrznych instalacji. Jest podłączony do sieci ciepłowniczej, posiada rozprowadzoną instalację c.o. wymagającą modernizacji. Lokal po drobnej modyfikacji stopnia wejściowego oraz poziomu chodnika przed wejściem można w łatwy sposób dostosować do potrzeb osób niepełnosprawnych.


Możliwe przeznaczenie

Lokal handlowy, biurowy, lokal przeznaczony na usługi dla ludności (np. usługi szycia, szewskie), lokal gastronomiczny po wykonaniu zaplecza kuchennego oraz socjalnego dostosowanego do technologii sporządzania posiłków.

<p>Informacje o obiekcie/lokalu wynikające z obowiązujących dokumentów</p>	<p><i>Gminny Program Opieki nad Zabytkami Miasta Konina na lata 2017-2020</i></p> <p>Kamienica murowana z końca XIX wieku, obecnie budynek mieszkalno-handlowo-usługowy przy ulicy 3 Maja 43, położony na działce 521/3 – budynek o cechach historycznych i zabytkowych, nie wpisany do rejestru Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a widniejący na liście obiektów o cechach historycznych i zabytkowych prowadzonej przez Urząd Miejski w Koninie.</p> <p><i>Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Konin</i> - budynek położony w strefie „B” ochrony konserwatorskiej; w strefie „B” ochrony konserwatorskiej przebudowa i remont obiektu oraz budowa i modernizacja sieci infrastruktury technicznej z przyłączami wymagają uzyskania pozytywnej opinii Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.</p> <p>Przedmiotowy budynek znajduje na terenach oznaczonych symbolem MU43 w obszarze objętym ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Konina - Starówka (Uchwała nr 510 Rady Miasta Konina z dnia 23 września 2009 r.). Podstawowe przeznaczenie terenu to zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami nieuciążliwymi, usługi nieuciążliwe, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.</p>
---	--

e) WODNA 41 – „TARGOWISKO” – LOKAL 1

<p>Adres lokalu</p>	<p>Wodna 41 - lokal 1</p>
<p>Usytuowanie lokalu w budynku</p>	<p>Lokal parterowy, niedostępny dla osób niepełnosprawnych</p> 
<p>Tytuł prawny do lokalu właściciel/administrator</p>	<p>Własność Miasta Konin Zarządca: Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Koninie</p>

Aktualny najemca lokalu	Michalak Radosław Eksport Import Odzież nowa i używana
Rodzaj bieżącej działalności	Lokal handlowy - sklep z odzieżą
Wyposażenie budynku/lokalu w instalacje	Instalacja wodociągowa, kanalizacyjna, elektryczna, lokal nie podłączony do instalacji ciepłowniczej (ogrzewanie we własnym zakresie, piec olejowy)
Średniomiesięczne opłaty za 1 m-c (brutto)/ Średniomiesięczne koszty przypadające na lokal za 1 m-c (brutto)	2805,29 zł / 2769,27 zł
Dokumentacja zdjęciowa lokalu	Elewacja frontowa lokalu 



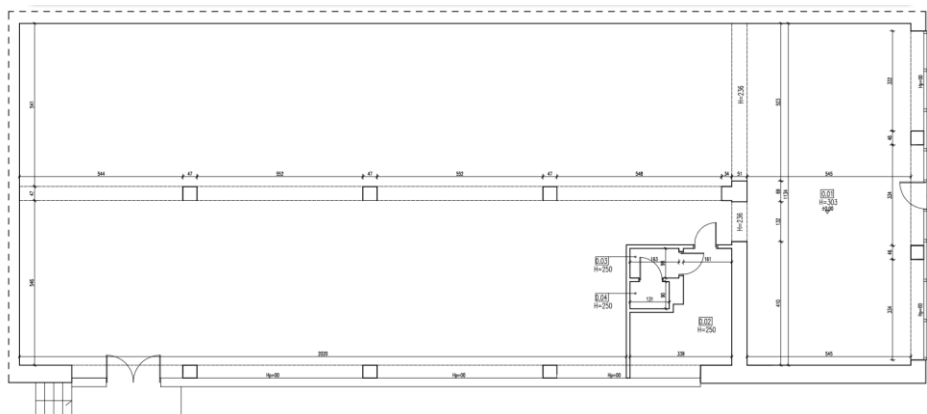
Widok wnętrza





Lokal w skali 1:100 w oddzielnym załączniku graficznym - format A3

Rzut techniczny lokalu



Zestawienie powierzchni

Zestawienie			
L.p.	Nazwa	P. Użytkowa	Kubatura
0.01	Pomieszczenie usługowe	330,08	1000,14
0.02	Zaplecze	11,16	27,90
0.03	Przedsiónek	1,59	3,98
0.04	Toaleta	1,17	2,93
RAZEM		344,00	1034,94

Wskazania prac remontowych

Lokal w dobrym stanie technicznym, wymaga remontu wewnętrznego dla potrzeb dopasowania do ewentualnych nowych funkcji. Dostosowanie lokalu dla potrzeb osób niepełnosprawnych przez podnośnik zewnętrzny lub dobudowę podjazdu, dla osób niepełnosprawnych.

Możliwe przeznaczenie	Lokal handlowy o dużej powierzchni handlowej, duży obiekt gastronomiczny, po wykonaniu zaplecza socjalnego oraz gastronomicznego.
Informacje o obiekcie/lokalu wynikające z obowiązujących dokumentów	<p><i>Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Konin</i> - budynek położony w strefie „B” ochrony konserwatorskiej; w strefie „B” ochrony konserwatorskiej przebudowa i remont obiektu oraz budowa i modernizacja sieci infrastruktury technicznej z przyłączami wymagają uzyskania pozytywnej opinii Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.</p> <p>Przedmiotowy budynek znajduje na terenach oznaczonych symbolem U11 w obszarze objętym ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Konin - Starówka (Uchwała nr 510 Rady Miasta Konin z dnia 23 września 2009 r.). Podstawowe przeznaczenie terenu to usługi nieuciążliwe.</p>

f) WODNA 41 – „TARGOWISKO” – LOKAL 2

Adres lokalu	Wodna 41 - lokal 2
Usytuowanie lokalu w budynku	<p>Lokal parterowy, dostępny dla osób niepełnosprawnych</p> 
Tytuł prawny do lokalu właściciel/administrator	<p>Własność Miasta Konin Zarządca: Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Koninie</p>
Aktualny najemca lokalu	Janowski Waldemar „KLIMAFROST” -Elektromechanika AGD i Klimatyzacja
Rodzaj bieżącej działalności	magazyn

Wyposażenie budynku/lokalu w instalacje	Instalacja wodociągowa, kanalizacyjna, elektryczna, lokal nie podłączony do instalacji ciepłowniczej, brak ogrzewania.
Średniomiesięczne opłaty za 1 m-c (brutto)/ Średniomiesięczne koszty przypadające na lokal za 1 m-c (brutto)	263,56 zł / 2769,27 zł
Dokumentacja zdjęciowa lokalu	<p>Elewacja frontowa lokalu</p> 

Widok wnętrza



Zestawienie			
L.p.	Nazwa	P. Użytkowa	Kubatura
0.01	Pomieszczenie usługowe	49,60	142,85
0.02	Pomieszczenie usługowe	12,61	27,49
0.03	Zaplecze	9,80	21,36
0.04	Zaplecze	5,35	11,66
0.05	Zaplecze	0,84	1,83
0.06	Zaplecze	0,90	1,96
RAZEM		79,10	207,16

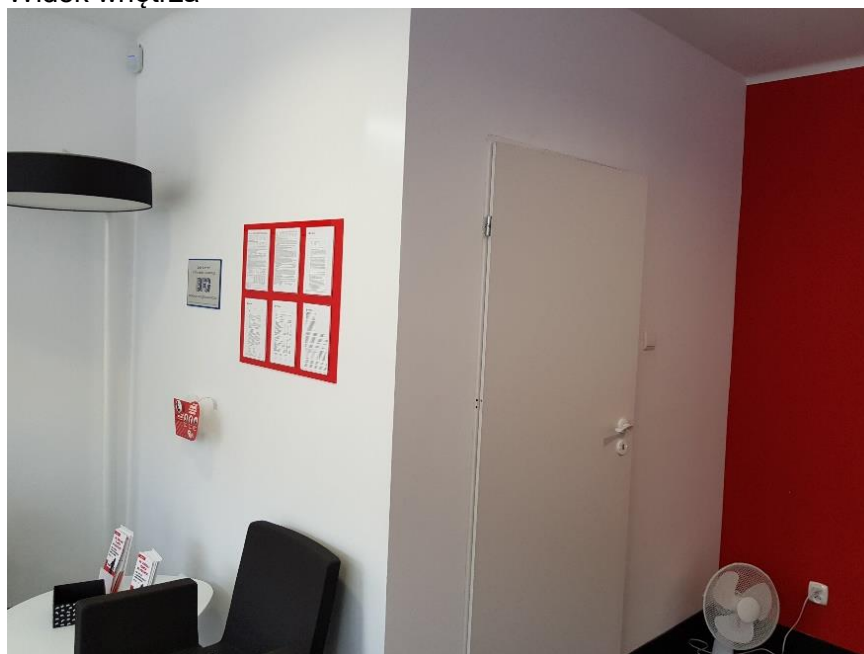
<p>Wskazania prac remontowych</p>	<p>Lokal wymaga remontu wewnętrznego dla potrzeb dopasowania do ewentualnych nowych funkcji. Remont wewnętrznych instalacji, podłączenie do źródła ciepła, wykonanie izolacji poziomej ze względu na duże zawilgocenie ścian. Dostosowanie lokalu, dla potrzeb osób niepełnosprawnych jedynie przez drobną modyfikację stopnia wejściowego.</p>
<p>Możliwe przeznaczenie</p>	<p>Lokal handlowy, obiekt gastronomiczny, po wykonaniu zaplecza socjalnego oraz gastronomicznego.</p>
<p>Informacje o obiekcie/lokalu wynikające z obowiązujących dokumentów</p>	<p><i>Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Konin</i> - budynek położony w strefie „B” ochrony konserwatorskiej; w strefie „B” ochrony konserwatorskiej przebudowa i remont obiektu oraz budowa i modernizacja sieci infrastruktury technicznej z przyłączami wymagają uzyskania pozytywnej opinii Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.</p> <p>Przedmiotowy budynek znajduje na terenach oznaczonych symbolem U11 w obszarze objętym ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Konina - Starówka (Uchwała nr 510 Rady Miasta Konina z dnia 23 września 2009 r.). Podstawowe przeznaczenie terenu to usługi nieuciążliwe.</p>

g) 3 MAJA 32 – LOKAL 1

Adres lokalu	3 Maja 32 – lokal 1
Usytuowanie lokalu w budynku	<p>Lokal usytuowany w parterze budynku, niedostępny dla osób niepełnosprawnych</p> 
Tytuł prawny do lokalu właścicieli/administrator	<p>Własność Miasta Konin Administrator: Zakład Obsługi Urzędu Miejskiego w Koninie Plac Wolności 1 62-500 Konin</p>
Aktualny najemca lokalu	Usługi Finansowe, „B&T” Mogilno
Rodzaj bieżącej działalności	Lokal usługowy - bank
Wyposażenie budynku/lokalu w instalacje	Instalacja wodociągowa, kanalizacyjna, elektryczna, lokal nie podłączony do instalacji ciepłowniczej (ogrzewanie w zakresie własnym najemcy – elektryczne)
Średniomiesięczne opłaty za 1 m-c (brutto)/ Średniomiesięczne koszty przypadające na lokal za 1 m-c (brutto)	2166,80 zł / 936,80 zł
Dokumentacja zdjęciowa lokalu	Elewacja frontowa lokalu



Widok wnętrza





Rzut techniczny lokalu

Lokal w skali 1:100 w oddzielnym załączniku graficznym - format A4

																									
<p>Zestawienie powierzchni</p>	<p>PRZYZIEMIE </p> <table border="1" data-bbox="549 853 1390 1084"> <thead> <tr> <th colspan="4">Zestawienie</th> </tr> <tr> <th>L.p.</th> <th>Nazwa</th> <th>P. Użytkowa</th> <th>Kubatura</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>0.01</td> <td>Pomieszczenie usługowe</td> <td>29,23</td> <td>77,75</td> </tr> <tr> <td>0.02</td> <td>Przedsiónek</td> <td>1,82</td> <td>4,84</td> </tr> <tr> <td>0.03</td> <td>Toaleta</td> <td>1,48</td> <td>3,94</td> </tr> <tr> <td colspan="2">RAZEM</td> <td>32,53</td> <td>86,53</td> </tr> </tbody> </table>	Zestawienie				L.p.	Nazwa	P. Użytkowa	Kubatura	0.01	Pomieszczenie usługowe	29,23	77,75	0.02	Przedsiónek	1,82	4,84	0.03	Toaleta	1,48	3,94	RAZEM		32,53	86,53
Zestawienie																									
L.p.	Nazwa	P. Użytkowa	Kubatura																						
0.01	Pomieszczenie usługowe	29,23	77,75																						
0.02	Przedsiónek	1,82	4,84																						
0.03	Toaleta	1,48	3,94																						
RAZEM		32,53	86,53																						
<p>Wskazania prac remontowych</p>	<p>Lokal w dobrym stanie technicznym, wymaga podłączenia do sieci ciepłowniczej i wykonania wewnętrznej instalacji c.o. Dostosowanie dla potrzeb osób niepełnosprawnych strefy wejściowej przez montaż podnośnika schodowego.</p>																								
<p>Możliwe przeznaczenie</p>	<p>Lokal handlowy, usługowy, biurowy.</p>																								
<p>Informacje o obiekcie/lokalu wynikające z obowiązujących dokumentów</p>	<p><i>Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Konin</i> - budynek położony w strefie „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej; wszelkie prace budowlane planowane na obszarze strefy „A” wymagają uzyskania pozwolenia Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.</p> <p>Przedmiotowy budynek znajduje na terenach oznaczonych symbolem MU25 w obszarze objętym ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Konin - Starówka (Uchwała nr 510 Rady Miasta Konin z dnia 23 września 2009 r.). Podstawowe przeznaczenie terenu to zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami nieuciążliwymi, usługi nieuciążliwe, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami nieuciążliwymi.</p>																								

h) 3 MAJA 32 – LOKAL 2

Adres lokalu	3 Maja 32 – lokal 2
Usytuowanie lokalu w budynku	<p>Lokal usytuowany na 1 piętrze budynku, niedostępny dla osób niepełnosprawnych</p> 
Tytuł prawny do lokalu właściciel/administrator	<p>Własność Miasta Konin Administrator: Zakład Obsługi Urzędu Miejskiego w Koninie Plac Wolności 1 62-500 Konin</p>
Aktualny najemca lokalu	Związek Strzelecki „Strzelec” w Koninie
Rodzaj bieżącej działalności	Lokal w trakcie remontu na potrzeby prowadzenia działalności przez związek strzelecki
Wyposażenie budynku/lokalu w instalacje	Instalacja wodociągowa, kanalizacyjna, elektryczna, lokal nie podłączony do instalacji ciepłowniczej, aktualnie nie ogrzewany
Średniomiesięczne opłaty za 1 m-c (brutto)/ Średniomiesięczne koszty przypadające na lokal za 1 m-c (brutto)	0zł - lokal udostępniany nieodpłatnie na podstawie umowy użyczenia / 30 zł średniomiesięczne koszty eksploatacyjne wg. wskazań urządzeń pomiarowych (tylko energia elektryczna, 1kWh – 0,66 gr + należny podatek VAT);
Dokumentacja zdjęciowa lokalu	Elewacja frontowa lokalu



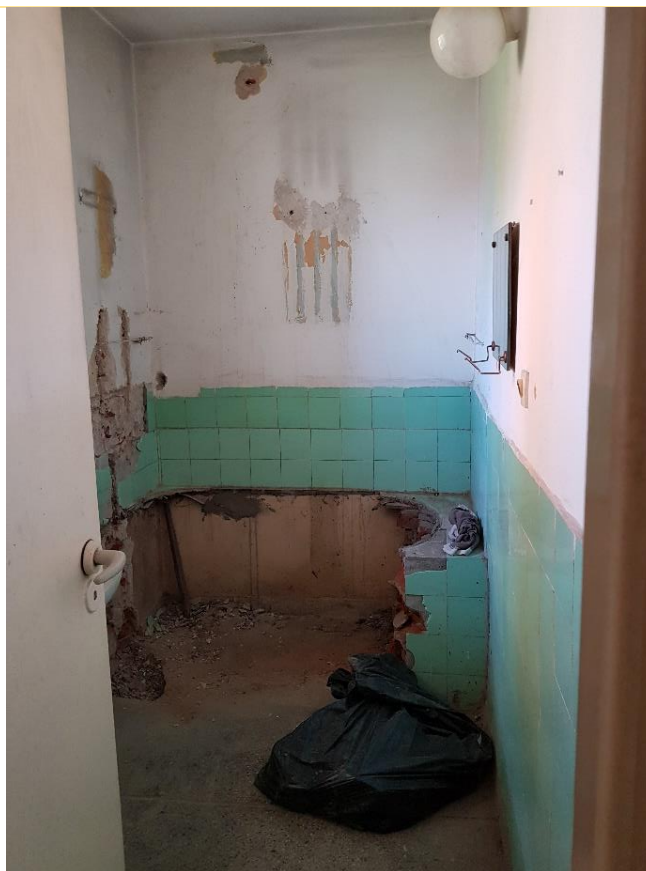
Elewacja od strony podwórka



Widok wnętrza

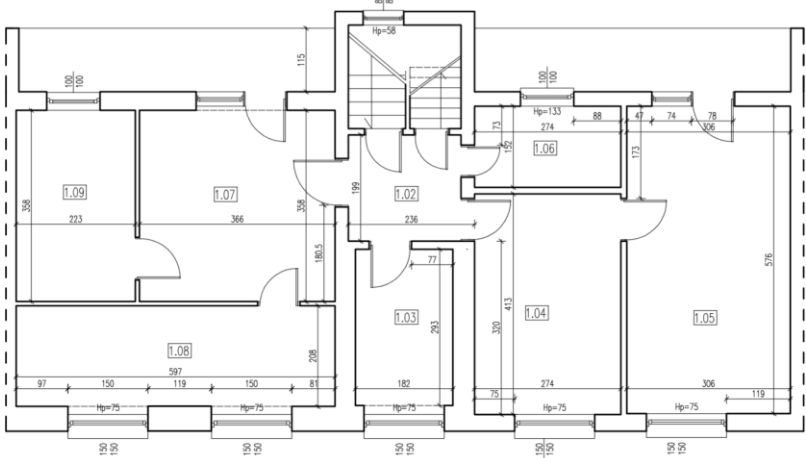






Rzut techniczny lokalu

Lokal w skali 1:100 w oddzielnym załączniku graficznym - format A4

																																																	
<p>Zestawienie powierzchni</p>	<p>PIĘTRO ▼</p> <table border="1" data-bbox="555 891 1374 1317"> <thead> <tr> <th colspan="4">Zestawienie</th> </tr> <tr> <th>L.p.</th> <th>Nazwa</th> <th>P. Użytkowa</th> <th>Kubatura</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1.01</td> <td>Klatka schodowa + schody</td> <td>8,52</td> <td>25,56</td> </tr> <tr> <td>1.02</td> <td>Korytarz</td> <td>4,39</td> <td>12,07</td> </tr> <tr> <td>1.03</td> <td>Pomieszczenie</td> <td>5,65</td> <td>15,03</td> </tr> <tr> <td>1.04</td> <td>Pomieszczenie</td> <td>11,46</td> <td>30,48</td> </tr> <tr> <td>1.05</td> <td>Pomieszczenie</td> <td>17,62</td> <td>46,87</td> </tr> <tr> <td>1.06</td> <td>Pomieszczenie</td> <td>4,16</td> <td>11,07</td> </tr> <tr> <td>1.07</td> <td>Pomieszczenie</td> <td>13,30</td> <td>35,38</td> </tr> <tr> <td>1.08</td> <td>Pomieszczenie</td> <td>12,91</td> <td>34,34</td> </tr> <tr> <td>1.09</td> <td>Pomieszczenie</td> <td>7,98</td> <td>21,23</td> </tr> <tr> <td colspan="2">RAZEM</td> <td>85,99</td> <td>130,01</td> </tr> </tbody> </table> <p>Powierzchnia pomieszczenia nr 1.01 nie wlicza się do powierzchni wynajmowanej.</p>	Zestawienie				L.p.	Nazwa	P. Użytkowa	Kubatura	1.01	Klatka schodowa + schody	8,52	25,56	1.02	Korytarz	4,39	12,07	1.03	Pomieszczenie	5,65	15,03	1.04	Pomieszczenie	11,46	30,48	1.05	Pomieszczenie	17,62	46,87	1.06	Pomieszczenie	4,16	11,07	1.07	Pomieszczenie	13,30	35,38	1.08	Pomieszczenie	12,91	34,34	1.09	Pomieszczenie	7,98	21,23	RAZEM		85,99	130,01
Zestawienie																																																	
L.p.	Nazwa	P. Użytkowa	Kubatura																																														
1.01	Klatka schodowa + schody	8,52	25,56																																														
1.02	Korytarz	4,39	12,07																																														
1.03	Pomieszczenie	5,65	15,03																																														
1.04	Pomieszczenie	11,46	30,48																																														
1.05	Pomieszczenie	17,62	46,87																																														
1.06	Pomieszczenie	4,16	11,07																																														
1.07	Pomieszczenie	13,30	35,38																																														
1.08	Pomieszczenie	12,91	34,34																																														
1.09	Pomieszczenie	7,98	21,23																																														
RAZEM		85,99	130,01																																														
<p>Wskazania prac remontowych</p>	<p>Lokal w złym stanie technicznym, wymaga wymiany stolarki zewnętrznej oraz generalnego remontu wszystkich instalacji, podłączenia budynku do sieci ciepłowniczej, wykonania nowego układu pomieszczeń wewnętrznych. Budynek wymaga izolacji piwnic, docieplenia ścian zewnętrznych oraz dachu (wraz z wykonaniem nowego pokrycia i opierzenia). Dostęp, dla osób niepełnosprawnych do lokalu zlokalizowanego na 1 piętrze jest niemożliwy (wymagałby poniesienia nieadekwatnych nakładów finansowych).</p>																																																
<p>Możliwe przeznaczenie</p>	<p>Lokal mieszkalny, ewentualnie dwa mniejsze lokale mieszkalne, pomieszczenia biurowe.</p>																																																
<p>Informacje o obiekcie/lokalu wynikające z obowiązujących dokumentów</p>	<p><i>Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Konin</i> - budynek położony w strefie „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej; wszelkie prace budowlane planowane na</p>																																																

obszarze strefy „A” wymagają uzyskania pozwolenia Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Przedmiotowy budynek znajduje na terenach oznaczonych symbolem MU25 w obszarze objętym ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Konina - Starówka (Uchwała nr 510 Rady Miasta Konina z dnia 23 września 2009 r.). Podstawowe przeznaczenie terenu to zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami nieuciążliwymi, usługi nieuciążliwe, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami nieuciążliwymi.

4. Podsumowanie inwentaryzacji

Opracowanie zawiera raport z inwentaryzacji 14 lokali komunalnych położonych na obszarze rewitalizacji „Starówka”, stanowiących własność Miasta Konina. 13 lokali zlokalizowanych jest na parterze, ale tylko dwa z nich są dostępne dla osób niepełnosprawnych. Ostatni lokal znajduje się na 1 piętrze i jest niedostępny dla osób niepełnosprawnych.

Są to lokale o zróżnicowanej wielkości, siedem z nich ma powierzchnię użytkową od 22 do 50 m², pięć z nich to lokale o powierzchni do 57 do 86 m², a dwa lokale mają powyżej 300 m². Łączna powierzchnia użytkowa wszystkich lokali to prawie 1,3 tys. m².

Podczas wizji lokalnej, stwierdzono, że jedynie 5 lokali jest w dobrym stanie, pozostałe wymagają generalnych remontów wraz z modernizacją instalacji. Część lokali nie jest podłączona do sieci ciepłowniczej.

Wszystkie budynki, w których znajdują się lokale, położone są w strefie ochrony konserwatorskiej („A” lub „B”), a 6 z nich jest ujęta miejskiej ewidencji zabytków. Ponadto budynki znajdują się na terenach objętych ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, dopuszczających usługi nieuciążliwe.

Rysunek 1. Podsumowanie liczbowe przeprowadzonej inwentaryzacji lokali użytkowych

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

Źródło: opracowanie własne

Dwa lokale to nieużytkowane pustostany, pozostałe pełnią obecnie funkcje lokali handlowych lub usługowych.

ANALIZA CEN CZYNSZÓW LOKALI UŻYTKOWYCH DOSTĘPNYCH NA RYNKU

Analizując w dniach 17 - 21 września 2018 r. oferty dotyczące wynajmu lokali użytkowych położonych na „Starówce” oszacowano średni koszt najmu 1 m² powierzchni użytkowej na 29,04 zł (netto). Pod uwagę wzięto łącznie 29 ogłoszeń, analizując popularne branżowe i ogłoszeniowe portale internetowe takie jak: www.gratka.pl, www.otodom.pl, www.lm.pl, www.olx.pl. W trakcie analizy wyeliminowano oferty powtarzające się w ramach poszczególnych zestawień.

Łączny metraż lokali użytkowych dostępnych pod wynajem na rynku komercyjnym wynosił 2 264,75 m². Średnia powierzchnia oferowanych lokali wynosiła 78,09 m². Najniższa cena najmu = 16 zł/m² (netto) dotyczyła niewielkiego lokalu usługowego (23 m²) położonego przy ul. Kościuszki, z kolei najwyższa oferta cenowa dotyczyła 9 m² lokalu biurowego położonego w pobliżu Urzędu Miejskiego, gdzie cena za metr wynosiła 44,4 zł (netto).

Zestawiając dane pochodzące z inwentaryzacji lokali komunalnych można zauważyć wyraźną różnicę w wysokości stawek czynszu w stosunku do stawek rynkowych. Analiza statystyczna danych dot. 14 lokali komunalnych, z wyłączeniem pomieszczeń piwnicznych i magazynowych, wskazuje, iż średnia powierzchnia lokalu wynosi 82,17 m², natomiast średnia stawka czynszu lokali przeznaczonych pod działalność komercyjną (nie uwzględniając do analizy lokali, od których obecnie nie jest pobierany czynsz) wynosi 7,54 m² (netto)

Tabela 2. Dane dot. wysokości czynszów w poszczególnych lokalach użytkowych położonych na Starówce i wchodząc w skład zasobu komunalnego

L.p.	Adres lokalu	³ Powierzchnia użytkowa w m ²	Położenie lokalu	Stawka czynszu najmu netto (PLN) za m ²	Czynsz miesięczny netto (PLN)
1	2	4	5	7	8
1	Kaliska 20a	89,12	parter	5,87	523,13
		113,57	parter	4,23	480,40
		82,71	parter	2,74	226,63
	Razem Kaliska 20a		285,40	x	x
2	3 Maja 31 b	23,23	parter	8,29	192,58
3	3 Maja 52c	57,18	parter	5,61	320,78
4	Wodna 41 - targowisko	344,00	parter	6,63	2 280,72
		84,03	parter	2,55	214,28
	Razem Wodna 41		428,03	x	x
x	ŁĄCZNIE	793,84	x	x	8 477,02
1	Wiosny Ludów 13	62,10	parter	14,23	883,68
2	Wiosny Ludów 15	85,30	parter	18,04	1 538,81
		62,92	piwnica	3,59	225,88
	Razem Wiosny Ludów 15		148,22	x	x
3	Wojska Polskiego 17	44,70	parter (pustostan)	0,00	0,00
x	ŁĄCZNIE	255,02	x	x	4 413,07
1	3 Maja 43	26,40	parter (NGO)	0,00	0,00
		41,85	parter	13,96	584,23
	Razem 3 Maja 43		68,25	x	x
2	3 Maja 51	49,95	parter	6,63	331,17
3	3 Maja 52	46,20	parter	12,08	558,10
		17,20	piwnica	3,59	61,75
	Razem 3 Maja 52		63,40	x	x
x	ŁĄCZNIE	181,60	x	x	2 739,34
	RAZEM, w tym:	1 230,46	x	6,84 zł	8 422,14
	- Tylko lokale użytkowe (bez piwnic/ magazynów)	1 150,34	x	7,07 zł	8 134,50
	- Piwnice i magazyny	80,12	x	3,59 zł	287,64
	- Pomieszczenia użytkowe bez lokali użytkowanych przez organizacje pozarządowe i pustostanów	1 079,24	x	7,54 zł	8 134,50

Źródło: opracowanie własne na podstawie: zestawienia obecnych stawek czynszu przekazanych przez Wydział Spraw Lokalowych Urzędu Miejskiego w Koninie

Średnia cena rynkowa, obliczona jako średnia ważona wartości stawek w lokalach użytkowych komunalnych i lokalach prywatnych wynosiła 22,04 zł/m² (netto).

³ Rozbieżności dot. powierzchni poszczególnych lokali użytkowych pojawiające się w różnych dokumentach, a także w danych pochodzących z inwentaryzacji mogą wynikać z uwzględnienia części adaptacji pomieszczeń, które nie wchodziły do tej pory w powierzchnię najmu, dotychczasowych remontów, adaptacji itp. Po realizacji programu remontowego zaleca się przeprowadzenie ponownej inwentaryzacji lokali i uspołnienia danych dot. powierzchni lokali.

Wpływ na różnice w cenie czynszu ma przede wszystkim standard lokali, jest on wyższy w większości lokali dostępnych na rynku komercyjnym – są one odnowione, część posiada umeblowanie. Ponadto wynika to z różnic priorytetów w gospodarce nieruchomościami, podmioty komercyjne nastawione są na maksymalizację osiąganych przychodów, z kolei rolą samorządu jest utrzymanie zasobu komunalnego w należytym stanie i prowadzenie gospodarki lokalami, zgodnej z innymi celami i zadaniami samorządu.

OBECNOŚĆ PUSTOSTANÓW NA TERENIE „STARÓWKI”

We wrześniu 2018 r. przeprowadzono inwentaryzację terenową nieużytkowanych budynków i lokali na terenie obszaru rewitalizacji. Zgodnie z przeprowadzonym badaniem terenowym liczba budynków, w których występują nieużytkowane pomieszczenia użytkowe i lokale wynosi 30, z czego 6 lokali stanowią obiekty mieszkalne lub mieszkalno-usługowe, zaś 24 to obiekty o przeznaczeniu handlowo-usługowym. Najwięcej pustostanów znajduje się przy ul. 3 Maja – 7 obiektów, ul. Wodnej – 4 obiekty i Pl. Zamkowym – 4 obiekty. Przy Pl. Wolności znajdują się 2 takie obiekty, a na ulicach: Bankowej, Kaliskiej, Kolskiej, Mickiewicza, PCK i Wojska Polskiego zdiagnozowano po 1 obiekcie, w którym znajdują się nieużytkowane lokale.

Zasób dostępnych, nieużytkowanych lokali użytkowych w zinwentaryzowanych 24 budynkach handlowo-usługowych obejmuje łącznie 44 pomieszczenia.

Porównując zasób lokali komunalnych, zgodnie z przeprowadzoną inwentaryzacją 2 lokale na 14 stanowią obecnie pustostany. Doświadczenie podmiotów zarządzających analizowanym zasobem pokazuje jednak, iż obiekty te podlegają częstej rotacji najemców, przez co zdarzają się dłuższe okresy ich niewykorzystywania.

Duża liczba pustostanów w centrum miasta wpisuje się w obraz Starego Konina, jako miejsca tracącego swoje funkcje centrotwórcze, o niskiej atrakcyjności inwestycyjnej i osiedleńczej. Wskazuje to jednocześnie na konieczność stymulowania najmu nieruchomości na tym obszarze, zarówno poprzez mechanizmy bezpośrednie (obniżki czynszu, poprawa jakości oferty lokalowej), jak i pośrednie (tworzenie atrakcyjnych przestrzeni publicznych, miejsc rekreacji, przyciąganie „generatorów ruchu”, organizacja wydarzeń, itd.). Miasto posiada ograniczone możliwości oddziaływania na ten stan rzeczy, będąc dysponentem komunalnego zasobu lokali, ukierunkowuje jego wykorzystanie w sposób najbardziej zbieżny z prowadzoną polityką rozwoju obszaru, z drugiej strony może prowadzić dialog z właścicielami prywatnymi, zachęcając ich do włączenia się w inicjatywy organizowane przez samorząd miejski, zapewniając dbałość o atrakcyjność i „życie” dzielnicy (np. stosowanie się do ujednoliconych norm identyfikacji szyldów, witryn i reklam, czy wydłużenie godzin funkcjonowania podmiotów).

WNIOSKI Z PRZEPROWADZONEJ ANALIZY ZASOBU LOKALOWEGO

Oferta najmu lokali komunalnych z jakiej korzystają obecni najemcy jest konkurencyjna w stosunku do oferty prywatnej. Nie występuje konieczność wprowadzania radykalnych zmian, przy założeniu utrzymania obecnego profilu działalności. Z punktu widzenia rewitalizacji częściowe przeprofilowanie struktury gospodarczej Starówki jest jednak pożądane.

Analizowany zasób lokalowy, co pokazują doświadczenia pracowników PGKiM Sp. z o.o. oraz Zakładu Obsługi Urzędu Miasta w Koninie odpowiedzialnych za gospodarowanie nieruchomościami, wykazuje wysoką i częstą rotację najemców – głównie wywodzących się z sektora prostych usług i drobnego handlu. Konieczna jest zatem reorientacja polityki zarządzania lokalami użytkowymi na terenie Starówki, tak aby zagwarantować efektywne zagospodarowanie zasobu lokalowego w dłuższym okresie, przy jednoczesnym wygenerowaniu pozytywnych impulsów rozwojowych dla obszaru rewitalizacji i poprawy jakości oferty gospodarczej Starówki. Celem pośrednim jest również zmiana świadomości mieszkańców i przedsiębiorców nt. Starówki – tj. umocnienia tożsamości z miejscem, wytworzenia poczucia, iż jest to miejsce także dla przedsiębiorczych, kreatywnych ludzi, w którym warto się rozwijać i związać na dłuższy okres, a także miejsce z ciekawą ofertą dla mieszkańców, w którym warto spędzać czas.

Przeprowadzona analiza możliwości wykorzystania zinwentaryzowanego zasobu lokalowego dla rozwoju inwestycji i przedsiębiorczości wskazuje, że większość lokali może być przeznaczona na funkcje handlowe, biurowe lub usługi dla ludności.

Z uwagi na rozproszenie lokali w obrębie obszaru rewitalizacji oraz małą ilość tego zasobu – 14 lokali, ewentualny podział typów działalności (tematyzacji) na poszczególne ulice lub lokale nie będzie stanowił rozwiązania efektywnego i nie spełni swojego zadania. W związku z powyższym wypracowany w niniejszym opracowaniu program preferencyjnego najmu lokali będzie dotyczył całego zasobu wskazanego w inwentaryzacji⁴.

W świetle analizy branż pożądanych na terenie „Starówki” (por. rozdziały 5.1 oraz 5.2), należy stwierdzić, iż posiadany zasób w pełni odpowiada potrzebom sektora kreatywnego (lokale położone w centrum miasta, w strefie centrotwórczej w znacznej mierze zlokalizowane na parterze budynków, o zróżnicowanym metrażu, umożliwiające dostosowanie do różnych typów działalności od pracowni artystycznych, galerii, po pracownie projektowo-biurowe) i branż czasu wolnego (po wykonaniu zaplecza kuchennego oraz socjalnego dostosowanego do technologii sporządzania posiłków w znacznej części lokali mogą być świadczone usługi gastronomiczne). Obecnie główną barierę w wykorzystaniu tych lokali stanowi ich zły stan techniczny, wymagający sporych nakładów finansowych na prace remontowe, a przez to uniemożliwiający ich szybką adaptację i rozpoczęcie działalności przez potencjalnych najemców.

⁴ Zaznaczyć należy, że w przyszłości w przypadku zaobserwowania pozytywnych efektów rozwojowych pilotażu, w zależności od potrzeb rozwojowych miasta, dostępności lokali, jak i możliwości budżetowych możliwe będzie poszerzenie programu preferencyjnego najmu o inne, komunalne lokale użytkowe położone na Starówce, które pierwotnie nie były wskazane do objęcia programem i inwentaryzacja.

Główne problemy zidentyfikowane podczas inwentaryzacji to:

- obecność pustostanów negatywnie wpływa na postrzeganie otoczenia,
- zły stan i niski poziom wyposażenia w infrastrukturę techniczną lokali i budynków,
- niedopasowanie zasobu do potrzeb najemców – za małe, zbyt rozdrobnione lokale,
- brak wspólnej strategii najmu, zróżnicowany poziom czynszów z tytułu najmu lokali należących do zasobu Miasta Konin.

5. Analiza możliwości wykorzystania zasobu lokali użytkowych do rozwoju inwestycji i przedsiębiorczości na obszarze rewitalizacji „Starówka”

5.1. Kierunki rozwoju przedsiębiorczości na obszarze rewitalizacji

Zarówno miasto Konin, jak i cały subregion koniński charakteryzuje niski wskaźnik przedsiębiorczości, związany z rozwojem dużego przemysłu i wynikającej z niego skłonności mieszkańców do poszukiwania zatrudnienia u dużych pracodawców. Niski poziom przedsiębiorczości został uznany w *Strategii Rozwoju Konina na lata 2015-2020* za jeden z najważniejszych problemów w Koninie. W związku z tym „Misją samorządu Konina jest rozwój przedsiębiorczego potencjału mieszkańców miasta (...) poprzez stworzenie odpowiednich warunków do rozwoju sektora MSP (...)”. Zgodnie z przyjętą wizją w 2020 roku założono, że „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, a miasto jest znane z rozwoju sektora logistyki, zielonej energii i nowoczesnego przemysłu.” Realizacji tak sformułowanej wizji służyć mają służyć cele strategiczne, w tym pierwszy cel strategiczny: „Rozwój rynku pracy i przedsiębiorczości w Koninie przy wykorzystaniu walorów położenia miasta i stworzeniu warunków do rozwoju postaw kreatywnych i innowacyjnych”, w ramach którego zaplanowano cel operacyjny 1.2: „Stworzenie warunków do powstawania i rozwoju przedsiębiorstw, w tym innowacyjnych i z sektorów kreatywnych”. Wśród działań wymieniono m.in.: tworzenie przestrzeni kreatywnych – preinkubatorów i inkubatorów przedsiębiorczości (np. miasto jest w posiadaniu lokali - może tworzyć tam warunki do pracy na rzecz wypracowania innowacji dla osób, które nie prowadzą jeszcze działalności gospodarczej).

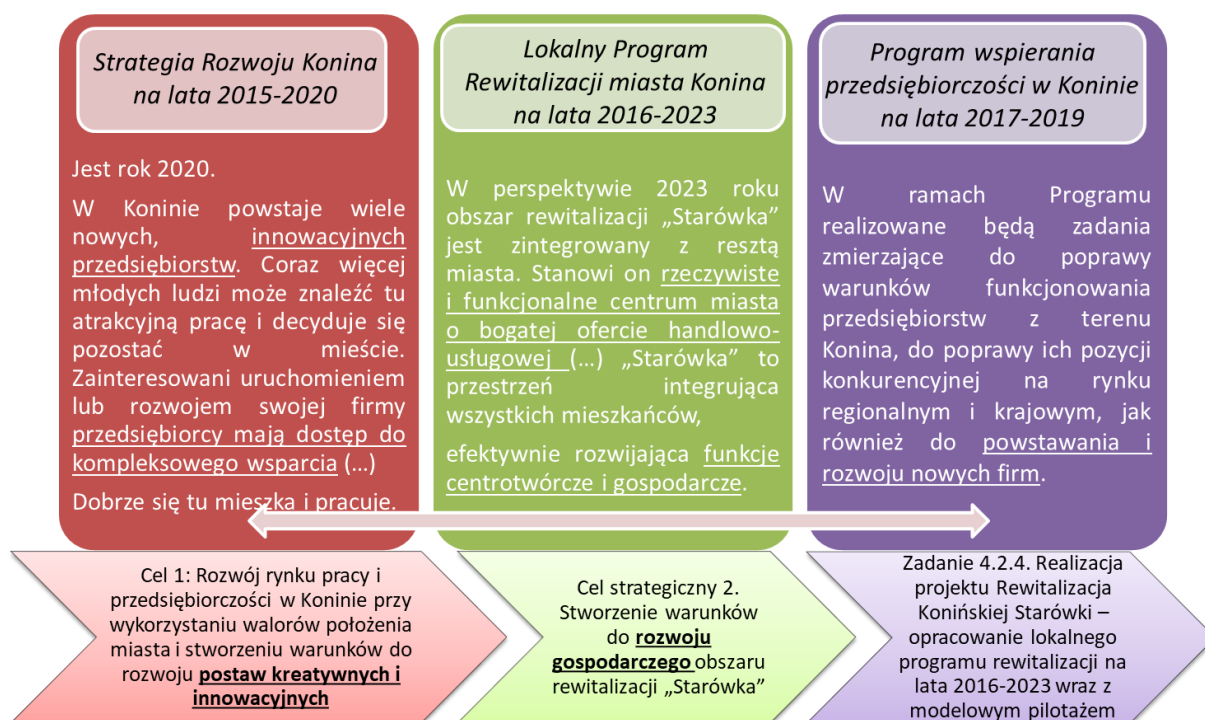
Kwestia konieczności wspierania sektorów kreatywnych została również podjęta w zaktualizowanej *Strategii Rozwoju Województwa Wielkopolskiego do 2020 roku*, która wskazuje przemysły kreatywne wśród głównych zasad realizacji Strategii (tzw. zasada inteligentnej specjalizacji), jako te, które wymagają szczególnej uwagi ze względu na największy potencjał rozwoju, decydujący o przyszłej pozycji konkurencyjnej regionu. Inteligentne specjalizacje są źródłem znaczącej wartości dodanej oraz impulsów rozwojowych dla innych sektorów gospodarki. Ich udział w strukturze gospodarki obecnie jest zdecydowanie za niski i powinien systematycznie rosnąć.

Drugim ważnym dokumentem strategicznym, w całości dedykowanym tworzeniu warunków do rozwoju przedsiębiorczości i inwestowania w Koninie jest *Program wspierania przedsiębiorczości w Koninie na lata 2017-2019*, który wskazuje że jednym z celów rozwoju Konina jest zapewnienie ludziom możliwie wysokiego poziomu życia poprzez rozwój rynku pracy i przedsiębiorczości. W tym celu należy wykorzystywać walory położenia miasta i stwarzać warunki do rozwoju postaw kreatywnych i innowacyjnych. Program obejmuje m.in. tworzenie mechanizmów i struktur sprzyjających rozwojowi gospodarczemu, w tym opracowanie bazy ofert biznesowych i nieruchomości zawierającej oferty wolnych lokali komunalnych, nieruchomości inwestycyjnych Miasta Konina i właścicieli prywatnych przeznaczonych pod działalność gospodarczą, czy realizację projektu Rewitalizacja Konińskiej

Starówki – opracowanie lokalnego programu rewitalizacji na lata 2016-2023 wraz z modelowym pilotażem.

W *Lokalnym Programie Rewitalizacji Miasta Konina na lata 2016-2023* przyjęto cel strategiczny 2. *Stworzenie warunków do rozwoju gospodarczego obszaru rewitalizacji* oraz przypisano mu następujące rodzaje działań: 2.1 *Ożywienie przestrzeni publicznej poprzez wsparcie funkcji kulturalnych i rozrywkowych oraz rozwijanie przemysłów czasu wolnego*, 2.2 *Zbudowanie zintegrowanego systemu wsparcia dla przedsiębiorców*. Przemysł czasu wolnego w dużym zakresie pokrywa się z rodzajem działalności przypisywanym do sektora kreatywnego. Zbieżności dotyczą przede wszystkim usług kultury. Wśród podmiotów sektora kreatywnego, a należących do przemysłu czasu wolnego, nie wymienia się gastronomii (restauracji, kawiarni, pubów, itp.). Biorąc pod uwagę charakter konińskiej Starówki, należy zakładać, że nie jest oczekiwane zwiększenie udziału usług sportu i rekreacji.

Rysunek 2. Zapisy dokumentów strategicznych w kontekście wsparcia przedsiębiorczości na konińskiej Starówce



Źródło: opracowanie własne.

Przytoczone powyżej zapisy dokumentów strategicznych bezpośrednio wskazują na pożądane kierunki rozwoju przedsiębiorczości i ożywienia gospodarczego. Potwierdzają to wyniki przeprowadzonych diagnoz zawartych w opracowaniu pt. „Analiza potrzeby utworzenia centrum aktywizacji społeczno-gospodarczej na obszarze rewitalizacji w oparciu o potencjał budynku przy ul. Wojska Polskiego 2b w Koninie”. Aktualne dane statystyczne wskazują, że obszar rewitalizacji Starówka jest w stanie stagnacji gospodarczej. Wzrost dynamiki rozwoju przedsiębiorczości wymaga aktywnego wsparcia ze strony samorządu. Przedstawione w opracowaniu dane wskazują na szczególne znaczenie sektora kreatywnego z uzupełnieniem o podmioty gastronomiczne (restauracje, kawiarnie, puby, itp.) ze względu na istnienie współzależności pomiędzy sektorem kreatywnym i przemysłem czasu wolnego, a rozwojem obszaru rewitalizacji oraz całego miasta. Przedsiębiorstwa z branży kreatywnej

cechuje innowacyjność i ogromny potencjał twórczy, mają one duże znaczenie dla rozwoju ekonomiczno-finansowego i społeczno-kulturalnego obszaru, na których są zlokalizowane. Konieczność wzmocnienia usług gastronomicznych na Starówce wynika zarówno z jej charakteru jako przestrzeni integracji społecznej, jak i wprost z oczekiwań mieszkańców wyrażonych podczas spotkań konsultacyjnych.

Uważa się zatem, że działalności związane z kulturą, sztuką, rzemiosłem, nowoczesnymi technologiami i innymi usługami, które używają kreatywności i kapitału intelektualnego, a także usługi gastronomiczne powinny być wspierane i rozwijane przez Miasto. Wiele osób zaangażowanych w branżach kreatywnych pracuje w warunkach niepewności ekonomicznej. Większość prowadzi jednoosobową działalność gospodarczą i nie posiada stałych dochodów, dlatego rola władz miejskich jest tu nie do przecenienia. Podmioty gastronomiczne nie potrafią utrzymać się na Starówce. W ostatnim czasie kilka z nich zdecydowało o likwidacji. Powodem mogą być zbyt wysokie koszty prowadzenia działalności gastronomicznej przy relatywnie niskim obrocie. Na Starówce powinna być w szczególności promowana działalność młodych przedsiębiorców i start up-ów, których oferta wpłynie na ożywienie tego obszaru. Jednocześnie specyfika sektora kreatywnego powoduje, iż ich dostęp do środków finansowych potrzebnych na rozwój, utrzymanie konkurencyjności jest znacznie trudniejsza niż w innych branżach, ze względu na ich niematerialny i często niepowtarzalny charakter. Konieczne jest zatem ukierunkowanie działań na wspieranie branż kreatywnych i przemysłu czasu wolnego. Podstawowa rola samorządu w tym procesie powinna sprowadzać się do tworzenia i stymulowania klimatu rozwoju przedsiębiorczości.

W Koninie zdiagnozowano ⁵ relatywnie niski wskaźnik przedsiębiorczości, niską innowacyjność i obecność branż kreatywnych ⁶ w strukturze podmiotów gospodarczych. Zgodnie z dokumentem Komisji Europejskiej „The Economy of Culture in Europe”, przyszłość gospodarcza Europy związana będzie z jej przywództwem w zakresie kreatywności i innowacji. Na poziom rozwoju przemysłu kreatywnego i jego znaczenie dla potencjału rozwoju gospodarczego miasta ma wpływ wiele czynników, takich jak: wielokulturowość, kapitał ludzki i intelektualny, obecność sektora B+R, wielkość popytu na produkty/usługi, czy otoczenie gospodarcze (w tym bliskość innych kreatywnych firm). Z kolei przemysł kreatywny determinuje rozwój innych sektorów gospodarki, jeszcze bardziej zwiększając atrakcyjność określonego obszaru. Sektory kreatywne przyciągają wysokiej jakości kapitał ludzki, oddziałując na kształtowanie atrakcyjnej przestrzeni życiowej dla mieszkańców oraz biznesu. Specyfiką działalności kreatywnej jest otwartość na innowacje, stanowiące o różnorodności proponowanej oferty. Przemysł kreatywny tworzą zarówno prywatne, nastawione na zysk firmy, jak i organizacje non-profit oraz państwowe instytucje, które są bezpośrednio zaangażowane w działalność kreatywną ⁷. Warto nadmienić, że w 2012 roku Komisja Europejska zaproponowała program zatytułowany „Kreatywna Europa”, mający wzmocnić konkurencyjność sektora kreatywnego i promować różnorodność kulturową. Jest to program

⁵ Diagnoza społeczno-gospodarcza miasta Konina na potrzeby wyznaczenia obszarów zdegradowanych w mieście, Konin 2015 r.

⁶ Wg Polskiej Klasyfikacji Działalności gospodarczej PKD 2007 do przemysłów kreatywnych zaliczonych jest 12 gałęzi przemysłu: reklama, architektura, wzornictwo i projektowanie mody, działalność wydawnicza, radio i telewizja, oprogramowanie komputerowe, literatura i sztuki wizualne, rzemiosło artystyczne, film i wideo, działalność muzyczna, sztuki sceniczne, fotografia

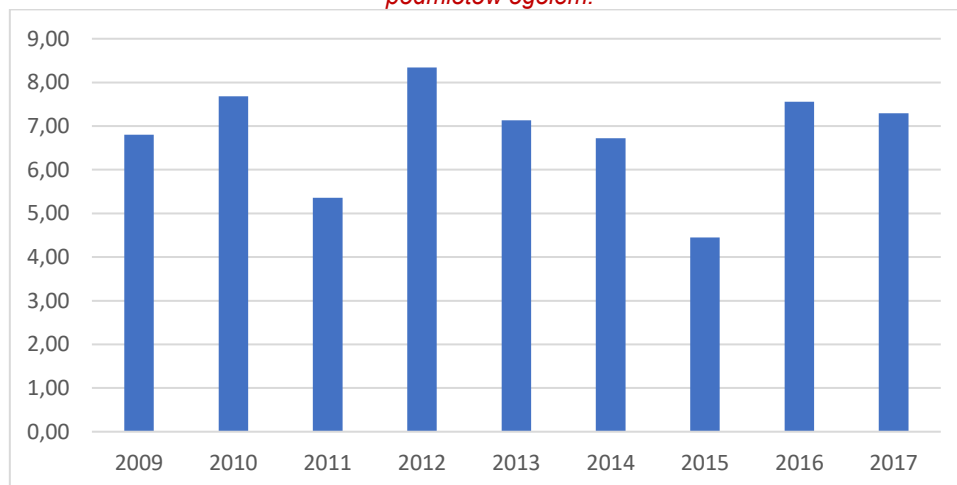
⁷ Na podstawie raportu końcowego wykonanego na zlecenie Ministerstwa Gospodarki w ramach realizacji zamówienia: Analiza potrzeb i rozwoju przemysłów kreatywnych (creative industries)

ramowy dla sektora kultury i sektora kreatywnego wchodzący w zakres wieloletnich ram finansowych na lata 2014-2020.

Należy również zwrócić uwagę na istotny wpływ sektora kreatywnego oraz podmiotów tzw. przemysłu czasu wolnego na ożywienie społeczne danego obszaru. Usługi świadczone przez te podmioty są generatorami ruchu, aktywizują społeczność lokalną odmiennie niż inne usługi, szczególnie dotyczy to usług kultury, rozrywki i gastronomii. Podmioty z sektora kreatywnego są prowadzone i zarządzane często przez osoby, które posiadają umiejętności i kwalifikacje organizowania wydarzeń społeczno-kulturalnych.

Poniżej zaprezentowano sytuację sektora kreatywnego i podmiotów gastronomicznych w całym mieście i na Starówce.

Wykres 1. Udział nowo zarejestrowanych podmiotów sektora kreatywnego w liczbie nowo zarejestrowanych podmiotów ogółem.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych GUS.

Odsetek podmiotów sektora kreatywnego w całym mieście wynosi 4,11%. Na Starówce jest on nieco wyższy i wynosi 4,68%. Jest to mniej niż w dużych miastach. Dla porównania na koniec 2016 r. w Poznaniu podmiotów zaliczanych według tej samej metodyki do sektora kreatywnego było blisko 6%, w Łodzi 5,15%, we Wrocławiu 5,49%. Najwyższy udział tego sektora w gospodarce odnotowuje się w Krakowie (6,08%) i w Warszawie (7,71%)⁸. Uwzględniając fakt, że sektor ten rozwija się od wielu lat, a dane dla dużych miast w stosunku do porównywanych w Koninie są starsze o półtora roku, można stwierdzić, że sektor kreatywny w Koninie jest potencjałem, ale wymaga dalszego rozwoju. Przede wszystkim jednak należy wziąć pod uwagę włączenie sektora kreatywnego w ożywienie społeczne i gospodarcze Starówki.

⁸ R. Kasprzak, Rozwój sektora kreatywnego w Polsce, „Studia i Prace Kolegium Zarządzania i Finansów” 2018, nr 162, str. 11-23

Tabela 3. Liczba podmiotów sektora kreatywnego wygenerowanych z bazy REGON, z siedzibą w m. Koninie, wg stanu z dnia 30.06.2018 r.

Obszar	Liczba podmiotów ogółem	Liczba podmiotów sektora kreatywnego	Odsetek podmiotów sektora kreatywnego
Miasto Konin	7841	322	4,11%
Obszar rewitalizacji	1047	49	4,68%
Miasto Konin poza obszarem rewitalizacji	6794	273	4,02%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Statystycznego w Poznaniu.

W mieście Koninie sektor kreatywny (inaczej przemysł kreatywny) tworzy przede wszystkim pięć rodzajów działalności. Najwięcej w strukturze sektora znajduje się agencji reklamowych. W całym Koninie podmiotów zajmujących się działalnością agencji reklamowych jest ponad 70 i stanowią 23% wszystkich podmiotów zaliczanych do sektora. 20% udział w strukturze mają podmioty prowadzące według definicji PKD 2007 sprzedaż detaliczną pozostałych nowych wyrobów w wyspecjalizowanych sklepach. Działalność w PKD jest oznaczona kodem 47.78 i obejmuje sprzedaż detaliczną:

- sprzętu fotograficznego, optycznego i precyzyjnego,
- pamiątek, wyrobów rzemieślniczych i artykułów religijnych,
- realizowaną przez handlowe galerie artystyczne,
- oleju opałowego, gazu w butlach, węgla i drewna dla potrzeb gospodarstwa domowego,
- broni i amunicji,
- znaczków i monet,
- produktów innych niż żywnościowe, gdzie indziej niesklasyfikowaną

oraz

- działalność optyków.

Definicja tej działalności jest szeroka i można stwierdzić, że nie zawsze podmiot, którego główna działalność jest oznaczona kodem 47.78 należy do sektora kreatywnego.

20% udział w strukturze podmiotów przemysłu kreatywnego posiadają projektanci budowlani, architekci i urbaniści. W całym mieście funkcjonują 32 podmioty prowadzące działalność fotograficzną, co stanowi 10% sektora kreatywnego. Ważną w przemyśle kreatywnym grupą podmiotów są te, które rejestrują się jako prowadzące działalność w zakresie specjalistycznego projektowania. Do grupy tej należą:

- projektowanie wzornictwa tkanin, odzieży, obuwia, biżuterii, mebli i pozostałego wystroju i dekoracji wnętrz oraz pozostałe wzornictwo wyrobów użytku osobistego i gospodarstwa domowego,
- projektowanie przemysłowe, tj. tworzenie i rozwój projektów i specyfikacji, które optymalizują użytkowanie, wartość i wygląd wyrobów, włącznie z określeniem materiałów, mechanizmów, kształtu, koloru i wykończeniem powierzchni wyrobu, biorąc pod uwagę cechy i potrzeby użytkowników, bezpieczeństwo, popyt, sposób dystrybucji, użytkowanie i konserwację,
- działalność projektantów graficznych,
- działalność dekoratorów wnętrz.

W Koninie takich podmiotów jest 28, co stanowi 9% sektora kreatywnego. Podmioty z pozostałych rodzajów działalności należących do sektora kreatywnego są dużo mniej liczne w swoich kategoriach. W tabeli poniżej zaprezentowano wszystkie.

Tabela 4. Podmioty z bazy REGON z siedzibą w m. Koninie, wg rodzaju działalności (stan z dnia 30.06.2018 r.)

Rodzaj działalności według PKD (w mieście Koninie)	Liczba podmiotów	Odsetek podmiotów
Działalność agencji reklamowych	73	23%
Sprzedaż detaliczna pozostałych nowych wyrobów prowadzona w wyspecjalizowanych sklepach	65	20%
Działalność w zakresie architektury	65	20%
Działalność fotograficzna	32	10%
Działalność w zakresie specjalistycznego projektowania	28	9%
Działalność związana z produkcją filmów, nagrań wideo i programów telewizyjnych	9	3%
Działalność związana z wystawianiem przedstawień artystycznych	9	3%
Artystyczna i literacka działalność twórcza	7	2%
Pozostała działalność wydawnicza	5	2%
Działalność obiektów kulturalnych	5	2%
Wydawanie gazet	4	1%
Działalność bibliotek i archiwów	4	1%
Wydawanie czasopism i pozostałych periodyków	3	1%
Działalność wspomagająca wystawianie przedstawień artystycznych	3	1%
Wydawanie książek	2	1%
Działalność w zakresie nagrań dźwiękowych i muzycznych	2	1%
Nadawanie programów telewizyjnych ogólnodostępnych i abonamentowych	2	1%
Działalność związana z reprezentowaniem mediów	2	1%
Działalność muzeów	2	1%
RAZEM - obszar miasta	322	-

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Statystycznego w Poznaniu.

Struktura sektora kreatywnego na Starówce jest nieco odmienna od tej dla całego miasta. Przede wszystkim widoczny jest duży udział (ponad 30%) podmiotów prowadzących sprzedaż detaliczną pozostałych nowych produktów w wyspecjalizowanych sklepach. Jak już wspomniano w grupie tych podmiotów znajduje się wiele, które właściwie nie powinny zostać do tego sektora zaliczone. Analizując szczegółowo profil działalności firm prowadzących działalność pod kodem 47.78, należy stwierdzić, że z taką sytuacją mamy do czynienia na Starówce.

Na Starówce, jak wynika z analizy rodzaju działalności podmiotów sektora kreatywnego, jest deficyt działalności obiektów kultury, co jest mało charakterystyczne dla tego typu obszarów miejskich. Generalnie można dostrzec niewielki udział w lokalnej gospodarce i działalności społecznej zarejestrowanej w obszarze rewitalizacji działalności artystycznej, twórczej i ogólnie kulturalnej. Może być to istotny powód braku na Starówce usług generujących ożywienie społeczno-gospodarcze. W przestrzeni staromiejskiej, w której

znajdują się parki i skwery, bulwar nadrzeczny i strefy miejskiego wypoczynku tego rodzaju usług powinno być dużo.

Tabela 5. Rodzaj działalności według PKD (w obszarze rewitalizacji)

Rodzaj działalności według PKD (w obszarze rewitalizacji)	Liczba podmiotów	Odsetek podmiotów
Sprzedaż detaliczna pozostałych nowych wyrobów prowadzona w wyspecjalizowanych sklepach	15	31%
Działalność agencji reklamowych	14	29%
Działalność w zakresie architektury	7	14%
Pozostała działalność wydawnicza	3	6%
Działalność fotograficzna	3	6%
Działalność związana z wystawianiem przedstawień artystycznych	2	4%
Artystyczna i literacka działalność twórcza	2	4%
Wydawanie czasopism i pozostałych periodyków	1	2%
Działalność w zakresie specjalistycznego projektowania	1	2%
Działalność muzeów	1	2%
RAZEM - obszar rewitalizacji	49	-

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Statystycznego w Poznaniu.

Na terenie całego miasta podmioty prywatne zarejestrowane jako restauracje i pozostałe placówki gastronomiczne stanowią 1,16% wszystkich podmiotów. Na Starówce odsetek jest nieco większy i wynosi 1,81%.

Tabela 6. Liczba podmiotów zarejestrowanych jako restauracje i inne placówki gastronomiczne wygenerowanych z bazy REGON, z siedzibą w m. Koninie, wg stanu z dnia 30.06.2018 r.

Obszar	Liczba podmiotów ogółem	Liczba podmiotów sektora kreatywnego	Odsetek podmiotów sektora kreatywnego
Miasto Konin	7841	91	1,16%
Obszar rewitalizacji	1047	19	1,81%
Miasto Konin poza obszarem rewitalizacji	6794	72	1,06%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Statystycznego w Poznaniu.

Jak wynika z przeprowadzonego rozpoznania (kwerenda w Internecie) nie wszystkie podmioty zarejestrowane jako restauracje i inne placówki gastronomiczne na Starówce w rzeczywistości funkcjonują jako lokale gastronomiczne. Szacuje się liczbę faktycznie funkcjonujących lokali na 13. Z relacji uczestników spotkań konsultacyjnych wynika również, że trzy lokale gastronomiczne znajdujące się na Starówce są w trakcie lub zostały zamknięte. Mieszkańcy Konina na forach internetowych i podczas konsultacji społecznych podkreślają, że Starówka w godzinach wieczornych jest rzadko odwiedzana w celach rozrywkowych i gastronomicznych. Z pewnością duży na to wpływ ma brak generatorów ruchu, do których zaliczają się podmioty usług kultury, rozrywki i gastronomii. Fakt ten przekłada się bezpośrednio na niską aktywność społeczną w obszarze rewitalizacji.

5.2. Wskazanie pożądaných na obszarze rewitalizacji „Starówka” rodzajów działalności gospodarczych i oczekiwane korzyści społeczno-gospodarcze ich wprowadzenia na obszarze rewitalizacji

Lokale użytkowe powinny zostać przeznaczone na rzecz działalności pożądaných (wymienionych w regionalnych i gminnych dokumentach strategicznych), tj. przedsiębiorstw innowacyjnych i z sektorów kreatywnych i tzw. przemysłu czasu wolnego. Do podmiotów z sektora kreatywnego zalicza się następujące rodzaje działalności według PKD:

- Działalność agencji reklamowych
- Sprzedaż detaliczna pozostałych nowych wyrobów prowadzona w wyspecjalizowanych sklepach
- Działalność w zakresie architektury
- Działalność fotograficzna
- Działalność w zakresie specjalistycznego projektowania
- Działalność związana z produkcją filmów, nagrań wideo i programów telewizyjnych
- Działalność związana z wystawianiem przedstawień artystycznych
- Artystyczna i literacka działalność twórcza
- Pozostała działalność wydawnicza
- Działalność obiektów kulturalnych
- Wydawanie gazet
- Działalność bibliotek i archiwów
- Wydawanie czasopism i pozostałych periodyków
- Działalność wspomagająca wystawianie przedstawień artystycznych
- Wydawanie książek
- Działalność w zakresie nagrań dźwiękowych i muzycznych
- Nadawanie programów telewizyjnych ogólnodostępnych i abonamentowych
- Działalność związana z reprezentowaniem mediów
- Działalność muzeów
- Działalność wydawnicza w zakresie gier komputerowych
- Działalność związana z dystrybucją filmów, nagrań wideo i programów telewizyjnych
- Działalność związana z projekcją filmów
- Nadawanie programów radiofonicznych
- Nadawanie programów telewizyjnych ogólnodostępnych i abonamentowych
- Pośrednictwo w sprzedaży czasu i miejsca na cele reklamowe w radio i telewizji
- Pośrednictwo w sprzedaży miejsca na cele reklamowe w mediach drukowanych
- Pośrednictwo w sprzedaży miejsca na cele reklamowe w mediach elektronicznych (Internet)
- Pośrednictwo w sprzedaży miejsca na cele reklamowe w pozostałych mediach.

Należy wziąć pod uwagę, że nie wszystkie z wymienionych działalności gospodarczych w równym stopniu będą oddziaływać na ożywienie społeczno-gospodarcze Starówki. Na przykład pośrednictwo w sprzedaży czasu i miejsca na cele reklamowe w mediach, czy sprzedaż artykułów takich, jak broń, amunicja, znaczki, monety nie będą działalnościami tak pożądanymi na Starówce jak działalności związane z usługami kultury, produkcją filmową, wydawnictwami, itp. Na liście rodzajów działalności w sektorze kreatywnym nie wymienia się

także stosunkowo wielu działalności związanych z wytwórczością rzemieślniczą, czy rękodzielnictwem, a należy zakładać, że podmioty z tej branży także należy zaliczać do sektora kreatywnego. W związku z powyższym, nie należy enumeratywnie określać pożądaných działalności gospodarczych z sektora kreatywnego (np. według kodów PKD), a oceniać charakter prowadzonej działalności, sposób jej wykonywania i skalę oddziaływania na wizerunek Starówki oraz jej atrakcyjność kulturalną i gospodarczą. Przykładem może być Miasto Łódź, które w regulaminie programu „Lokal dla kreatywnych” wskazuje za działalność pożądaną:

„w szczególności – prowadzenie w lokalu działalności handlowej lub usługowej dla wszelkiego rodzaju towarów będących wynikiem działalności designerskiej i artystycznej: dotyczy to unikatowych i krótkoseryjnych produkcji z zakresu mody odzieżowej, tkaniny artystycznej, sztuk plastycznych, tj. grafika, malarstwo, rzeźba, jak i innych rodzajów sztuki użytkowej – fotografia, film, formy użytkowe, a także galerii sztuki, księgarń, antykwariatów oraz gastronomicznej z elementami propagowania kultury i sztuki” [§2 Załącznika nr 3 do Zarządzenia Nr 3270/VII/16 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 01.04.2016 r.]

Dodatkowo do pożądaných na Starówce podmiotów należy zaliczyć podmioty prowadzące placówki gastronomiczne. W celu ożywienia społeczno-gospodarczego Starówki zasadnym jest wspieranie powstawania lokali/ podmiotów generujących ruch np. restauracji i klubokawiarni (stanowiących miejsca spotkań) z funkcją kulturalną, lub galeryjno-wystawienniczą, a także innych usług, które będą przyciągać i zatrzymywać mieszkańców w centrum miasta. Istotne są także godziny w jakich dany podmiot jest w stanie przyciągać potencjalnych klientów – ważne jest aby przyciąganie nowych klientów miało miejsce w godzinach funkcjonowania innych podmiotów na obszarze rewitalizacji.

W kontekście rozwoju rzemiosła i lokalnej wytwórczości warto ze szczególną atencją wspierać powstawanie i/lub wskrzeszanie marek czy wyrobów lokalnych. Utożsamianie marki lub wyrobu z miejscem, wpływa dodatnio na wizerunek i rozpoznawalność miasta, jego promocję gospodarczą, a przede wszystkim tworzy charakter miejsca i jego unikatowość.

Analizowany zasób lokalowy w pełni odpowiada potrzebom sektora kreatywnego oraz przemysłom czasu wolnego. Lokale położone są w centrum miasta, w strefie centrotwórczej, w przeważającej części mieszczą się na parterze budynków, a ich zróżnicowany metraż, umożliwia dostosowanie do różnych typów działalności.

Grupowanie podmiotów świadczących podobne usługi lub oferujących dobra o podobnej charakterystyce działania przynosi korzyść zarówno tej lokalizacji, jak i poszczególnym najemcom. Obszary o koncentracji określonych typów działalności lub usług mają większy zasięg oddziaływania. Możliwe jest przyciągnięcie potencjalnych odwiedzających/klientów z większych odległości (np. z obszaru całego miasta) w celu dokonania konkretnych zakupów, lub skorzystania z określonych usług.

Do główných korzyści społeczno-gospodarczych, które pojawią się w wyniku wsparcia rozwoju wymienionych wyżej działalności gospodarczych na Starówce zaliczyć można:

- wzrost liczby podmiotów gospodarczych na Starówce wynikający bezpośrednio ze stworzenia preferencji w wynajmie lokali użytkowych oraz stworzenia geograficznej koncentracji określonej branży;

- poprawę struktury gospodarczej Starówki poprzez zwiększenie zróżnicowania rodzaju działalności oraz wprowadzenie branży o dużym potencjale miastotwórczym i centrotwórczym;
- poprawę funkcjonalności obszaru staromiejskiego Konina i wzrost jego roli w gospodarce miasta, zwiększenie znaczenia Starówki jako miejsca spotkań biznesowych i ogólnie towarzyskich;
- zwiększenie poziomu innowacyjności gospodarki Konina poprzez stworzenie geograficznej i funkcjonalnej koncentracji branży o wysokim potencjale innowacyjnym;
- zwiększenie ruchu konsumenckiego na Starówce poprzez wprowadzenie do tego obszaru branży będących istotnymi generatorami ruchu (sektor kreatywny i przemysł czasu wolnego);
- zwiększenie udziału ludności, w tym mieszkańców Starówki w życiu społecznym, kulturalnym, artystycznym i samorządowym w wyniku rozwoju branży o wysokim potencjale animowania interakcji społecznych;
- wzrost liczby wydarzeń kulturalnych i rozrywkowych wygenerowany przez podmioty z sektora kreatywnego;
- pobudzenie aktywności młodzieży, w tym studentów konińskich uczelni wynikające z dużej aktywności sektora kreatywnego we współpracy z młodzieżą jako grupą docelową działalności gospodarczej;
- pozyskanie do współpracy w kształtowaniu przestrzeni publicznej osób kreatywnych;
- wzrost poziomu wiedzy i świadomości mieszkańców miasta, w szczególności obszaru rewitalizacji, w zakresie roli kreatywności, kultury i innowacyjności w rozwoju społecznym i gospodarczym;
- wzrost zatrudnienia w sektorze kreatywnym będącym rozwijającą się gałęzią gospodarki, w konsekwencji wzrost zamożności mieszkańców miasta;
- wzrost poziomu wiedzy i umiejętności mieszkańców miasta, w szczególności Starówki, w zakresie aktywności kulturalnej i rękodzielniczej;
- wykreowanie atrakcyjnego rynku pracy dla młodych ludzi oraz interesującej działalności i w konsekwencji powstrzymanie wysokiego poziomu depopulacji.

Pożądaną funkcją rozwoju Starówki jest również lokowanie w niej podmiotów III sektora, które zgodnie ze swą działalnością statutową będą prowadzić działania na rzecz aktywizacji lokalnej społeczności w wymiarze społecznym, obywatelskim, kulturalnym, edukacyjnym, ruchowym, zdrowotnym, a także gospodarczym.

Zgodnie z danymi Urzędu Statystycznego w Poznaniu i bazy REGON na terenie Konina funkcjonuje 325 organizacji pozarządowych, z czego 83 podmioty (25,5% ogółu) ulokowane są na obszarze rewitalizacji. Oznacza to relatywnie wysoką koncentrację III sektora na obszarze „Starówki”. Wynika to m.in. z obecności na tym obszarze licznych instytucji administracji publicznej, z którymi podmioty społeczne współpracują, a także z dostępności tanich lokali, w których podmioty te mogą być ulokowane, co ma duże znaczenie przy prowadzeniu działalności non-profit.

Spośród organizacji pozarządowych – 6 na 19 podmiotów należących do klasy PKD. 94.1 „Działalność organizacji komercyjnych, pracodawców oraz organizacji profesjonalnych”, zlokalizowanych jest na terenie Starówki, są to: Związek Producentów Ziemiańców i Nasion

Rolniczych, Ośrodek Społeczno-Prawny w Koninie, Stowarzyszenie Wspierania Inicjatyw Samorządowych i Demokratycznych, Wojewódzki Związek Hodowców i Producentów Bydła, Cech Rzemiosł Różnych w Koninie, Konińskie Towarzystwo Muzyczne.

Ponadto spośród wszystkich organizacji pozarządowych zlokalizowanych na terenie Starówki:

- 7 podmiotów to Związki Zawodowe (na 56 ogółem w Koninie);
- 1 podmiot to Ochotnicza Straż Pożarna w Koninie (na 6 OSP ogółem w Koninie);
- 10 prowadzi działalność związaną ze sportem i rekreacją (na 64 ogółem w Koninie);
- 14 podmiotów to fundacje i stowarzyszenia (na 38 ogółem w Koninie);
- 45 prowadzi inną działalność członkowską (na 142 ogółem w Koninie).

Najbardziej aktywnymi podmiotami w zakresie wsparcia gospodarczego na terenie „Starówki”, świadczonych w ramach swojej statutowej działalności, są:

- Cech Rzemiosł Różnych w Koninie (ul. 3 Maja 48) – będący organizacją samorządu gospodarczego rzemiosła zrzeszający i oferujący wsparcie lokalnym rzemieślnikom, reprezentujących ponad 30 zawodów rzemieślniczych, prowadzący działalność edukacyjną i szkoleniową m.in. w ramach Ośrodka Doskonalenia i Doskonalenia Zawodowego oraz Rzemieśniczej Szkoły Zawodowej. Cech dba także o jakość usług i wyrobów rzemieślniczych oferowanych na rynku lokalnym, m.in. wydaje Certyfikaty Cechowe, organizuje plebiscyt na Rzemieślnika Roku Ziemi Konińskiej, konkursy Wiedzy dla Uczniów Rzemiosła oraz Ogólnopolski Konkurs Fryzjerski.
- Fundacja MuniLab (ul. Kramowa 1), której celami są m.in. podnoszenie poziomu przedsiębiorczości i aktywności społecznej, podnoszenie poziomu wiedzy na temat innowacyjnych metod rozwiązywania problemów społecznych oraz tworzenia nowych produktów i usług, podnoszenie poziomu wiedzy i stopnia wykorzystania klasycznych i innowacyjnych narzędzi finansowania działalności gospodarczej i społecznej, pogłębianie wiedzy na temat optymalnych warunków dla rozwoju przedsiębiorczości i aktywności społecznej w miastach i na obszarach metropolitarnych. Widoczny jest zatem pewien deficyt tego typu działalności społecznej, ukierunkowanej na odnowę gospodarczą centrum miasta i wydobycie jego komercyjnego potencjału.

Miasto Konin stara się wspierać rozwój organizacji pozarządowych na terenie Starówki. W kamienicy przy ul. 3 Maja i Pl. Wolności mieści się Centrum Organizacji Pozarządowych (COP). Wszystkie usługi i świadczenia Centrum są nieodpłatne, a jego oferta kierowana jest do fundacji, stowarzyszeń, stowarzyszeń zwykłych oraz grup inicjatywnych, chcących w przyszłości zarejestrować swą działalność. W ramach swojej działalności COP oferuje pomoc w postaci:

- użyczenia sal szkoleniowych, sali konferencyjnej i biurowej z dostępem do Internetu, do dyspozycji są również: stoły, krzesła, projektor, kserokopiarka, mini zaplecze kuchenne (w celu zarezerwowania pomieszczeń należy kontaktować się z pracownikiem Centrum);
- udostępnienia szafek organizacyjnych;
- użyczenia adresu do korespondencji;

- udostępnia aktualną bazę konińskich NGO oraz mapę zasobów, dotyczącą komórek i jednostek organizacyjnych Urzędu Miejskiego współpracujących z sektorem pozarządowym (wersja elektroniczna i papierowa);
- najświeższe informacje o organizacjach pozarządowych z Konina i okolic (tablice informacyjne i ulotki).

Ponadto w budynku Centrum Organizacji Pozarządowych znajdują się również: Biuro Pełnomocnika ds. Osób Niepełnosprawnych, Blues Hostel, sklep ze sprzętem medycznym i Akademia Życia – mieszkania treningowe, w których osoby niepełnosprawne podejmują naukę samodzielnego życia. W Centrum Organizacji Pozarządowych w związku z wprowadzeniem do obiegu prawnego Standardów Dostępności oraz Wytycznych „Projektowanie Bez Barrier” dla Miasta Konina powołano od września 2017 r. Oficera Dostępności, który m.in. kontroluje dostosowanie przestrzeni miejskiej do potrzeb i wymagań osób z niepełnosprawnością, seniorów, rodziców z dziećmi, osób o ograniczonej mobilności.

W najbliższych latach planowane jest poszerzenie oferty COP o nową przestrzeń, zlokalizowaną w przylegającym do obiektu COP zabytkowym Domu Zemełki. Zabytkowy budynek ma spełniać wymogi centrum szkoleniowego, ale ma też być miejscem spotkań, wymiany doświadczeń i aktywizacji niepełnosprawnych. Zgodnie z opracowaną koncepcją na parterze budynku miałyby zostać uruchomiony Inkubator Aktywności, a i tam przeniesione miałyby być biuro Centrum Organizacji Pozarządowych. Na pierwszym piętrze powstanie centrum obsługi księgowo-prawnej dla organizacji pozarządowych (lub centrum obsługi prawnej dla mieszkańców), sale szkoleniowe dla NGO i miejsce spotkań dla spółdzielni socjalnych. Drugie piętro, czyli poddasze będzie przedłużeniem sal szkoleniowych, ale przede wszystkim będzie służyło hostelowi, dzięki czemu powstanie więcej miejsc noclegowych dla osób niepełnosprawnych.

Obecna oferta COP, która ma być sukcesywnie rozwijana w kolejnych latach, zabezpiecza potrzeby organizacji pozarządowych i ruchów oddolnych, koncentrując życie obywatelskie i inicjatywy społeczne, które dokonują się na terenie Konina, ze szczególnym uwzględnieniem Starówki, co naturalnie wynika z położenia Centrum.

Ponadto zgodnie z *Zarządzeniem Nr 51/2015 Prezydenta Miasta Konina z dnia 23 kwietnia 2015 roku w sprawie zasad najmu lokali użytkowych w budynkach wielolokalowych* lokalne organizacje pozarządowe mogą w trybie bezprzetargowym otrzymać lokal komunalny na prowadzenie swojej działalności statutowej, uzyskać preferencyjną stawkę czynszu, a w szczególnych przypadkach być całkowicie zwolnione z konieczności ponoszenia kosztów czynszu, jak i opłat. Jest to droga, która powinna być kontynuowana w kolejnych latach, równoległe do innych programów najmu lokali, obejmując również zasób lokali użytkowych, stanowiących przedmiot niniejszego opracowania. Obecnie nie ma aktu prawnego, który wewnętrznie regulowałby procedurę przekazywania lokalu w trybie bezprzetargowym. Zgodnie z wewnętrzną praktyką Urzędu wnioski o przyznanie lokalu są rozpatrywane indywidualnie i przyznawane poprzez decyzję Prezydenta Miasta. Wprowadzenia wewnętrznych regulacji w tej kwestii, zwiększyłyby transparentność i skuteczność przyznawania lokali pożądanym rodzajom działalności z punktu widzenia obszaru, np. na działalność wspierającą rozwój przedsiębiorczości.

Kwestie związane ze wsparciem organizacji samorządowych przez samorząd miejski reguluje *Program Współpracy Samorządu Miasta Konina z organizacjami pozarządowymi oraz podmiotami wymienionymi w art. 3 ust. 3 ustawy o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie* określający szereg zadań publicznych, które powierzane są do realizacji podmiotom III sektora. Zadaniami, które wpisują się w tezy postawione w niniejszej diagnozie dot. oczekiwanych impulsów, które umożliwią rozwój gospodarczy, w tym w szczególności dot. rozwoju sektorów kreatywnych i innowacyjnych, a które mogą być z powodzeniem realizowane przez organizacje pozarządowe, są przede wszystkim:

- A. Działalność wspomagająca rozwój gospodarczy, w tym rozwój przedsiębiorczości w zakresie:
 - 1) pozyskania inwestora dla miasta Konina w ramach realizacji zadań zleconych,
 - 2) promocji przedsiębiorczości w tym społecznej,
 - 3) promocji atrakcyjności inwestycyjnej obszaru rewitalizacji „Starówka”;
- B. Działalność wspomagająca rozwój technik, wynalazczości i innowacyjności oraz rozpowszechnianie i wdrażanie nowych rozwiązań technicznych w praktyce gospodarczej.

Działalność organizacji pozarządowych, których celem statutowym jest promowanie postaw przedsiębiorczych i działalność na rzecz lokalnej gospodarki, stanowią istotną wartość dodaną przy realizacji programów rozwoju gospodarczego podejmowanych przez samorząd. Podmioty te, podobnie jak inne instytucje otoczenia biznesu (IOB) posiadają bowiem odpowiednią wiedzę merytoryczną, która umożliwia realizację działań doradczych, szkoleniowych, ale także promocyjnych czy „sieciujących”.

Szczególnym wsparciem powinny cieszyć się także podmioty pozarządowe działające w sektorze kultury lub prowadzące rzeczywistą działalność na rzecz aktywizacji lokalnej społeczności i przeciwdziałaniu wykluczeniu. Przeprowadzone diagnozy i rozmowy z mieszkańcami pokazują bowiem, iż przemysłowy charakter Konina, wygenerował pewne dysfunkcje społeczne, implikując wysokie potrzeby aktywizacji mieszkańców i budowania społeczeństwa zaangażowanego w funkcjonowanie lokalnej społeczności. Brak odpowiedniej oferty „czasu wolnego” – ciekawej oferty kulturalnej i artystycznej przyczynił się do znaczącego spadku zainteresowania mieszkańców centrum miasta i deficytu czynników centrotwórczych.

Ważnym aspektem jest także fakt, iż sektor społeczny oparty na pracy wolontariuszy i społeczników, cechuje się wysoką kreatywnością, a działalność organizacji pozarządowych i organizowane przez nich wydarzenia często cieszą się wysoką popularnością, przyciągając mieszkańców i potencjalnych konsumentów. Współpraca pomiędzy sektorem pozarządowym a firmami sektora kreatywnego i branżami czasu wolnego w dłuższej perspektywie umożliwi wymianę doświadczeń, organizację wspólnych wydarzeń i projektów, przepływ kadr – a tym samym wzmocnienie jakości kapitału ludzkiego na lokalnym rynku pracy, zmianę wizerunku obszaru miasta, jako sprzyjającego działalności profesjonalnej i zaangażowanej społecznie. Dalszy rozwój działalności non-profit będzie zatem wysoce pożądanym z punktu widzenia rewitalizacji „Starówki”.

5.3. Podsumowanie spotkań konsultacyjnych z mieszkańcami dotyczących wykorzystania komunalnych lokali użytkowych

Wykonawca opracowania przeprowadził dwa spotkania robocze z mieszkańcami, przedsiębiorcami, w tym z firm, które zainwestowały w Koninie w ostatnich 5 latach, podmiotami ekonomii społecznej, instytucjami rynku pracy, instytucjami kultury i sportu, właścicielami prywatnych nieruchomości zlokalizowanych na obszarze rewitalizacji „Starówka”. Spotkania odbyły się w Sali Ratuszowej Urzędu Miasta Konina, ul. Wiosny Ludów 6 w dniach:

- 24 sierpnia 2018 r. w godzinach 17:00 – 19:00,
- 25 sierpnia 2018 r. w godzinach 11:00 – 13:00.

W obu spotkaniach łącznie wzięło udział ponad 20 osób, w tym mieszkańców oraz osób reprezentujących: Powiatowy Urząd Pracy w Koninie, Młodzieżowy Dom Kultury, Naczelną Organizację Techniczną w Koninie, Zakład Obsługi Urzędu Miejskiego w Koninie, Młodzieżową Radę Miasta Konina, Radę Seniorów Miasta Konina, PGKiM Sp. z o.o. w Koninie, Państwową Wyższą Szkołę Zawodową w Koninie, Miejską Bibliotekę Publiczną w Koninie, Radę Miasta Konina, Koniński Dom Kultury, Stowarzyszenie Dla Dobra Dziecka, a także lokalni przedsiębiorcy.

W trakcie spotkań Wykonawca przedstawił mechanizmy pozwalające na zainteresowanie inwestorów komunalnym zasobem lokali użytkowych, jak i praktykowane w Polsce rozwiązania stymulowania rozwoju gospodarczego i kulturalnego obszarów miast, przy wykorzystaniu zasobu lokalowego i programów preferencyjnych stawek czynszowych.

Główne wnioski z dwóch spotkań roboczych dotyczących określenia pożądanych na obszarze rewitalizacji „Starówka” rodzajów działalności gospodarczych oraz dopuszczalnych prawem form wsparcia, których wprowadzenia potrzebują lokalni interesariusze były następujące:

- brak chętnych na komunalne lokale użytkowe, zwłaszcza w złym stanie technicznym,
- młodzi przedsiębiorcy nie posiadają środków finansowych na pokrycie kosztów remontu lokali komunalnych, a ceny rynkowe lokali na rynku komercyjnym często są zbyt wysokie,
- lokale komunalne powinny być w dobrym stanie technicznym, umożliwiającym swobodną aranżację przestrzeni w zależności od potrzeb przedsiębiorstwa,
- na obszarze rewitalizacji „Starówka” brakuje działalności związanej z kulturą, koncerty oraz festyny i jarmarki organizowane są incydentalnie, brakuje stałej oferty kulturalnej, rozrywkowej, ogólnie oferty spędzania czasu wolnego,
- Starówka nie jest atrakcyjna, po zakończeniu godzin pracy pustoszeje,
- bardzo dużym problemem jest niewystarczająca liczba lokali gastronomicznych oraz ich słaba kondycja
- konieczne jest zapewnienie spójności wizualnej i estetyki architektury i przestrzeni publicznej
- obecny system komunikacji publicznej jest niewystarczający, wymaga wzmocnienia i lepszego powiązania z nowym Koninem

- Miasto jako jeden z największych właścicieli nieruchomości w Koninie ma możliwość wpływu na przyciąganie pożądaných branż na Starówkę, właściwy dobór i profilowanie najemców umożliwi rozwój usług centrotwórczych, przemysłów czasu wolnego,
- widoczny jest podział miasta na jego lewobrzeżną (tzw. Stary Konin) i prawobrzeżną część (tzw. Nowy Konin)
- potwierdzono zainteresowanie małych firm najmem lokali komunalnych na preferencyjnych warunkach w zamian za realizację nieodpłatnych działań społecznych,
- istnieje także potrzeba najmu krótkoterminowego (na wydarzenia jedno lub kilkudniowe) na preferencyjnych warunkach lub w zamian za wykonanie drobnych prac remontowych.

5.4. Jakie działania należy podjąć aby zwiększyć skuteczność zagospodarowania, zarządzania lokalami?

Na wstępie należy zaznaczyć, że zarządzanie oraz gospodarowanie nieruchomościami to nie tożsame pojęcia. Gospodarka oraz gospodarowanie są pojęciami szerszymi, dotyczącymi czynności wykonywanych przez podmioty duże, często z sektora publicznego, w szczególności gminy. Zarządzanie nieruchomościami ma charakter bardziej rynkowy i stanowi jeden z instrumentów gospodarowania⁹.

Skuteczne zarządzanie nieruchomościami publicznymi wymaga podejścia systemowego, umożliwiającego zgromadzenie odpowiednich danych o nieruchomościach i ich otoczeniu. Nieruchomości komunalne często są niedoinwestowane, a jednostki samorządu terytorialnego nie posiadają pełnej informacji o swym majątku. Bardzo często wskazuje się, że gminy w Polsce¹⁰:

- nie dokonują klasyfikacji własnych nieruchomości i strategii ich wykorzystania,
- posiadają w swym zasobie zbędne i zbyt kapitałochłonne nieruchomości, które w bardzo dużym stopniu obciążają budżet gminy,
- posiadają nieuregulowany stan prawny nieruchomości oraz nieuporządkowane stany związane ze sposobem ich użytkowania i zagospodarowania,
- na skutek unikania procedur związanych np. ze sprzedażą czy też kupnem majątku, posiadają nieprawidłową lokalizację nieruchomości w strukturze przestrzennej miasta, w stosunku do potrzeb wynikających z przyjętego zbioru celów gospodarowania,
- prowadzą niejednolity i niekompletny system ustalania, aktualizacji i pobierania opłat, czynszów i podatków związanych z nieruchomościami,
- nie realizują nadzoru nad gospodarką nieruchomościami.

Zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. (art. 184b) zarządzanie nieruchomością polega na podejmowaniu wszelkich decyzji i dokonywaniu wszelkich czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w nie pogorszonym stanie zgodnie z jej przeznaczeniem, jak również do uzasadnionego inwestowania w tę nieruchomość.

⁹ Kokot S.: Gospodarka nieruchomościami gminy jako specyficzna forma zarządzania nieruchomościami. „Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości”, nr 14(1), 2006, s. 95.

¹⁰ Gospodarowanie gminnymi zasobami nieruchomości (pod red. R. Wiśniewskiego), Wydawnictwo Uniwersytetu Warmińskiego – Mazurskiego w Olsztynie, Olsztyn 2008, s. 233-238

Analizowane w niniejszym opracowaniu lokale użytkowe stanowiące własność Miasta Konina położone są w większości na parterze budynków i jednocześnie w ich frontowej części. Są to lokale o największym potencjale komercyjnym pod warunkiem oferowania lub możliwości zaoferowania odpowiednich warunków prowadzenia działalności gospodarczej. Obecnie stan techniczny lokali, zarówno wynajmowanych, jak i pustostanów jest niezadowolający. Wskazany zasób lokalowy, co pokazuje doświadczenie Wydziału UMK odpowiedzialnego za gospodarowanie nieruchomościami, wykazuje wysoką i częstą rotację najemców – głównie wywodzących się z sektora prostych usług i drobnego handlu.

Potencjalnym źródłem pustostanów jest niedopasowanie podaży do potrzeb zgłaszanych przez najemców. Należy także podkreślić, że pustostany wywierają niekorzystny efekt dla wizerunku danego obszaru, co przekłada się na mniejsze zainteresowanie najmem pozostałych lokali oraz na obniżenie stawek czynszu w danej lokalizacji. Z tego względu konieczne może być poniesienie przez Miasto nakładów na przywrócenie atrakcyjności tych lokali (w tym dostosowania do potrzeb osób niepełnosprawnych), lub podjęcie działań, które mogłyby skłonić potencjalnych najemców do poniesienia nakładów, które następnie będą rozliczone poprzez atrakcyjne warunki czynszowe.

W analizowanym zasobie największą liczbę (7) stanowią lokale małe, o powierzchni do 50 m², pięć z nich to lokale o powierzchni do 57 do 86 m², a dwa lokale mają powyżej 300 m². Zróżnicowanie powierzchni pozwala na zaspokojenie potrzeb lokalowych różnej wielkości przedsiębiorców, w tym małych zakładów rzemieślniczych i usługowych, pracowni twórczych, które kierując się względami ekonomicznymi często poszukują do wynajęcia niewielkich lokali składających się z jednego pomieszczenia, ale także podmiotów gastronomicznych.

Sprostanie zapotrzebowaniu społeczności lokalnej na konkretne typy nieruchomości i obiekty ma realny wpływ na rozwój miasta. Miasto jako ośrodek rozwoju jest wielowymiarowe, a rozwój zdeterminowany jest przez wiele cech miastotwórczych. Do cech aktywizujących rozwój zalicza się nieruchomości podzielone na 3 grupy odpowiadające grupom czynników:

- 1) Nieruchomości wpływające na rozwój ekonomiczno-gospodarczy: wpływające na ożywienie przemysłu, wpływające na ożywienie handlu, wpływające na ożywienie usług, wpływające na ożywienie transportu i łączności, wpływające na ożywienie turystyki.
- 2) Nieruchomości wpływające na rozwój społeczno-kulturowy: obiekty dynamizujące oświatę i naukę, miejsca rozrywki, obiekty sportu i rekreacji, obiekty opieki socjalnej i służby zdrowia, obiekty służące porządkowi i bezpieczeństwu publicznemu, obiekty realizujące potrzeby mieszkaniowe, obiekty sakralne.
- 3) Nieruchomości wpływające na rozwój przestrzenny: obiekty użyteczności publicznej, nieruchomości stanowiące siedziby władz lokalnych, miejsca wyznaczone do organizacji imprez masowych, cmentarze, obiekty i tereny przeznaczone do dbałości o stan środowiska naturalnego, obiekty i tereny służące promocji miasta, obiekty i tereny służące kształtowaniu przyjaznej atmosfery miejsca, tereny zieleni¹¹.

¹¹ Źródło: „Strategiczne gospodarowanie nieruchomościami jako instrument rozwoju miast” Justyna BRZEZICKA, Radosław WIŚNIEWSKI Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie Wydział Geodezji, Inżynierii Przestrzennej i Budownictwa Katedra Gospodarki Nieruchomościami i Rozwoju Regionalnego

Mając na uwadze powyższe widoczna jest powolna, ale postępująca zmiana w myśleniu władz samorządowych o zasobie komunalnych lokali użytkowych nie jako o obciążeniu, ale jako o realnym potencjale, zasobie, który może być skutecznym instrumentem realizacji celów gminy na danym obszarze. Tworzenie kompleksowych programów wykorzystania komunalnego zasobu lokali użytkowych powinno prowadzić z jednej strony do maksymalizacji wartości nieruchomości, poprzez likwidację pustostanów, poprawę stanu technicznego i estetycznego budynku, a w dłuższej perspektywie wzrost przychodów z czynszu, z drugiej zaś do ożywienia danego obszaru miasta, poprzez przyciągnięcie pożądanego typów działalności komercyjnej, gospodarczej, społecznej lub kulturalnej, wygenerowanie ruchu na danej ulicy, zmianę wizerunku danego obszaru w świadomości mieszkańców i inwestorów itp.. Interwencja podmiotów samorządowych w tym zakresie powinna zatem dotyczyć lokali o zdiagnozowanym niskim zainteresowaniu ze strony potencjalnych najemców, zlokalizowanych na obszarach cechujących się występowaniem ponadnormatywnych w skali miasta zjawisk kryzysowych w sferze społecznej i gospodarczej, które w warunkach rynkowych nie cieszą się popytem ze strony najemców lub nie jest w nich lokowana działalność pożądana z punktu widzenia rozwoju miasta. Charakter tych przemian wymaga podejścia długookresowego i w takim okresie programy wykorzystania lokali i ich skuteczność dla rozwoju obszaru miasta powinny być oceniane.

W literaturze przedmiotu¹² coraz częściej pojawiają się postulaty podejścia do gospodarki mieniem komunalnym w sposób analogiczny do praktyki obserwowanej wśród podmiotów komercyjnych – głównie w zarządzaniu centrami handlowymi. Idea ta zakłada, iż ulice czy kwartały, w których gmina (miasto) posiada znaczną podaż lokali komunalnych mogą być zarządzane poprzez aktywny dobór typu i rodzaju najemcy, zgodny z zakładanymi przez samorząd celami rozwojowymi dla danego obszaru, podobnie jak ma to miejsce przy zarządzaniu centrum handlowym i odpowiedniemu doborowi zestawu najemców (*tenant mix*), który doprowadzi do maksymalizacji wartości nieruchomości i zysków z prowadzonej działalności. W przypadku samorządu celem nadrzędnym nie jest maksymalizacja przychodów w sensie ekonomicznym (z tytułu czynszów), profilowany zestaw najemców służy raczej wygenerowaniu nowych impulsów dla rozwoju gospodarczego, społecznego i ożywienia kulturalnego danej dzielnicy, odnowie substancji budowlanej miasta oraz poprawie estetyki przestrzeni publicznych.

Analizy statystyczne oraz konsultacje społeczne, jak i pogłębiona inwentaryzacja lokali umożliwiają profilowanie typu najemców oczekiwanych na danym terenie, którzy wniosą wartość dodaną dla danego obszaru i w dłuższej perspektywie przyczynią się do jego rozwoju oraz wzrostu atrakcyjności gospodarczej i osiedleńczej. Zwykle są to mikro i małe przedsiębiorstwa, zwłaszcza te prowadzące działalność o dużej wartości społecznej lub kulturowej (również rzemieślnicy), a także podmioty sektora pozarządowego i ekonomii społecznej. W przypadku posiadania dużego zasobu lokali położonych na kilku obszarach możliwe jest tworzenie tzw. profili przewodnich (tematykacji) dla poszczególnych ulic, kwartałów lub dzielnic, które są najbardziej adekwatne do potrzeb mieszkańców i charakteru obszaru.

¹² Por. Paweł Nowakowski, dr Aleksandra Jadach-Sepiolo, „Rekomendacje dla polityki czynszowej miasta w zakresie gminnych lokali użytkowych dla optymalnego ożywienia centrum miasta”, Krajowe Centrum Wiedzy o Rewitalizacji, 2015 r.; *ULICE HANDLOWE. Analiza, Strategia, Potencjał. Perspektywy rozwoju ulic handlowych w 8 największych miastach w Polsce*, BNP Paribas Real Estate, Polska Rada Centrów Handlowych, 2014 r.

Specyfika obszaru rewitalizacji Miasta Konin (zbieżność skoncentrowanych problemów, relatywnie nieduża powierzchnia całkowita obszaru, spójny charakter ulic) jak i ograniczoność zasobu lokali użytkowych sprawia, iż w rozważaniach dotyczących tematyki gospodarczej obszar ten należy traktować jako całość.

Przeprowadzone spotkania konsultacyjne z mieszkańcami, analiza danych gospodarczych, jak i przeprowadzone badania terenowe wykazały wyraźną potrzebę interwencji w zakresie aktywizacji gospodarczej centrum miasta, wsparcia rozwoju przedsiębiorczości, ze szczególnym uwzględnieniem branż kreatywnych, innowacyjnych, a także rozwojem oferty branż czasu wolnego. Poniższa matryca logiczna stanowi podsumowanie głównych barier rozwojowych Starówki, uniemożliwiających pełne wykorzystanie potencjału centrum miasta, w tym zasobu komunalnego lokali użytkowych, jak również wskazuje na pożądane kierunki działań i przypisane im narzędzia, których realizacja pozwoli zniwelować zdiagnozowane problemy, tworząc kompleksowy program aktywizacji gospodarczej.

Tabela 7. Matryca logiczna oczekiwanej interwencji w zakresie wykorzystania i uatrakcyjnienia zasobu komunalnych lokali użytkowych

Zidentyfikowane bariery rozwojowe	Kierunki działań	Możliwe do wykorzystania narzędzia i działania uzupełniające
<ul style="list-style-type: none"> Niski popyt zgłaszany na lokale użytkowe ze strony podmiotów prowadzących działalność w branżach pożądanych z punktu widzenia rozwoju Starówki i celów rewitalizacji, wpływa na zastój gospodarczy i obecność licznych pustostanów 	<p>Wprowadzenie programu preferencyjnego najmu komunalnych lokali użytkowych</p>	<ul style="list-style-type: none"> Wprowadzenie instrumentu profilowania działalności społeczno-gospodarczej w oparciu o preferencyjne warunki najmu komunalnych lokali użytkowych dla branż kreatywnych i „przemysłów czasu wolnego” - utworzenie programu „Starówka dla Kreatywnych”
<ul style="list-style-type: none"> Zły stan techniczny zasobu komunalnych lokali użytkowych, przy obserwowanym niskim zainteresowaniu, wpływa na niemożność przyciągnięcia nowych, dynamicznych przedsiębiorstw, chcących działać na terenie Starówki 	<p>Prace remontowe i adaptacyjne</p>	<ul style="list-style-type: none"> Wykonanie podstawowych prac remontowych w zakresie przywrócenia użytkowych lokali komunalnych do „stanu używalności”;
<ul style="list-style-type: none"> Niska jakość substancji budowlanej wpływa na postrzeganie centrum miasta przez potencjalnych najemców i mieszkańców 		<ul style="list-style-type: none"> Konsekwentne realizowanie programów remontu części wspólnych budynków komunalnych oraz ich termomodernizacji, w tym projektów ujętych w <i>Lokalnym Programie Rewitalizacji Miasta Konin na lata 2016-2023</i>

Zidentyfikowane bariery rozwojowe	Kierunki działań	Możliwe do wykorzystania narzędzia i działania uzupełniające
<ul style="list-style-type: none"> – Brak systemu bieżącego monitorowania wykorzystania i stanu jakościowego zasobu lokali użytkowych, umożliwiającego szybką reakcję na zmiany w otoczeniu społecznym i gospodarczym, dostosowywania oferty do potrzeb potencjalnych najemców 	<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">Monitoring zasobu lokalnego i otoczenia</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Monitoring zasobu lokalnego i otoczenia, w tym: cykliczne zbieranie danych o zasobie komunalnym lokali użytkowych, uwzględniające m.in.: stan techniczny, zbieżność prowadzonej działalności z typem działalności zadeklarowanym w umowie najmu, stan zatrudnienia, itp.
<ul style="list-style-type: none"> – Niski poziom atrakcyjności Starówki, wpływa na brak zainteresowania obszarem ze strony mieszkańców i podmiotów gospodarczych, 	<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">Prowadzenie działań stecujących i marketingowych</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Stworzenie spójnego programu promocji programu „Starówka dla Kreatywnych”;
<ul style="list-style-type: none"> – Pokutujący w świadomości mieszkańców wizerunek centrum miasta jako miejsca, w którym „nic się nie dzieje”, które pustoszeje po zakończeniu pracy urzędów, a koncerty oraz festyny i jarmarki organizowane są incydentalnie. 		<ul style="list-style-type: none"> ➤ Organizacja wydarzeń kulturalnych i artystycznych zwiększających zainteresowanie działalnością prowadzoną na terenie Starówki
<ul style="list-style-type: none"> – Brak instytucji, która wspierałaby działalność przedsiębiorstw położonych na Starówce (szczególnie w początkowych fazach działalności), inicjatyw umożliwiających nawiązywanie współpracy i wymianę doświadczeń pomiędzy osobami prowadzącymi działalność na terenie miasta. 		<ul style="list-style-type: none"> ➤ Objęcie uczestników programu wsparciem doradczym i ofertą inkubatora zlokalizowanego w centrum rozwoju społeczno-gospodarczego
<ul style="list-style-type: none"> – Niska estetyka przestrzeni publicznych, wciąż wiele obiektów i przestrzeni wymaga modernizacji; 	<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">Modernizacja przestrzeni publicznych, tworzenie „generatorów ruchu”</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Modernizacja przestrzeni publicznych (remont nawierzchni ulic i chodników, adaptacja skwerów i placów, nasadzenia)
<ul style="list-style-type: none"> – Na obszarze rewitalizacji „Starówka” brakuje stałej oferty kulturalnej, rozrywkowej, ogólnie oferty spędzania czasu wolnego, działalności które generowałyby ruch konsumencki; 		<ul style="list-style-type: none"> ➤ Tworzenie „generatorów ruchu” – lokalizacja instytucji kulturalnych, społecznych oraz obiektów rekreacyjnych i handlowych na terenie Starówki, które zwiększą zainteresowanie tym obszarem miasta, w tym: także realizacja projektów inwestycyjnych ujętych w Lokalnym Programie Rewitalizacji Miasta Konin na lata 2016-2023

Zidentyfikowane bariery rozwojowe	Kierunki działań	Możliwe do wykorzystania narzędzia i działania uzupełniające
<ul style="list-style-type: none"> – Niskie poczucie bezpieczeństwa na terenie Starówki wpływa na ograniczenie ruchu konsumenckiego w godzinach wieczornych 		<ul style="list-style-type: none"> ➤ Poprawa bezpieczeństwa na Starówce, np. rozwój monitoringu wizyjnego;
<ul style="list-style-type: none"> – Konieczne jest zapewnienie spójności wizualnej i estetyki przestrzeni publicznej 		<ul style="list-style-type: none"> ➤ Wypracowanie systemu identyfikacji wizualnej witryn lokali
<ul style="list-style-type: none"> – Geograficzny i urbanistyczny podział miasta na jego lewobrzeżną (tzw. Stary Konin) i prawobrzeżną część (tzw. Nowy Konin), jest dodatkowo pogłębiany niedostatecznym w opinii publicznej systemem komunikacji publicznej, co rzutuje na ich wyraźną odrębność funkcjonalną. Szczególnie dotkliwy jest brak połączeń w porach wieczornych i nocnych oraz niespójny system przesiadek. 	<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">Rozwój komunikacji publicznej, stref parkingowych</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Działania na poziomie miasta dotyczące rozwoju komunikacji publicznej zwiększające dostępność Starówki dla mieszkańców innych obszarów miasta, w tym szczególnie Nowego Konina;
<ul style="list-style-type: none"> – Ruch pojazdów na głównych szlakach komunikacyjnych centrum ogranicza rozwój podmiotów gastronomicznych, wykorzystanie placów miejskich na potrzeby ogródków restauracyjnych. 		<ul style="list-style-type: none"> ➤ Uspokojenie ruchu pojazdów w centrum, przy jednoczesnym zabezpieczeniu odpowiedniej liczby miejsc parkingowych dla obsługi mieszkańców spoza centrum

Rekomendacje i przykłady dobrych praktyk w zakresie stosowania proponowanych narzędzi zostały szerzej omówione w kolejnym rozdziale.

5.5. Mechanizmy pozwalające na zainteresowanie inwestorów obszarem rewitalizacji

Realizacja efektywnej polityki gospodarowania zasobem lokali użytkowych wymaga zastosowania podejścia kompleksowego, wykorzystującego różne mechanizmy i narzędzia wsparcia rozwoju przedsiębiorczości na danym terenie. Zintegrowany program działań na rzecz ożywienia danego obszaru miasta, jak i wykorzystania w tym celu potencjału lokalowego, powinien z jednej strony dotyczyć „twardych” rozwiązań wsparcia finansowego oraz mechanizmów modernizacji substancji budowlanej, jak i działań „miękkich”, które ułatwią prowadzenie działalności na danym obszarze, zwiększą popyt i zainteresowanie mieszkańców danym obszarem.

W obserwowanej praktyce samorządów lokalnych można dostrzec zróżnicowane formy działań i narzędzia poprawiające jakość gospodarowania mieniem komunalnym oraz zwiększające zainteresowanie potencjalnych najemców zasobem komunalnych lokali użytkowych. W dalszej części podrozdziału starano się zaprezentować te z nich, które mogą stanowić podstawę dla programu gospodarowania zasobem lokali użytkowych, rekomendowanym do wdrożenia przez samorząd Miasta Konin w kolejnych latach.

PRZYKŁADY ROZWIĄZAŃ DOT. POLITYKI CZYNSZOWEJ SŁUŻĄCE ZWIĘKSZENIU POPYTU NA LOKALE UŻYTKOWE I/LUB STYMULOWANIU ROZWOJU WYBRANYCH RODZAJÓW DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ I SPOŁECZNEJ NA DANYM OBSZARZE

W odniesieniu do lokali komunalnych, jednostki samorządu terytorialnego mogą stosować *instrument profilowania działalności społeczno-gospodarczej*, który polega na różnicowaniu wysokości czynszów, a niekiedy również na udzielaniu *preferencyjnych stawek czynszowych* podmiotom gospodarczym, które spełniają ściśle określone warunki. Podkreślić należy, że punktem wyjścia dla polityki czynszowej jest stawka czynszu netto za najem lokali użytkowych wynikająca z ustaleń podjętych przez radę gminy czy miasta. Jednostki samorządu terytorialnego uzależniają wysokość stawek od położenia lokalu, jego stanu oraz rodzaju prowadzonej działalności.

Nieruchomości stanowią istotną część majątku jednostek samorządu terytorialnego wszystkich szczebli a gospodarowanie nimi jest ograniczone specyficznymi instytucjami prawa publicznego w stosunku do przepisów prawa cywilnego, które regulują wszelkie czynności prawne. Tworząc wykaz przepisów regulujących organizację przetargów oraz konkursów na najem gminnych lokali użytkowych, czy też ustalania preferencyjnych stawek najmu należy wymienić:

- *Ustawę z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz.U. z 2018 r., poz. 994, z późn. zm.)*
- *Ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2018 r., poz. 2204).*
- *Ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (tj. Dz.U. z 2018 r., poz. 1025, z późn. zm.) w zakresie, w którym reguluje przepisy dotyczące najmu i dzierżawy.*

W oparciu o powyższe podstawy prawne gospodarkę nieruchomościami gminy kształtują akty prawa miejscowego regulujące procedurę oddawania w najem lub dzierżawę nieruchomości znajdujących się w zasobie gminy oraz zarządzenia wójta (burmistrza/prezydenta miasta) precyzujące procedury, zasady i stawki czynszu w odniesieniu do lokali komunalnych. W przypadku Miasta Konina można przywołać w tym miejscu:

- *Uchwałę 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.*
- *Zarządzenie Nr 179/2017 Prezydenta Miasta Konina z dnia 30.11.2017 r. w sprawie stawek czynszu dzierżawnego i najmu nieruchomości na rok 2018, zmienione zarządzeniem Nr 23/2018 Prezydenta Miasta Konina z dnia 8 lutego 2018 roku w sprawie zmiany Zarządzenia Prezydenta Miasta Konina Nr 179/2017 z dnia 30 listopada 2017r. w sprawie stawek czynszu dzierżawnego i najmu na rok 2018.*

Wymienione akty prawne stanowią trzon przepisów regulujących procedurę oddawania nieruchomości w drodze przetargu lub konkursu. Oprócz wymienionych powyżej aktów prawnych, w trakcie tworzenia mechanizmów preferencyjnych stawek czynszu dla lokali użytkowych zastosowanie mają także następujące regulacje:

1. *ustawa z dnia 30 kwietnia 2004r. o postępowaniu w sprawach dotyczących pomocy publicznej (Dz. U. z 2018 r., poz. 362) i akty wykonawcze do tej ustawy oraz rozporządzenia Komisji (UE) nr 1407/2013 z dnia 18 grudnia 2013r. w sprawie stosowania art. 107 i 108 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej do pomocy de minimis,*
2. *ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (tj. Dz. U. z 2018 r., poz. 1445, z późn. zm.),*
3. *ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Ordynacja podatkowa (tj. Dz. U. z 2018 r., poz. 800, z późn. zm.),*
4. *ustawa z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tj. Dz. U. z 2017 r., poz. 2077, z późn. zm.) – w zakresie, w którym zabrania podejmowania czynności godzących w dyscyplinę finansów publicznych,*
5. *ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (tj. Dz.U. z 2018 r., poz. 1025, z późn. zm.) w zakresie, w którym reguluje przepisy dotyczące najmu i dzierżawy.*

Art. 25 ustawy z dnia z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w zw. z art. 23 ust. 1 pkt 7a tej ustawy wskazuje, że gminnym zasobem nieruchomości gospodarują wójt, burmistrz, prezydent miasta m.in. poprzez wynajem nieruchomości komunalnych. W konsekwencji do wyłącznej kompetencji wójta pozostają czynności związane z określeniem warunków umów najmu nieruchomości komunalnych, w tym stawek czynszu, gdyż czynność ta mieści się w pojęciu gospodarowania mieniem komunalnym zgodnie z powołanymi przepisami. Niemniej jednak, w ostatnich latach można spotkać się z praktyką, że w stosownej uchwale rada gminy (rada miasta) ustala minimalne stawki czynszu za m² powierzchni użytkowej lokali użytkowych w budynkach komunalnych stanowiących własność gminy.

Należy jednakże wskazać, że w zakresie spraw, które rada gminy może uregulować na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a *usg*, nie mieszczą się postanowienia określające sposoby i terminy płatności czynszu oraz zobowiązujące dzierżawcę do opłacania, oprócz czynszu dzierżawnego, np. należności z tytułu podatków lokalnych.

Dobłą praktyką stosowaną przez samorządy jest więc przyjęcie uchwały w sprawie zasad najmu lokali użytkowych w domach wielolokalowych na okres do lat 3 oraz szczegółowego trybu oddawania w najem lokali użytkowych w domach wielolokalowych na okres dłuższy niż 3 lata. Taka uchwała zwalnia wójta (burmistrza/prezydenta miasta) z obowiązku każdorazowego uzyskiwania zgody rady gminy (miasta) na oddanie nieruchomości w najem lub dzierżawę na czas dłuższy niż 3 lata. Zawiera szczegółowe rozwiązania dotyczące przeprowadzania konkursów i przetargów.

Mając na uwadze aktywne stymulowanie rozwoju społeczno-gospodarczego gminy (miasta) przez władze samorządowe warto, aby zapisy uchwały pozwalały na wprowadzanie preferencyjnych warunków najmu lokali dla określonych grup najemców lub pod określoną działalność gospodarczą, artystyczną, kulturalną lub oświatową.

Wprowadzenie tego typu regulacji umożliwi bowiem, w zależności od zidentyfikowanych potrzeb, wprowadzać ułatwienia dla przedsiębiorców, lub wskazanych grup przedsiębiorców i w ten sposób pobudzać rozwój społeczny i gospodarczy danego obszaru lub też zwiększać jego atrakcyjność kulturalną i turystyczną.

Oceniając możliwość zastosowania omawianych regulacji w odniesieniu przedsiębiorstw należy wskazać na dwa tryby: przetargowy i konkursowy.

Postępowanie przetargowe Postępowanie przetargowe może mieć charakter ustny lub pisemny. Oznacza to, że składa się oferty, a jego organizator ocenia je i wybiera najlepszą. Podkreślić należy, że w postępowaniu przetargowym pod uwagę bierze się propozycje dotyczące: stawek czynszowych (netto) za mkw. powierzchni użytkowej lokalu, nakładów remontowych na podniesienie standardu lokalu, jakie planuje ponieść wynajmujący, oraz rodzaju działalności, jaką chce prowadzić w tym lokalu. Dzięki wielokryterialności postępowania przetargowego, samorząd może maksymalizować zyski z wynajmu, decydując jednocześnie jakiego rodzaju działalność zostanie dopuszczona w lokalu podlegającym postępowaniu przetargowemu. Tego rodzaju postępowanie sprawdza się przede wszystkim tam, gdzie lokale cieszą się dużym zainteresowaniem potencjalnych najemców.

W przypadku postępowania przetargowego nie ma możliwości stosowania preferencyjnych stawek czynszu. Co do zasady im wyższa stawka czynszu zaoferowana przez uczestnika przetargu tym większa szansa na wygranie przetargu.

Postępowanie konkursowe Możliwość ustalania wysokości stawki czynszu, a zatem stosowania preferencyjnych stawek, występuje w przypadku konkursów. W przypadku konkursu samorząd z góry ustala wysokość czynszu (np. wprowadzić tzw. stawkę preferencyjną na stałe lub na określony czas, niezależnie od stawki zaproponowanej w postępowaniu konkursowym, jeśli w ogóle takowa jest przez potencjalnego najemcę wskazywana), natomiast ocen dokonywać na podstawie innych kryteriów konkursowych, związanych na przykład z charakterem planowanej działalności gospodarczej. Wśród przykładowych rozwiązań, jakie stosuje się w celu podniesienia atrakcyjności lokali

komunalnych, są programy adresowane do osób zakładających swoją pierwszą działalność gospodarczą, lub też prowadzących tę działalność już wcześniej, ale w ściśle określonych branżach (np. ginące zawody rzemieślnicze, działalność kulturalna, gastronomiczna etc.).

Wprowadzając preferencyjne stawki czynszowe dla wybranych kategorii podmiotów gospodarczych, władze miasta mają szansę podnosić atrakcyjność obszaru w dwojaki sposób:

- Po pierwsze, podnosi to konkurencyjność lokali komunalnych względem prywatnych ofert najmu, dzięki czemu łatwiej przyciągnąć potencjalnych najemców.
- Po drugie, ułatwia to prowadzenie działalności gospodarczej o niskim kapitale wejściowym, trudnych do utrzymania na rynku ze względu na wąski profil klienta docelowego etc. Jest to szczególnie istotne w kontekście próby ożywiania ulic nie tylko za pomocą luksusowych marek handlowych, ale też tzw. ginących zawodów czy niewielkich pracowni designerskich – nakierowanych na niewielkie nisze rynkowe, a zarazem prowadzonych przez reprezentantów tzw. nowego mieszczaństwa.

Biorąc pod uwagę tworzenie warunków rozwoju przedsiębiorczości najdogodniejszą, z punktu widzenia samorządów, procedurą jest więc konkurs. Z góry można ustalić preferencyjną stawkę czynszu a jednocześnie tak ukształtować kryteria konkursu, żeby preferowane były poszczególne branże lub grupy przedsiębiorców.

Oceniając możliwości i ograniczenia omówionych przepisów w odniesieniu do podmiotów ekonomii społecznej również należy wskazać na procedurę konkursu jako na najdogodniejszą. Jak już wskazano, konkurs może być kierowany do ściśle określonego rodzaju podmiotów np. podmiotów ekonomii społecznej. Jednostki samorządu terytorialnego mogą więc zaoferować preferencyjne stawki czynszu najmu i w ten sposób precyzyjnie wspierać jedynie np. spółdzielnie socjalne o profilu działalności precyzyjnie wpisującym się w potrzeby gminy i społeczności.

Tryb bezprzetargowy W odniesieniu do organizacji społecznych (ale również podmiotów ekonomii społecznej) rozważyć należy również tzw. tryb bezprzetargowy, w przypadku którego gmina wynajmuje na ogół lokale na działalność non profit, czyli: charytatywną, oświatową, wychowawczą itd. Najem lokalu użytkowego należącego do miasta z pominięciem procedury przetargowej może być zastosowany w następujących przypadkach:

- a) gdy wnioskodawcą jest stowarzyszenie prowadzące działalność niezarobkową,
- b) gdy wnioskodawcą jest osoba fizyczna lub prawna prowadząca działalność charytatywną, opiekuńczą, leczniczą, kulturalną, naukową, wychowawczą, oświatową, promocyjną, turystyczną lub inną na cele związane z działalnością niezarobkową,
- c) gdy zawarcie umowy najmu ma społeczne i ekonomiczne uzasadnienie,
- d) gdy o wynajem lokalu wnioskował wyłącznie jeden podmiot,
- e) gdy nie udało się podpisać umowy najmu w przeprowadzonym trybie przetargowym,
- f) gdy najem dotyczyć ma lokalu mało atrakcyjnego, w szczególności, jeśli jest on położony na obrzeżach miasta,
- g) gdy oddanie w najem ma charakter przejściowy, tymczasowy, do czasu wykorzystania go przez gminę zgodnie z jego przeznaczeniem określonym w miejscowym planie

zagospodarowania przestrzennego, jednak najwcześniej po upływie jednego roku od zawarcia umowy najmu.

W takim przypadku stawka czynszu jest proponowana przez wynajmującego i może podlegać negocjacom z najemcą.

W Zarządzeniu Prezydenta Miasta Konina nr 51/2015 z dnia 23 kwietnia 2015 roku bezpośrednio wskazano, że poza przetargiem mogą być oddawane w najem lokale:

1. niewynajęte mimo przeprowadzonych dwóch przetargów z powodu braku ofert;
2. piwniczne lub niewykorzystywane wózkownie, które nie zostały wynajęte po przeprowadzeniu jednego przetargu z powodu braku ofert, przy czym lokale te mogą zostać wynajęte osobom fizycznym na pomieszczenia gospodarcze;
3. na prowadzenie działalności charytatywnej, kulturalnej, naukowej, opiekuńczej, leczniczej, oświatowej, badawczo-rozwojowej, wychowawczej, sportowej lub turystycznej, jeżeli cele te realizowane są przez podmioty, dla których są to cele statutowe i których dochody przeznaczone są w całości na działalność statutową, a w szczególności organizacjom pożytku publicznego na cel prowadzonej działalności pożytku publicznego z zastrzeżeniem, że lokale nie mogą być usytuowane na parterach w ciągach handlowo-usługowych;
4. na rozpoczęcie prowadzenia działalności gospodarczej przez bezrobotnych, zarejestrowanych w Urzędzie Pracy, objętych programem aktywizacji zawodowej, które nie zostały wynajęte mimo przeprowadzonych dwóch przetargów, z powodu braku ofert spełniających wymogi przetargu;
5. gdy po umowie zawartej na czas oznaczony na okres do 3 lat, kolejna umowa najmu zawierana jest z tym samym najemcą, na ten sam lokal, a najemca wywiązuje się ze zobowiązań finansowych wobec wynajmującego i lokal jest przeznaczony do wynajęcia na dalszy okres.

Tabela 8. Porównanie metod wyboru najemcy na komunalne lokale użytkowe

Dopuszczalne prawnie formy zarządzania komunalnymi lokalami użytkowymi			
Forma postępowania:	Tryb przetargowy	Tryb konkursowy	Tryb bezprzetargowy
Charakter 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 pożądanym 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; 	

Źródło: opracowanie własne

Wprowadzając ulgi w zakresie wysokości czynszu należy uważać, aby nie naruszyć dyscypliny finansów publicznych. Ewentualne preferencyjne stawki powinny zostać uzasadnione i poparte korzyściami w innej strefie zadań gminnych. W tym zakresie istotne znaczenie ma ustalenie poziomu stawek eksploatacyjnych danego lokalu czy budynku. Obniżanie czynszu poniżej tej kwoty powinno znaleźć odpowiednie uzasadnienie. Przykładem uzasadnienia zastosowania ulgi lub też całkowitego zwolnienia najemcy z opłat czynszowych może być nałożenie obowiązku wykonania remontu w ustalonym zakresie. Aby zabezpieczyć interesy gminy należy zobowiązać najemcę do przedstawienia kosztorysu i przedstawienia zestawienia kosztów remontu.

Najbardziej adekwatnym i najczęściej stosowanym przez samorządy trybem stosowania preferencji czynszowych w celu pobudzenia aktywności gospodarczej i społeczno-kulturalnej jest tryb konkursowy. W poniższych tabelach przedstawiono wybrane przykłady programów preferencyjnego najmu lokali, które były w ostatnich latach wdrażane przez polskie samorządy:

a) z przeznaczeniem na wsparcie działalności społecznej i kulturalnej:

Nazwa programu	„Lokal na kulturę”
Miejsce realizacji programu	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 za metr została skalkulowana na poziomie kosztów utrzymania nieruchomości podwyższonych 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	„Lokale dla kreatywnych”
Miejsce realizacji	Łódź
Podmiot realizujący	Zarząd Lokali Miejskich
Tryb naboru	Konkursowy
Pożyczany 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	GDAŃSKIE OTWARTE PRACOWNIE
Miejsce realizacji programu	Gdańsk
Podmiot realizujący	Biuro Prezydenta ds. Kultury, Wydział Gospodarki Komunalnej Urzędu Miejskiego oraz Gdański Zarząd Nieruchomości Komunalnych
Tryb naboru	Konkursowa
Pożyczany typ najemcy	Indywidualni twórcy artystyczni zarówno profesjonalni (absolwenci uczelni artystycznych, członkowie organizacji twórczych), jak i nieprofesjonalni (na podstawie rekomendacji wystawionych przez środowiska twórcze)
Charakterystyka programu	Projekt GOP zakłada wynajem na preferencyjnych warunkach miejsca do prowadzenia pracy twórczej. Program realizuje założenia Programu Operacyjnego Kultura i Czas Wolny w ramach Strategii Rozwoju Miasta Gdańsk 2030 Plus. Działania przewidziane w programie operacyjnym mają na celu zwiększenie udziału

mieszkańców w kulturze oraz zaangażowanie ich we współtworzenie kultury w Gdańsku.

Lokale przyznawane są w procedurze konkursowej indywidualnym twórcom posiadającym dorobek artystyczny, który możliwy jest do przedstawienia w formie zbioru prac, publikacji, nagrań. Program kierowany jest zarówno do twórców profesjonalnych (absolwentów uczelni artystycznych lub członków organizacji twórczych), jak i twórców nieprofesjonalnych (na podstawie rekomendacji wystawionych przez środowiska twórcze). 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. Przy tworzeniu oferty należy pamiętać o: udostępnieniu przestrzeni pracowni dla publiczności/mieszkańców; wspieraniu lokalnej aktywności kulturalnej poprzez włączanie się w programy kulturalne i edukacji kulturowej realizowanej na terenie Miasta Gdańska; planowaniu działań spójnych z celami Programu Operacyjnego Kultura i Czas Wolny Strategii Rozwoju Miasta Gdańska 2030 Plus. Aplikując należy wejść na stronę www.gznk.pl i sprawdzić pulę wolnych lokali w ofercie programu Gdańskie Otwarte Pracownie, następnie wybrać lokal i złożyć ofertę na najem we wskazanym terminie na formularzu. 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:

- 10% wskazanej w ofercie stawki bazowej* - dla osób prowadzących osobiście działalność twórczą lub artystyczną z wyłączeniem handlu,
- 30% wskazanej w ofercie stawki bazowej* - dla osób prowadzących osobiście działalność twórczą lub artystyczną z możliwością handlu.

*stawka bazowa – stawka za 1 m² powierzchni użytkowej komunalnego lokalu użytkowego ustalana corocznie dla poszczególnych stref bez względu na rodzaj prowadzonej w ich obrębie działalności w oparciu o przeprowadzane badanie rynku przez wyspecjalizowaną jednostkę, podawana do publicznej wiadomości przez Prezydenta Miasta Gdańska w formie zarządzenia najpóźniej w IV kwartale roku poprzedzającego.

Nazwa programu	„Otwarta Strefa Kultury Łazarz”
Miejsce realizacji programu	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
Pożyczany 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.</p> <p>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 • 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 określane jest na okres od 3 do 5 lat, w zależności od rodzaju lokalu i zakresu koniecznych do wykonania prac remontowych

b) z przeznaczeniem na wsparcie rzemiosła i przedsiębiorczości:

Nazwa programu	„Zaulek Rzemiosła”
Miejsce realizacji programu	Poznań
Podmiot realizujący	<p>Partnerami odpowiedzialnymi za realizację programu są:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o.o. (ZKZL) • Wielkopolska Izba Rzemieślnicza 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

Pożyczany typ najemcy

- Czynni rzemieślnicy, reprezentujący unikatowe specjalności, będący członkami Wielkopolskiej Izby Rzemieślniczej 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

Program „Zaułek Rzemiosła” jest programem wieloletnim z corocznie uzgadnianym przez Partnerów planem działań. Program będzie realizowany na terenie różnych obszarów miasta Poznania. Celem programu jest wsparcie procesu rewitalizacji gospodarczej, społecznej i kulturowej wybranych obszarów miasta Poznania, promocja i ochrona cenionych i poszukiwanych specjalności rzemieślniczych oraz aktywizacja zawodowa bezrobotnych posiadających kwalifikacje w zawodach rzemieślniczych.

Celami szczegółowymi programu, są:

- Lokalizacja w wybranych obszarach miasta grup zakładów rzemieślniczych reprezentujących rzadkie, poszukiwane przez klientów specjalności;
- Wspieranie różnych form współpracy pomiędzy rzemieślnikami uczestniczącymi w programie (w formie miniklastrów);
- Podniesienie atrakcyjności obszarów miasta objętych programem w oczach ich mieszkańców oraz mieszkańców innych dzielnic Poznania;
- Przyciągnięcie do obszarów miasta objętych programem klientów z innych dzielnic;
- Zagospodarowanie miejskich lokali użytkowych położonych na obszarach miasta objętych programem

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 ogłoszonego przez Prezesa GUS za rok poprzedni, zwaloryzowana stawka czynszu obowiązuje od marca do lutego następnego roku; w przypadku, gdy wskaźnik, o którym mowa powyżej jest ujemny, stawka czynszu pozostaje bez zmian. Po upływie terminu zawarcia umowy na czas oznaczony 3 lat,

	<p>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> <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. <p>Źródła finansowania działań Programu:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Środki finansowe z budżetu miasta Poznania, przeznaczone na realizację programu; ▪ Środki PUP na aktywne formy przeciwdziałania bezrobociu (dotacje na rozpoczęcie działalności gospodarczej); ▪ Zasoby lokalowe ZKZL udostępniane uczestnikom programu według stawki czynszu wynoszącej 50 procent stawki rynkowej dla danego obszaru miasta; ▪ Własny wkład pracy partnerów programu; ▪ Dotacje i granty zewnętrzne.
--	--

Nazwa programu	„Lokal na start za złotówkę”
Miejsce realizacji programu	Gdańsk
Podmiot realizujący	Gdański Zarząd Nieruchomości Komunalnych
Tryb naboru	Konkursowy
Pożyczany 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 zaofiarowanej 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	„Lokale na start”
Miejsce realizacji programu	Racibórz
Podmiot realizujący	Miejski Zarząd Budynków
Tryb naboru	Konkursowy
Pożądaný typ najemcy	Podmioty: <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"> o rodzaj działalności gospodarczej, o okres prowadzonej działalności gospodarczej, o nowoutworzone miejsca pracy (z wyłączeniem samozatrudnienia) o 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 <i>de minimis</i> 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 <i>de minimis</i> (Dz. Urz. UE L Nr 352 z 24.12.2013).</p>

Inne, wybrane przykłady regulacji w stawkach czynszu i warunkach najmu

Innymi rozwiązaniami w zakresie wsparcia działalności gospodarczej w oparciu o politykę czynszową mogą być regulacje umożliwiające elastyczne regulowanie stawki czynszu w czasie, przy zachowaniu identycznej sumy uzyskanego przychodu z tytułu czynszu za cały okres obowiązywania umowy, jaki gmina uzyskaby przy obowiązywaniu standardowych rozwiązań czynszowych (równego poziomu czynszu w całym okresie obowiązywania). Rozwiązaniami tego typu są m.in.:

- **„Wakacje czynszowe”** – okresowe zwolnienie z czynszu w początkowych miesiącach działalności. Po okresie karencji suma zobowiązań z tytułu „wakacji czynszowych” jest rozkładana równomiernie w pozostałym okresie najmu i doliczana do stawki bazowej czynszu. Rozwiązanie to stosowane jest zwykle przy najmie długoterminowym na czas określony, a okres zwolnienia nie jest relatywnie długi w stosunku do okresu obowiązywania umowy, aby stawki czynszu w późniejszym okresie nie były zbyt dotkliwe dla podmiotu wynajmującego lokal.
- **Czynsz kroczący** – jest rozwiązaniem zbliżonym do „wakacji czynszowych”. Polega na nierównomiernym rozłożeniu opłat czynszowych w okresie obowiązywania umowy najmu, tzn. np. najemca zobowiązuje się do płacenia 80% stawki bazowej czynszu w pierwszym roku obowiązywania umowy najmu, 100% stawki w drugim i 120% stawki w trzecim.

W praktyce samorządów obecne są także rozwiązania związane z **czasowymi obniżkami czynszu** związanymi z pewnymi niedogodnościami, które powstały w wyniku działań samorządu, np. z tytułu prac remontowych prowadzonych w bezpośrednim sąsiedztwie lokalu. Taka praktyka została wprowadzona w Krakowie w ramach *Krakowskiego Programu Wspierania Przedsiębiorczości i Rozwoju Gospodarczego Miasta*. W ramach programu, wprowadzono praktykę polegającą na obniżeniu stawki czynszowej dla najemców lokali użytkowych w budynkach przylegających do pasa drogowego, gdzie prowadzone są prace remontowe i inwestycyjne. W ramach tego programu czasowe obniżenie stawki czynszowej netto stosuje się, gdy zachodzi co najmniej jedna z wymienionych przesłanek: remont pasa drogowego trwa dłużej niż 30 dni; remontem objęty jest odcinek pasa drogowego o długości powyżej 50 m; w wyniku prowadzonych robót wstrzymano ruch pojazdów kołowych, szynowych lub ruch dla pieszych. Dotychczas obowiązująca stawka czynszowa netto za najem lokalu użytkowego ulega obniżeniu do wysokości: 50% w przypadku, gdy zakres wykonywanych robót remontowych bądź inwestycyjnych obejmuje cały pas drogowy wyłączając tym samym ruch kołowy i/lub szynowy oraz pieszy; 40 % w przypadku, gdy zakres wykonywanych robót remontowych bądź inwestycyjnych obejmuje wyłączenie części pasa drogowego przeznaczonego dla ruchu pieszego; 20 % w przypadku, gdy zakres wykonywanych robót remontowych bądź inwestycyjnych obejmuje wyłączenie części pasa drogowego przeznaczonego dla ruchu kołowego i/lub szynowego.

Innym stosowanym rozwiązaniem, które ułatwia rozpoczęcie działalności w lokalu użytkowym jest **rezygnacja przez wynajmującego z pobierania kaucji**. Wynajmujący zwiększa swoje ryzyko z tytułu utrudnionej egzekucji zobowiązań najemcy, ale najemca zachowuje

w dyspozycji środki finansowe i może zainwestować je w adaptację lokalu czy dofinansowanie prowadzonej działalności.

Wnioski pochodzące z rozmów z mieszkańcami i przedsiębiorcami zainteresowanymi działalnością na terenie Starówki wskazują, iż ograniczoność środków młodych przedsiębiorców na początku działalności wymaga zwiększonego wsparcia ze strony samorządu. Wakacje czynszowe czy czynsz kroczący stanowią zatem instrument niewystarczający z punktu widzenia zgłaszanych, lokalnych barier wejścia. Biorąc pod uwagę przeanalizowaną w poprzednich rozdziałach potrzebę rozwoju sektorów kreatywnych i branż czasu wolnego, najbardziej adekwatnym rozwiązaniem będzie zatem rozwój preferencyjnych stawek czynszu dla wybranych rodzajów działalności, przy konieczności spełnienia wybranych kryteriów dodatkowych, które przełożą się na poprawę atrakcyjności gospodarczej, kulturalnej i osiedleńczej obszaru rewitalizacji. Szczegółowa analiza skutków ekonomicznych i prawnych wprowadzenia takiego rozwiązania, a także rekomendacje w zakresie ich stosowania zostały zaprezentowane w kolejnym rozdziale.

PODMIOT ODPOWIEDZIALNY ZA WDROŻENIE ROZWIĄZANIA:

Urząd Miejski w Koninie, Rada Miasta Konina

Obok działań *stricto* finansowych, związanych z regulacjami stawek czynszu i innych dodatkowych opłat, ważnym aspektem prowadzonej polityki gospodarowania zasobem nieruchomości i lokali komunalnych są działania dodatkowe, które bezpośrednio lub pośrednio wpływają na zwiększenie atrakcyjności najmu lokali użytkowych. Działania te zostały przedstawione poniżej.



Prace remontowe i adaptacyjne

- Wykonanie podstawowych prac remontowych w zakresie przywrócenia użytkowych lokali komunalnych do „stanu używalności”;
- Konsekwentne realizowanie programów remontu części wspólnych budynków komunalnych oraz ich termomodernizacji, w tym projektów ujętych w **Lokalnym Programie Rewitalizacji Miasta Konin na lata 2016-2023**

Realizacja prac remontowych i adaptacyjnych w komunalnych lokalach użytkowych

Pierwszym krokiem w zakresie tworzenia oferty najmu lokali użytkowych na terenie Starówki powinno stać się dostosowanie lokali użytkowych do potrzeb najemców. Przeprowadzona inwentaryzacja wykazała, iż blisko 60% lokali wymaga gruntownego remontu. W trakcie prowadzonych konsultacji zgłaszano liczne uwagi dotyczące stanu lokali użytkowych i ich niskiej atrakcyjności. Wskazywano, iż potencjalni najemcy lokali mogą mieć

trudność ze sfinansowaniem gruntownych prac remontowych, wykraczających swoim zakresem poza niewielkie prace adaptacyjne, co szczególnie w przypadku nowych przedsiębiorstw i organizacji non-profit może okazać się realnym obciążeniem i zagrożeniem dla prowadzenia działalności.

W warunkach wysokiej podaży lokali użytkowych, stanowiącej zarówno zasób prywatny jak i komunalny, a także relatywnie niskiego popytu zgłaszanego ze strony najemców konieczne jest zapewnienie odpowiedniego standardu lokalu, który umożliwi najemcy dogodne prowadzenie działalności lub zagwarantowanie rozwiązań czynszowych, które ograniczą jego ryzyko ekonomiczne w okresie niezbędnym na adaptację lokalu. Obecny stan techniczny nieruchomości przeznaczonych na cele programu, przy obserwowanym popycie na lokale położone w centrum, znacząco ogranicza szanse na przyciągnięcie „młodych” przedsiębiorstw, sektora kreatywnego czy branż tzw. „czasu wolnego”, nawet przy zaprogramowanych narzędziach wsparcia w postaci preferencyjnych stawek czynszu. Inwestycje remontowe stanowią zatem warunek konieczny dla uruchomienia programu i osiągnięcia zakładanych efektów w postaci rozwoju gospodarczego Starówki.

Analiza potrzeb i możliwości potencjalnych najemców jak i możliwości finansowych miasta powinna przyczynić się do dokonania wyboru optymalnej formy realizacji prac remontowych w lokalach użytkowych stanowiących zasób gminy, tzn. czy dane działanie powinien leżeć po stronie urzędu miasta (gminy) czy po stronie potencjalnego najemcy. Poniżej przedstawiono możliwe do zastosowania sposoby finansowania i rozliczania prac remontowych¹³:

- a) Wykonanie prac adaptacyjnych ze środków budżetu gminy – rozwiązanie to wiąże się z koniecznością poniesienia przez gminę wysokich kosztów prac remontowych. Remont zasobu lokalowego wpłynie na wzrost wartości nieruchomości, a tym samym na możliwość podwyższenia czynszu. Przy ograniczonym popycie na lokale użytkowe na danym obszarze, może wystąpić ryzyko niemożności uzyskania zwrotu poniesionych nakładów w ramach czynszu. Często stosuje się bardziej elastyczne formy zwiększenia atrakcyjności nieruchomości, np. remont części wspólnych budynku, lub przywrócenie do „stanu używalności”, tj. wymiana instalacji i doprowadzenie podstawowych mediów, odnowa ścian i sufitów;
- b) Rozliczenie poniesionych przez najemców nakładów podnoszących wartość nieruchomości – rozliczenie następuje w oparciu o przygotowany przez najemcę plan adaptacyjny, który jest konsultowany z zarządcą nieruchomości. Rozliczenie poniesionych przez najemcę kosztów remontu i/lub adaptacji lokalu następuje w ramach czasowego zwolnienia lub obniżenia opłat czynszowych. Brane pod uwagę są jedynie koszty związane z pracami podnoszącymi wartość rynkową lub funkcjonalność nieruchomości.
- c) Kontrybucja na rzecz dostosowania lokalu do potrzeb najemcy - w ramach umowy najmu podpisywanej na czas określony, przewiduje się zdefiniowaną kwotę na prace dostosowawcze – wykończeniowe lokalu i podniesienie jego standardu lub zwiększenie funkcjonalności. Koszt inwestycji ponosi gmina, a jego rekompensata następuje w drodze stosownie podwyższonych opłat czynszowych. Zaletą tego rozwiązania jest

¹³ Paweł Nowakowski, dr Aleksandra Jadach-Sepiolo, „Rekomendacje dla polityki czynszowej miasta w zakresie gminnych lokali użytkowych dla optymalnego ożywienia centrum miasta”, Krajowe Centrum Wiedzy o Rewitalizacji, 2015 r.

przerzucenie konieczności jednorazowego wydania wysokiej kwoty na prace remontowe z najemcy (zwykle początkującego przedsiębiorcy) na gminę i rozłożenie spłaty w czynszu (podobnie jak raty kredytu).

Stosowanie rozwiązań przenoszących koszt remontów na osoby/ podmioty wynajmujące lokal, nawet w postaci zwolnień czy wakacji czynszowych może generować ryzyko niewypłacalności podmiotów, w początkowym okresie ich działalności lub niskiego zainteresowania programem z powodu braku odpowiedniego zasobu środków finansowych koniecznych do sfinansowania prac budowlanych, przy braku możliwości prowadzenia bieżącej działalności w trakcie trwania prac. W związku z powyższym zaleca się, aby to Miasto wykonywało niezbędne prace remontowe w lokalach stanowiących pustostany jak i w lokalach, które będą sukcesywnie zwalniane przez obecnych najemców, po wygaśnięciu umów najmu. Remont lokali użytkowych powinien odbywać się na podstawie szczegółowej inwentaryzacji wykonanej przez zarządcę nieruchomości i obejmować m.in. wymianę instalacji technicznych, wykonanie przyłączy do podstawowych mediów, a także odświeżenie ścian, sufitów i podłóg (tj. uzupełnienie ubytków w tynkach, wyrównanie i odnowienie posadzek, odmalowanie ścian i sufitów).

Prace mogłyby zostać wykonane przez członków Klubu Integracji Społecznej Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie w Koninie (osoby bezrobotne), co stanowiłoby wartość dodaną, w postaci aktywizacji zawodowej osób zagrożonych wykluczeniem społecznym z terenu miasta. Ewentualnie działanie to mogłoby odbywać się w ramach szkoleń zawodowych realizowanych w ramach programów Powiatowego Urzędu Pracy czy też Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie.

Jednocześnie należy utrzymać możliwość rozliczenia nakładów ponoszonych przez najemcę, które trwale zwiększają wartość lokalu, zgodnie z Zarządzeniem Nr 51/2015 Prezydenta Miasta Konina z dnia 23 kwietnia 2015 roku w sprawie zasad najmu lokali użytkowych w budynkach wielolokalowych.

Konsekwencje finansowe remontu lokali komunalnych na potrzeby programu preferencyjnego najmu zostały przedstawione w rozdziale 6.5

Remonty części wspólnych i termomodernizacja budynków należących do zasobu komunalnego

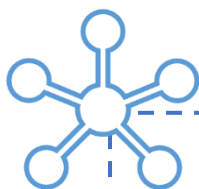
Równoległe, jako działanie dodatkowe na poziomie miasta, prowadzony powinien być program remontowy części wspólnych w budynkach stanowiących zasób komunalny oraz program ich termomodernizacji. Finansowanie tych działań powinno odbywać się przy możliwie najwyższym udziale środków finansowych dostępnych w ramach krajowych programów operacyjnych (w tym przede wszystkim w ramach PO Infrastruktura i Środowisko) jak i Wielkopolskiego Regionalnego Programu Operacyjnego na lata 2014-2020. Pożądana w tym kontekście będzie realizacja projektów zaplanowanych w ramach *Lokalnego Programu Rewitalizacji Miasta Konin na lata 2016-2023*, tj. projektu *Kompleksowa modernizacja energetyczna wielorodzinnych budynków mieszkalnych zasobu Miasta Konina na obszarze Starówki* realizowanego przez Miasto Konin, jak i projektów: *Modernizacja energetyczna*

wielorodzinnych budynków mieszkalnych przy ul. 3 Maja 51, 52; Kopernika 1; Świętojańska 6 w Koninie, a także Modernizacja energetyczna wielorodzinnych budynków mieszkalnych przy ul. 3 Maja 43; Dmowskiego 1; Kilińskiego 4, 6, 8; Kościuszki 11, 21, 42-44; Świętojańskiej 18 w Koninie realizowanych przez Wspólnoty Mieszkaniowe w imieniu, których działa Zarządca Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Sp. z o.o. w Koninie.

Poprawa jakości substancji budowlanej wpłynie na estetykę przestrzeni publicznych, a tym samym zwiększy atrakcyjność Starówki jako miejsca sprzyjającego prowadzeniu działalności gospodarczej, osiedlaniu się czy spędzaniu wolnego czasu, a przede wszystkim zwiększy atrakcyjność i funkcjonalność dostępnych lokali użytkowych.

PODMIOT ODPOWIEDZIALNY ZA WDROŻENIE ROZWIĄZANIA:

Urząd Miejski w Koninie w partnerstwie/ współpracy z zarządcami budynków, w których mieszczą się komunalne lokale użytkowe, tj. Wspólnotami Mieszkaniowymi, Przedsiębiorstwem Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Sp. z o.o. w Koninie oraz Zakładem Obsługi Urzędu Miejskiego w Koninie.



Prowadzenie działań siecujących i marketingowych

- Stworzenie spójnego programu promocji programu „Starówka dla Kreatywnych”;
- Organizacja wydarzeń kulturalnych i artystycznych zwiększających zainteresowanie działalnością prowadzoną na terenie Starówki
- Objęcie uczestników programu wsparciem doradczym i ofertą inkubatora zlokalizowanego w centrum rozwoju społeczno-gospodarczego;

W ramach przeprowadzonych spotkań konsultacyjnych często pojawiały się głosy wskazujące na brak zainteresowania ofertą Starówki ze strony mieszkańców i przyjezdnych, w tym na wizerunek centrum miasta jako miejsca, w którym nic się nie dzieje, które pustoszeje po zakończeniu pracy urzędów. Uczestnicy spotkań podkreślali również brak spójnej koncepcji miasta co do wykorzystania Starówki oraz informacji i promocji o realizowanych na jej terenie wydarzeniach. Sukces programu ożywienia gospodarczego Starówki wymaga zatem wielokierunkowych działań marketingowych, które przyciągną mieszkańców Konina jak i osoby przyjezdne do uczestnictwa w wydarzeniach realizowanych na obszarze rewitalizacji, co przełoży się na wzrost zainteresowania i poprawę społecznego wizerunku centrum miasta, a w dalszej perspektywie na wzrost popytu zarówno ze strony klientów ulokowanych na Starówce firm, jak i ze strony podmiotów gospodarczych chcących ulokować swoją działalność w tym obszarze miasta.

Marketing i promocja

Niskie możliwości finansowe podmiotów zlokalizowanych na obszarach rewitalizacji jak i ich wysokie rozdrobnienie generuje wysoką trudność w tworzeniu skutecznych działań marketingowych i konkurowania z dużymi centrami handlowymi, czy ogólnopolskimi „sieciami”. Rozwiązaniem, które umożliwi zwiększenie zainteresowania działalnością podmiotów zlokalizowanych na danym obszarze jest zatem tworzenie spójnej i zintegrowanej strategii promocji danego obszaru, np. jako „miejsca rzemieślników”, „obszaru start-upów”, itp.

Program „Starówka dla Kreatywnych” powinien zostać objęty marketingowym patronatem Urzędu Miejskiego. Oznacza to, iż informacja o programie i uczestniczących w nim podmiotach powinna zostać włączona do materiałów promocyjnych Miasta: broszur i folderów inwestycyjnych, informacji na stronach internetowych, w materiałach publikowanych na konferencjach i targach samorządowych, itp.

W inicjatywy dot. marketingu miejsca obok podmiotów biorących udział w programie najmu lokali użytkowych powinny być włączane pozostałe podmioty działające na terenie Starówki. W ramach tych działań powinny być organizowane akcje promocyjne typu „Starówka za pół ceny”, gdzie podmioty z branży gastronomicznej, rozrywkowej i kulturalnej w wybrany weekend oferowałyby swoje usługi za 50% standardowej ceny lub np. „Dzień kreatywności”, podczas którego uczestnicy programu i organizacje pozarządowe prowadziłoby nieodpłatne warsztaty, pokazy czy wystawy dla mieszkańców Konina. Konieczna jest koordynacja tego typu działań przez Urząd Miejski w Koninie, przy wsparciu innych jednostek miejskich, np. Centrum Organizacji Pozarządowych. Realizacja działań marketingowych przekłada się bowiem na zwiększenie zainteresowania obszarem, a tym samym na wzrost popytu na towary i usługi oferowane przez lokalnych przedsiębiorców.

Okresowe lub okazjonalne zamykanie ruchu pojazdów na danym obszarze/ ulicy

Sposobem na zmianę wizerunku ulicy i zwiększenie zainteresowania mieszkańców zlokalizowanymi na niej usługami jest czasowe wyłączenie z niej ruchu samochodowego, nierzadko powiązanie z realizacją programu animacji kulturalno-artystycznej np. w okresie wakacyjnym, czy przy organizacji kilkudniowego festynu czy festiwalu artystycznego. Przykładem może być tu projekt „Otwarta Ząbkowska” realizowany w ramach miejskiego *Zintegrowanego Programu Rewitalizacji m.st. Warszawy do 2022 roku*. Polegający na czasowym zamknięciu ulicy Ząbkowskiej dla ruchu pojazdów w okresie wakacyjnym i utworzeniu na niej deptaku, miejsc wypoczynku, wystaw i sceny, a na sąsiadujących z nią podwórkach, placach i zaułkach organizowane są kina i teatry plenerowe, pracownie twórcze, kluby poetyckie, miejsca imprez i zabawy. Generowany przy okazji ruch mieszkańców przekłada się na wzrost zainteresowania zlokalizowanymi przy ulicy lokalami gastronomicznymi, sklepami, warsztatami rzemieślniczymi i pracowniami artystycznymi.

Czasowe wyłączenie z ruchu pojazdów ulic Starówki, powinno dotyczyć w szczególności tych ulic, przy których zlokalizowane są liczne lokale przeznaczone pod najem w programie, np. ul. Wojska Polskiego, ul. Wiosny Ludów, a przede wszystkim ul. 3 Maja, np. na wybrany weekend czy w okresie wakacyjnym (jedynie przy zabezpieczeniu odpowiednich alternatywnych rozwiązań komunikacyjnych). Wyłączenie ulicy z ruchu powinno być

powiązane z organizacją wydarzeń o charakterze kulturalno-artystycznym, a przede wszystkim prezentacją oferty najemców i organizacją przez nich zajęć/ wydarzeń dla lokalnej społeczności. Działanie to posłuży zwiększeniu zainteresowania mieszkańców ofertą lokalnych przedsiębiorców i organizacji społecznych, w tym ofertą uczestników programu, jak i konińską Starówką samą w sobie. Wydarzenia takie powinny odbywać się cyklicznie i tworzyć w świadomości mieszkańców przeświadczenie, że Starówka jest miejscem atrakcyjnym, sprzyjającym ludziom aktywnym i kreatywnym, na którym „coś się dzieje”. Jednym z działań o tego typu charakterze może być organizowany corocznie w sierpniu Jarmark św. Bartłomieja.

Powiązanie programu najmu z usługami świadczonymi przez lokalne instytucje otoczenia biznesu, doradztwo biznesowe

Pomysłem wartym rozważania w kontekście tworzenia narzędzi wsparcia i stymulowania rozwoju przedsiębiorczości w oparciu o zasób lokali komunalnych jest powiązanie programu preferencyjnego najmu lokali użytkowych z działalnością lokalnych instytucji otoczenia biznesu. Uczestnicy programu najmu lokali objęci są wówczas wsparciem doradczym, marketingowym i szkoleniowym IOB, Powiatowych Urzędów Pracy lub izb rzemieślniczych. Uczestnicy programu zapraszani są także do uczestnictwa w mniej formalnych formach „sieciovania” lokalnych przedsiębiorców, w tym do uczestnictwa w spotkaniach biznesowych czy też konferencjach, na których mogą wymieniać się swoimi doświadczeniami i uzyskiwać informacje od innych podmiotów. Rozwiązanie to praktykowane jest zarówno w Raciborzu w ramach programu „Lokale na start”, jak i w ramach poznańskiego programu „Zaufek Rzemiosła”, które zostały opisane we wcześniejszej części opracowania.

W Koninie potencjalnym wykonawcą tych zadań mogłoby być Centrum Organizacji Pozarządowych – dla działalności społecznej, podmioty pozarządowe zajmujące się aktywizacją gospodarczą i promocją przedsiębiorczości, a także planowane do utworzenia w kontekście readaptacji budynku byłego Sądu Rejonowego przy ul. Wojska Polskiego 2a centrum aktywizacji społeczno-gospodarczej.

Utworzenie realnych, efektywnych i skutecznych impulsów odnowy gospodarczej obszaru wymaga ścisłego powiązania programu preferencyjnego najmu lokali użytkowych z działalnością centrum aktywizacji społeczno-gospodarczej. Centrum byłoby swoistym rdzeniem dla tworzącej się sieci przedsiębiorstw i podmiotów pozarządowych działających w sektorze kreatywnym. W Centrum utworzona byłaby przestrzeń, usługi i wydarzenia, z których korzystać mogliby zarówno użytkownicy centrum (np. osoby pracujące w ramach *co-workingu*) jak i członkowie programu najmu lokali. Uczestnictwo w spotkaniach, *business stand-up’ach*, *business meet-up’ach* czy śniadaniach biznesowych, prowadziłyby do nawiązywania kontaktów i relacji biznesowych, wypracowywania wspólnych rozwiązań, tworząc półformalną sieć współpracy (*networking*) lokalnych przedsiębiorców, rzemieślników, artystów i sektora obywatelskiego. W ramach otwartych spotkań organizowanych w Centrum konińscy przedsiębiorcy mogliby dzielić się swoimi doświadczeniami z prowadzenia biznesu, przedstawiać korzyści i bariery z jakimi spotkali się podczas uczestnictwa w programie, a tym samym zwiększać zainteresowanie kolejnymi edycjami programu i zachęcać do prowadzenia własnej działalności gospodarczej na obszarze rewitalizacji. Współpraca ta tworzyłaby swoisty „ferment intelektualny”, który owocowałby zarówno powstawaniem nowych inicjatyw

biznesowych i społeczno-kulturalnych, jak również wzmocnieniu tożsamości lokalnej oraz poczucia odpowiedzialności społecznej i obywatelskiej wśród przedsiębiorców, wiążąc ich z obszarem Starówki.

Dodatkową formą wsparcia byłoby także reglamentowane, nieodpłatne udostępnianie sal konferencyjnych lub innych pomieszczeń zlokalizowanych w Centrum na potrzeby uczestników programu najmu lokali komunalnych, np. możliwość bezpłatnego wynajęcia sali konferencyjnej, maksymalnie na 2 godziny w miesiącu, po uprzednim zgłoszeniu podmiotowi zarządzającemu centrum. Rozwiązanie to daje nieco szersze możliwości działania podmiotom sektora kreatywnego, które wezmą udział w programie, np. w celu organizacji konferencji, pokazu wyrobów, szkolenia dla pracowników, wydarzenia dla mieszkańców, czy spotkania z kontrahentem.

Powstały w ramach centrum inkubator i poradnia gospodarcza stanowiłyby zaplecze doradcze dla młodych przedsiębiorców, ułatwiając stawianie pierwszych kroków w prowadzeniu działalności. Byłoby to swoiste rozwinięcie modelu jaki funkcjonuje w Raciborzu w ramach programu „Lokale na start” (Porównaj: *Mechanizmy pozwalające na zainteresowanie inwestorów obszarem rewitalizacji*). Efektem wprowadzenia takiego rozwiązania byłoby nie tylko ożywienie ulic, w których położone są lokale użytkowe objęte projektem, ale i uzyskanie wartości dodanej dla odnowionego budynku sądu. Powyższe rekomendacje powinny być zatem brane pod uwagę przy tworzeniu funkcji i zagospodarowania Centrum.

PODMIOT ODPOWIEDZIALNY ZA WDROŻENIE ROZWIĄZANIA:

Urząd Miejski w Koninie, Centrum Organizacji Pozarządowych, organizacje pozarządowe (w tym w ramach zadań wynikających z Programu Współpracy Samorządu Miasta Konina z organizacjami pozarządowymi oraz podmiotami wymienionymi w art. 3 ust. 3 ustawy o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie), partnerzy prywatni – przedsiębiorcy/ właściciele nieruchomości/ instytucje otoczenia biznesu,



Modernizacja przestrzeni publicznych, tworzenie „generatorów ruchu”

- Modernizacja przestrzeni publicznych (remont nawierzchni ulic i chodników, adaptacja skwerów i placów, nasadzenia)
- Tworzenie „generatorów ruchu” – lokalizacja instytucji kulturalnych, społecznych oraz obiektów rekreacyjnych i handlowych na terenie Starówki, które zwiększą zainteresowanie tym obszarem miasta
- Realizacja projektów inwestycyjnych ujętych w **Lokalnym Programie Rewitalizacji Miasta Konin na lata 2016-2023**
- Poprawa bezpieczeństwa na Starówce, np. rozwój monitoringu wizyjnego;
- Wypracowanie systemu identyfikacji wizualnej witryn lokali

Ożywienie Starówki i wygenerowanie impulsów dla jej rozwoju społecznego i gospodarczego wymaga realizacji spójnej wizji planowania i gospodarowania przestrzenią tej części miasta. 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 na danym obszarze zwiększy zainteresowanie mieszkańców i podmiotów gospodarczych obszarem i usługami dostępnymi na nim, a w dłuższej perspektywie wartość i atrakcyjność nieruchomości oraz rentę położenia.

Modernizacja przestrzeni publicznych i zagospodarowanie otoczenia lokali

Miasto równolegle do wdrażania programu przyciągania przedsiębiorstw sektora kreatywnego i branż czasu wolnego w oparciu o posiadany zasób lokali użytkowych, powinno w miarę możliwości budżetowych starać się poprawiać jakość, estetykę i funkcjonalność przestrzeni publicznych (zagospodarowywać skwery i place miejskie, poprawiać jakość nawierzchni ulic i chodników, dbać o zieleń miejską i uliczną, prowadzić nasadzenia drzew, krzewów i klombów, dbać o stan techniczny i wygląd obiektów publicznych, itp.), a także prowadzić przemyślaną i aktywną politykę lokowania instytucji kulturalnych i obiektów rekreacyjnych, które dzięki atrakcyjnej ofercie będą stanowić tzw. „generatory ruchu”, które przyciągną zainteresowanie mieszkańców tym obszarem miasta, nadając mu dodatkowych cech centrotwórczych.

Zwiększone zainteresowanie obszarem Starówki, z powodu chęci odwiedzenia nowej instytucji czy obiektu, przełoży się na wzrost popytu na usługi i produkty oferowane przez

podmioty zlokalizowane w ciągach sąsiadujących ulic, co wzmocni efekt oddziaływania programu (wyższa opłacalność prowadzenia działalności na tym terenie miasta, wzrost zainteresowania przedsiębiorców lokowaniem działalności na obszarze rewitalizacji).

Podstawowym czynnikiem gwarantującym spójny rozwój obszaru, które znacząco zwiększy siłę oddziaływania niniejszego programu będzie konsekwentna realizacja zadań inwestycyjnych ujętych w *Lokalnym Programie Rewitalizacji Miasta Konin na lata 2016-2023*. Do kluczowych działań określonych w LPR z punktu widzenia wzrostu atrakcyjności gospodarczej centrum miasta należy zaliczyć:

- *Inkubator Aktywności (Dom Zemelki)*- lokalizacja: Plac Wolności 16, siedziba COP ul. 3 maja 1-3. Po odbudowie, ten zabytkowy budynek ma służyć m. in. edukacji, pozwalając rozwijać i realizować pomysły na samodzielność zawodową i społeczną koninian, ale też w niektórych obszarach, jak np. innowacji społecznych czy samodzielności osób niepełnosprawnych na poziomie ponadregionalnym, czy ogólnopolskim. Budynek zostanie wyremontowany tak , by umożliwić z jednej strony rozwój spółdzielczości lokalnej, ale też by zapewnić odpowiednią bazę do prac szkoleniowych, kulturalnych, integracyjnych dla gości i użytkowników obiektu. Inkubator ma uzupełniać ofertę Centrum Organizacji Pozarządowych zlokalizowanego w sąsiadującej kamienicy.
- *Muzeum z funkcjami edukacyjnymi oraz kulturalnymi* – lokalizacja: jedna z kamienic na Starówce- Rezultatami stworzenia na obszarze objętym LPR Muzeum Juliusa Fromma wraz z kinem studyjnym i laboratorium edukacyjnym będą: integracja społeczności lokalnej wokół pamięci o osobie oraz idei promocji wartości oraz osiągnięć, stworzenie dodatkowej przestrzeni edukacyjnej dla uczniów i uczennic z regionu, wzrost świadomości historycznej mieszkańców Konina, zwiększenie atrakcyjności starej części miasta wśród mieszkańców Konina i regionu, budowa wizerunku i rozpoznawalności miasta w skali kraju oraz całego świata. Tym samym - podniesienie jego atrakcyjności turystycznej, promocja postawy przedsiębiorczej.
- *Revital – Starówka* - Celem projektu jest nadanie nowych funkcji społecznych i kulturalnych I Liceum Ogólnokształcącemu w Koninie poprzez dostosowanie do potrzeb części infrastruktury, tj. stworzenie Pracowni „Revital- Art”, świetlicy integracyjnej i Edukatori do przygotowania projektów: „Konińskie Spotkania z Przeszłością”, „Spotkania Kultur - Pokoleń” oraz realizacji warsztatów kreatywnych o charakterze inicjującym działania społeczne i artystyczne dla mieszkańców Starówki i Konina - remont z uwzględnieniem rekwizytorni oraz zaplecza w kompleksie budynku B i budynku gospodarczym.
- *Centrum Edukacji Komunikacyjnej - Miasteczko rowerowe* – lokalizacja: Wał Tarejwy - zakres prac obejmuje odwodnienie, ogrodzenie, oświetlenie, kostka brukowa/dywan asfaltowy, oznakowanie drogowe (pionowe znaki drogowe "mini" z rur stalowych ocynkowanych, oznakowanie poziome jezdni specjalistyczną farbą), pas zieleni, sygnalizatory świetlne, ławki parkowe, rowery, stojaki na rowery, parkowe kosze na śmieci, tablica informacyjna z regulaminem użytkowania miasteczka, budynek gospodarczy z zapleczem sanitarnym. Celem projektu jest: stworzenie miejsca aktywnego odpoczynku dla dzieci, młodzieży, rodzin (na obszarze rewitalizacji występuje deficyt tego typu miejsc), rozszerzenie oferty edukacyjnej na obszarze rewitalizacji. Miasteczko będzie wykorzystywane do prowadzenia działań

edukacyjnych wśród dzieci i młodzieży w zakresie podnoszenia umiejętności prawidłowego i bezpiecznego poruszania się po drogach publicznych.

Poprawa bezpieczeństwa

Istotną kwestię stanowi poprawa bezpieczeństwa obszaru, np. poprzez rozwój monitoringu wizyjnego, zwiększoną liczbę patroli Straży Miejskiej, itp. Za czynnik ograniczający zainteresowanie obszarem Starówki, zarówno wśród osób chcących prowadzić działalność na jej terenie jak i wśród potencjalnych klientów uznano brak poczucia bezpieczeństwa, zwłaszcza w godzinach popołudniowych. Poprawa poczucia bezpieczeństwa stanowi jeden z kluczowych warunków dla kształtowania atrakcyjności przestrzeni publicznych i możliwości tworzenia atrakcyjnej oferty najmu nieruchomości w danym obszarze.

Wypracowanie systemu identyfikacji wizualnej witryn lokali

Realnym problemem obserwowanym na terenie polskich miast, w tym także w Koninie, jest nadpodaż reklam, banerów i szyldów o wątpliwych walorach estetycznych, często niedostosowanych formą i wielkością do charakteru otoczenia. Wszystkie lokale objęte programem znajdują się w granicach stref konserwatorskich A i B, a 6 z 14 lokali znajduje się w obiektach zabytkowych. Formą wsparcia dla potencjalnych najemców, jak i czynnikiem zmierzającym do poprawy estetyki przestrzeni publicznej, byłoby wypracowanie, przy aktywnym udziale konserwatora zabytków, standardów i wzorcowych rozwiązań w zakresie organizacji witryn i szyldów reklamowych: wielkości, kolorystyki, użytych materiałów, sposobu oświetlenia i ekspozycji. Zastosowanie się do wypracowanych wskazań w zakresie identyfikacji mogłoby stanowić jedno z kryteriów branych pod uwagę przy przydzielaniu lokali lub wiązać się np. z czasową obniżką czynszu.

Wymóg stosowania się do regulacji lokalnych w tym zakresie został określony w przytaczanym uprzednio programie „Zaułek Rzemieślników”, zgodnie z umową najmu stosowaną w programie „projekt szyldu lub innego nośnika winien być wykonany zgodnie z Zarządzeniem Nr 196/2012/P Prezydenta Miasta Poznania w sprawie zasad umieszczania urządzeń reklamowych lub szyldów na nieruchomościach Miasta Poznania oraz wytycznymi Miejskiego Konserwatora Zabytków w Poznaniu mającymi na celu ujednoczenie oraz uporządkowanie estetyki szyldów i innych nośników na budynkach oraz gruntach.”

Warto podjąć dyskusję publiczną dotyczącą wprowadzenia formalnych regulacji dotyczących estetyki przestrzeni publicznej. Proces ten powinien odbywać się w sposób partnerski przy zaangażowaniu zarówno podmiotów publicznych, jak i przedstawicieli mieszkańców i przedsiębiorców. Pierwszym krokiem mogłoby być wnioskowanie na wstępie podręcznik dobrych praktyk do stosowania na wybranych obszarach miasta (przede wszystkim na obszarze rewitalizacji), który w drodze dalszych prac mogłoby stać się punktem wyjścia do wprowadzenia uchwały ustalającej "Zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń", zgodnie z regulacjami określonymi w *Ustawie z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz.U. 2015 poz. 774)*. Podział tego procesu na dwa stopnie pozwala na przetestowanie proponowanych rozwiązań, wypracowanie

odpowiednich korekt, jak i czas na doprecyzowanie zapisów w ostatecznej treści projektu „uchwały krajobrazowej”.

Podobny kierunek obrały np. takie miasta jak: Poznań, który wypracował Szyldownik, czyli poradnik skierowany do małych i średnich przedsiębiorców, którzy chcą oznakować miejsce prowadzonej działalności w sposób funkcjonalny i estetyczny, zgodny z zasadami kompozycji i oczekiwaniami Miejskiego Konserwatora Zabytków oraz Plastyka Miejskiego, czy Łódź, która uchwałę krajobrazową opracowała w formie Kodeksu Reklamowego.

PODMIOT ODPOWIEDZIALNY ZA WDROŻENIE ROZWIĄZANIA:

Urząd Miejski w Koninie, jednostki organizacyjne oraz spółki miejskie



Rozwój komunikacji publicznej, stref parkingowych

- Działania na poziomie miasta dotyczące rozwoju komunikacji publicznej zwiększające dostępność Starówki dla mieszkańców innych obszarów miasta, w tym szczególnie Nowego Konina;
- Uspokojenie ruchu pojazdów w centrum;
- Zabezpieczenie odpowiedniej liczby miejsc parkingowych dla obsługi mieszkańców spoza centrum

Dodatkowym aspektem, służącym ożywieniu centrum miasta jest przemyślana polityka transportowa i parkingowa, która stara się wyważyć potrzeby mieszkańców danego obszaru, umożliwić sprawne dotarcie osobom z innych części miasta, ale także „uwolnić” przestrzeń miasta, które sprzyjają rozwojowi funkcji związanych z rekreacją czy gastronomią (np. skwery czy place miejskie).

Podczas konsultacji społecznych za jedną z głównych barier dla rozwoju przedsiębiorczości jak i ogólnego poziomu rozwoju i potencjału konińskiej Starówki uznano znaczny niedobór połączeń komunikacyjnych zarówno z prawobrzeżną częścią miasta - „Nowym Koninem”, jak i obrzeżami południowej części miasta. Szczególnie wskazywano na brak połączeń w porach wieczornych i nocnych oraz niespójny system przesiadek.

Usprawnienie powiązań komunikacyjnych pomiędzy obszarem objętym wsparciem, a innymi dzielnicami miasta, stanowi zagadnienie kluczowe dla powodzenia wdrażania niniejszego programu. Zapewnienie dogodnych połączeń komunikacji publicznej, także w porach wieczornych i nocnych, stanowi ważny czynnik wpływający na możliwość efektywnego funkcjonowania podmiotów gospodarczych, w tym szczególnie podmiotów należących do branży czasu wolnego, głównie gastronomii. Kształtowanie polityki transportowej miasta powinno równocześnie uwzględniać racjonalne gospodarowanie zasobem parkingowym oraz organizacją ruchu, tzn. z jednej strony wyprowadzać ruch

z przestrzeni publicznych przeznaczonych pod działalność podmiotów gastronomicznych, czy też organizację wydarzeń kulturalnych, z drugiej zaś zabezpieczać odpowiednią liczbę miejsc parkingowych na jej obrzeżach, aby umożliwić sprawny dojazd mieszkańców z innych części miasta. Ożywienie konińskiej Starówki wymaga zabezpieczenia sprawnych połączeń dla mieszkańców „Nowego Konina”, które umożliwi im dogodne korzystanie z oferty usług na niej skoncentrowanej.

PODMIOT ODPOWIEDZIALNY ZA WDROŻENIE ROZWIĄZANIA:

Urząd Miejski w Koninie, jednostki organizacyjne (m.in. Zarząd Dróg Miejskich w Koninie) i spółki miejskie (m.in. Miejski Zakład Komunikacji w Koninie sp. z o.o.)



Monitoring zasobu lokalnego i otoczenia

- Cykliczne zbieranie danych o zasobie komunalnych lokali użytkowych, uwzględniające m.in.: stan techniczny, zbieżność prowadzonej działalności z typem działalności zadeklarowanym w umowie najmu, stan zatrudnienia, itp.
- Reagowanie na zmiany w otoczeniu, wprowadzanie korekt do programu (np. przeciwdziałanie gentryfikacji, dodawanie nowych branż pożądaných z punktu widzenia rozwoju miasta)

Proces stymulowania rozwoju przedsiębiorczości w oparciu o zasób komunalnych lokali użytkowych powinien podlegać systematycznej kontroli ze strony podmiotów zarządzających mieniem komunalnym oraz Urzędu Miejskiego w Koninie. Postulowanym krokiem będzie przyjęcie zasad monitoringu, które obejmą następujące kwestie:

- Informacje nt. nieruchomości stanowiących zasób komunalny, w których zlokalizowane są lokale użytkowe powinny być zbierane przynajmniej raz na kwartał i obejmować takie dane jak:
 - stan techniczny lokalu,
 - zbieżność prowadzonej działalności z typem działalności zadeklarowanym w umowie najmu,
 - stan zatrudnienia, itp.
 - zgłaszany popyt ze strony potencjalnych najemców na dany lokal, w tym typ najemcy (np. czy jest to podmiot gospodarczy czy organizacja pozarządowa, czy prowadzi działalność w sektorze kreatywnym branżach czasu wolnego).
- Informacje o ogólnych warunkach rynkowych działalności na terenie Starówki zbierane minimum raz do roku obejmujące:
 - średnią stawkę rynkową czynszów najmu lokali komunalnych i prywatnych;
 - informacje o strukturze działalności gospodarczej prowadzonej na terenie Starówki;

- aktualny poziom pustostanów znajdujących się w ramach zasobu komunalnego jak i prywatnego;
- informacje o kończących się umowach najmu.

Zebrane informacje powinny stanowić podstawę dla opracowania raportów rocznych. Wnioski z raportu stanowić powinny podstawę dla wprowadzania stosownych korekt w programie, czy też przedstawiania rekomendacji dla Prezydenta Miasta dotyczących włączania w program nowych, dostępnych lokali użytkowych lub modyfikacji branż preferowanych.

PODMIOT ODPOWIEDZIALNY ZA WDROŻENIE ROZWIĄZANIA:

Urząd Miejski w Koninie we współpracy z zarządcami budynków

6. Analiza prawna możliwości organizacji przetargów lub konkursów na najem lokali użytkowych na obszarze rewitalizacji “Starówka” na wskazaną działalność gospodarczą wraz z analizą prawno-finansową możliwości stosowania przez Miasto Konin preferencyjnych stawek czynszu najmu lokali użytkowych¹⁴.

6.1. Wstęp

Nieruchomości stanowią podstawową część majątku jednostek samorządu terytorialnego wszystkich szczebli. Z tego względu gospodarowanie nimi jest regulowane szczególnymi przepisami prawa mającymi zastosowanie jedynie do nieruchomości komunalnych.

Podstawowym aktem prawnym regulującym gospodarowanie nieruchomościami komunalnymi jest ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2018 r., poz. 2204 dalej: *ugn*). Określa ona zasady m.in. gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa oraz własność jednostek samorządu terytorialnego.

Kolejnym aktem prawnym o podstawowym znaczeniu jest ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. 1990 Nr 16 poz. 95). Reguluje ona kompetencje poszczególnych organów gminy w zakresie gospodarowania nieruchomościami.

Należy wspomnieć również o ustawie z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (Dz.U. 2017 poz. 827 tj.).

Dla uporządkowania zakresu nieruchomości, których dotyczy opracowanie warto wskazać, że nieruchomości stanowiące przedmiot własności gminy i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste wchodzą w skład tzw. gminnego zasobu nieruchomości.

Co do zasady gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje wójt, burmistrz albo prezydent miasta, jednakże ze względu na doniosłość i znaczenie dla społeczności lokalnej część kompetencji została także przyznana organowi stanowiącemu jakim jest Rada.

¹⁴ W całym rozdziale 6 i fragmentach podrozdziału 5.5. przedstawione zostały analizy prawne dotyczące rekomendacji w zakresie wprowadzenia zmian w polityce nieruchomości, w tym analiza możliwości prawnych wprowadzenia programu preferencyjnego najmu komunalnych lokali użytkowych, ze wskazaniem ewentualnych konsekwencji jego wprowadzenia dla istniejącego porządku prawnego na terenie Miasta Konina. W załączniku do niniejszego opracowania znajdują się szczegółowe ekspertyzy prawne sporządzone przez Kancelarię Prawną oraz Ekspertów Krajowego Instytut Polityki Przestrzennej i Mieszkalnictwa, które wskazują także na potrzebę szerszego zakresu zmian dotyczących gospodarki nieruchomościami komunalnymi na terenie Konina.

Samo pojęcie gospodarowania nieruchomościami nie zostało zdefiniowane w ustawie o gospodarce nieruchomościami (*ugn*). Można je jedynie wywieść z analizy poszczególnych przepisów ustawy. Za gospodarowanie należy uznać takie czynności jak sprzedaż, zamiana, zrzeczenie się nieruchomości, przekazanie nieodpłatnie w drodze umowy (w tym również w formie darowizny), oddanie w użytkowanie wieczyste, oddanie w trwałą zarząd, najem, dzierżawa, użyczenie, a także obciążenie nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi, wniesienie jako wkładu niepieniężnego (aportu) do spółek, przekazanie jako wyposażenie tworzonych przedsiębiorstw oraz jako majątek tworzonych fundacji.

6.2. Możliwości prawne organizacji przetargów lub konkursów na najem lokali użytkowych na działalność gospodarczą

Przechodząc do szczegółów, należy stwierdzić, że o ile wójt (burmistrz, prezydent miasta) zgodnie z art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy o samorządzie gminnym (dalej *usg*), jest uprawniony do samodzielnego podejmowania decyzji dotyczących gospodarowania mieniem komunalnym to, jednakże zobowiązany jest do uzyskania upoważnienia rady gminy do podjęcia wszelkich czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu. W art. 18 ust. 2 pkt 9 a) *usg* wskazano, iż w odniesieniu do nieruchomości rada gminy powinna podjąć uchwałę określającą zasady nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, o ile ustawy szczególne nie stanowią inaczej, uchwała rady gminy jest wymagana również w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość. Dopóki taka generalna uchwała nie zostanie wydana wójt może dokonywać tych czynności wyłącznie za zgodą rady gminy.

W tym miejscu należy, jednakże wyraźnie zaznaczyć, że zgodnie z ugruntowanym kierunkiem orzecznictwa sądów administracyjnych rada gminy nie może przekraczać ustawowego zakresu tej uchwały. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Opolu uznał, że rada gminy nie ma uprawnień do stanowienia zasad najmu i wydzierżawiania nieruchomości na okres krótszy niż trzy lata (wyrok WSA w Opolu z 7 maja 2015 r., NZS 2015/4/2).

Podsumowując i przenosząc powyższe rozważania na konkretne wskazówki dla władarzy Miasta Konina należy wskazać:

- Prezydent Miasta Konina (bezpośrednio lub przez powołane ku temu podmioty mienia komunalnego (jak PGKiM sp. z o.o.) jako organ wykonawczy bezpośrednio podejmuje wszystkie decyzje dotyczące nieruchomości gminnych.
- Rada gminy określa zasady gospodarowania mieniem, w tym również przeznaczenie poszczególnych składników majątku komunalnego.
- Wszelkie decyzje dotyczące zwykłego zarządu nieruchomościami, w tym wydzierżawiania lub wynajmowania na czas do lat 3 podejmuje samodzielnie Prezydent lub powołane ku temu podmioty mienia komunalnego.
- Do wyłącznej właściwości rady gminy należy ustalenie, w drodze uchwały, zasad wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony nieruchomości gminnych (analiza aktualnego stanu prawnego w zakresie gospodarowania nieruchomościami na terenie Miasta Konina, w tym najmu długoterminowego stanowi załącznik nr 4 do niniejszego opracowania).

6.3. Wykaz aktualnie obowiązujących przepisów dotyczących organizacji przetargów lub konkursów na wynajem lokali użytkowych na dedykowaną działalność gospodarczą

Ogólne zasady wynajmu komunalnych lokali użytkowych regulują przede wszystkim przepisy dotyczące ustroju gmin oraz gospodarki nieruchomościami a także aktami prawa lokalnego, tj. uchwałami Rady Miasta lub też Zarządzeniami Prezydenta Miasta.

W przypadku Miasta Konina będzie to odpowiednio:

1. ustawa z dnia z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2018 r., poz. 994 z późn. zm.) – jest to bowiem ustawa o charakterze kompetencyjnym. Określa ona podział kompetencji pomiędzy wójtem i radą gminy w zakresie gospodarowania nieruchomościami w tym oddawania nieruchomości w najem. Najważniejsze znaczenie ma art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy o samorządzie gminnym, który stanowi, że do zadań wójta (a więc również i prezydenta) należy w szczególności gospodarowanie mieniem komunalnym. Istotne rozszerzenie kompetencji wójta (burmistrza/prezydenta miasta) zawarte jest w art.18 ust. 2 pkt 9 lit. A *usg*, dzięki któremu wójt (burmistrz/prezydent miasta) może samodzielnie ustalać zasady nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony krótszy niż 3 lata, o ile ustawy szczególne nie stanowią inaczej. (art. 18, art. 30, ar. 40, art. 42).
2. ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 2204) – ustawa ta opisuje procedury gospodarowania nieruchomościami. Wprost wskazuje na zadania poszczególnych organów w zakresie zawierania umów najmu lub dzierżawy. Przepisy dotyczące organizacji i przeprowadzania przetargów zawarte są w art 37 – 42 *ugn*.
3. ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (Dz.U. 1964 nr 16 poz. 93) w zakresie w którym reguluje przepisy dotyczące najmu i dzierżawy.
4. akty prawa miejscowego regulujące procedurę oddawania w najem lub dzierżawę nieruchomości znajdujących się w zasobie gminy oraz zarządzenia wójta (burmistrza/prezydenta miasta) precyzujące sposób i zasady i stawki czynszu w odniesieniu do lokali komunalnych. W przypadku Miasta Konina można w przywołać w tym miejscu:
 - a. uchwałę 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,
 - b. uchwałę nr 493 Rady Miasta Konina z 26 kwietnia 2017 r. w sprawie określenia zasad wydzierżawiania gruntów stanowiących własność lub będących przedmiotem użytkowania wieczystego miasta Konina pod sezonowe ogródki gastronomiczne,
 - c. uchwałę nr 666 Rady Miasta Konina z 31 stycznia 2018 r. w sprawie określenia zasad najmu budynków gospodarczo - garażowych położonych w Koninie w obrębie Łężyn przy ul. Nowiny stanowiących własność miasta Konina.

- d. zarządzenie Nr 51/2015 Prezydenta Miasta Konina z dnia 23 kwietnia 2015 roku w sprawie zasad najmu lokali użytkowych w budynkach wielolokalowych,
- e. *Zarządzenie Nr 179/2017 Prezydenta Miasta Konina z dnia 30.11.2017 r. w sprawie stawek czynszu dzierżawnego i najmu nieruchomości na rok 2018, zmienione zarządzeniem Nr 23/2018 Prezydenta Miasta Konina z dnia 8 lutego 2018 roku w sprawie zmiany Zarządzenia Prezydenta Miasta Konina Nr 179/2017 z dnia 30 listopada 2017r. w sprawie stawek czynszu dzierżawnego i najmu na rok 2018.*

Wymienione akty prawne stanowią trzon przepisów regulujących procedurę oddawania nieruchomości w najem w drodze przetargu lub konkursu.

W tym miejscu należy podkreślić, że przedstawiona analiza prawna uwzględnia dominująca w orzecznictwie i doktrynie prawnej stanowisko, że czynności prawne polegające na wydzierżawianiu nieruchomości na czas oznaczony do lat 3 stanowią czynności zwykłego zarządu, które w ogóle nie zostały objęte dyspozycją art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a wskazanej ustawy. Czynności te realizowane są wyłącznie przez organ wykonawczy (wójta, burmistrza, prezydenta), zgodnie z jego prerogatywą wynikającą z art. 25 ust. 1 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Rada gminy nie ma kompetencji do określania zasad wynajmowania (wydzierżawiania) nieruchomości gminnych w ww. trybie na okres do lat trzech, bowiem jest to domeną wójta.

Co do zasady zgodnie art. 37 ust. 4 *ugn.* zawarcie umów użytkowania, najmu lub dzierżawy na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony następuje w drodze przetargu. Jednakże rada gminy może w uchwale, wydanej na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a i 40 ust. 2 pkt 3 ustawy o samorządzie gminnym upoważnić wójta do odstąpienia od procedury przetargowej i zastosowania trybu konkursowego do wybrania najemców lokali użytkowych. Uchwała może również upoważnić Prezydenta do zastosowania preferencyjnych (niższych niż ogólnie stosowane w danej gminie) stawek czynszu.

W przypadku Konina, Rada Miasta Konina uchwałą nr 208 z dnia 26 listopada 2007 r. podjęła uchwałę 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, w którym upoważniła Prezydenta Miasta Konina do oddawania nieruchomości w najem lub dzierżawę bez każdorazowego wyrażania zgody przez Radę Miasta.

Tak więc Prezydent Miasta Konina jest władny do samodzielnego podejmowania decyzji w przedmiocie oddawania nieruchomości komunalnych w najem bez względu na okres obowiązywania zawieranej umowy, jednakże na zasadach określonych w uchwale Rady Miasta. Wyrazem tego jest zarządzenie Prezydenta Miasta Konina z dnia 23 kwietnia 2015 r. (nr 51/2015) w sprawie zasad najmu lokali użytkowych w budynkach wielolokalowych.

6.4. Rekomendacje zmian w polityce czynszowej miasta w zakresie komunalnych lokali użytkowych dla optymalnego ożywienia obszaru rewitalizacji

Lokale komunalne są doskonałym narzędziem do wpływania na rozwój obszaru miasta, na którym się znajdują. Gminy decydując o wyborze najemców mogą pobudzać rozwój działalności gospodarczej jednocześnie wpływać na charakter prowadzonej działalności oferując preferencyjne stawki czynszu podmiotom gospodarczym, które spełniają ściśle określone warunki.

Co do zasady gminy mogą ustalać stawki czynszu w zależności od położenia lokalu, jego stanu technicznego. Standardem jest podział gminy na strefy i ustalanie czynszu bazowego dla każdej z nich a następnie określanie kryteriów technicznych lokalu, które wpływają na podwyższenie lub obniżenie bazowej stawki czynszu.

Dopiero tak określona stawka czynszowa może podstawą postępowania aukcyjnego, negocjacyjnego, przetargowego, bezprzetargowego czy konkursowego.

W §3 uchwały Rady Miasta Konina z dnia 26 listopada 2007 r. (nr 208) to na Prezydenta Miasta Konina nałożono obowiązek corocznego określania obowiązujących stawek czynszu w zależności od miejsca położenia nieruchomości.

W przypadku postępowania aukcyjnego lub przetargowego czynsz bazowy jest kwotą wyjściową. Lokal jest oddawany w najem temu, kto zaoferuje najwyższą stawkę. Gmina praktycznie nie ma wpływu kto zostanie najemcą takiego lokalu.

W przypadku postępowań konkursowych kryteria wyboru najemcy mogą być bardziej zróżnicowane. Gminy mogą wprost zaoferować je najemcom spełniającym określone kryteria a stawka czynszu może zostać ustalona „sztywno” nawet poniżej wyjściowego poziomu. Takie procedury stosuje się wówczas, gdy program oddawania lokali w najem ma nie tyle być źródłem przychodu gminy, ile realizować inne cele jak pobudzać rozwój danej części miasta lub aktywizować gospodarczo określoną grupę społeczną. Procedurę konkursową stosuje się zwykle do z góry ustalonej i niewielkiej puli lokali komunalnych, zwykle tych, które przez długi czas nie znajdują najemców na zasadach ogólnych.

Właśnie tryb konkursowy, ze względu na dużą dowolność ustalania kryteriów wyboru najemców, jest szczególnie często stosowany w przypadku realizacji przez gminy programów nakierowanych na podniesienie atrakcyjności danego obszaru przez wprowadzenie np. artystów charakterystycznych dla kultury i tradycji danego miasta lub też pomoc przedsiębiorcom rozpoczynającym działalność gospodarczą.

Założenia programu

Przygotowując propozycję zestawu narzędzi ożywienia gospodarczego obszaru rewitalizacji „Starówka” w Koninie sugeruje się zastosowanie procedury konkursowej jako najbardziej efektywnej w realizacji celu jakim jest wpłynięcie na rozwój gospodarczy obszaru starego miasta w Koninie.

Poszczególne edycje konkursu byłyby prowadzone cyklicznie w odstępach kwartalnych lub półrocznych (w zależności od zainteresowania). W każdej edycji Miasto Konin przeznaczałoby kilka lokali użytkowych do wynajęcia na preferencyjnych warunkach.

Cykliczność pozwoliłaby na spokojne i rozważne podjęcie decyzji i przygotowanie oferty przez osoby rozważające podjęcie działalności gospodarczej lub przeniesienie dotychczas prowadzonej działalności na teren starego miasta. Mogłaby być również impulsem do rozpoczęcia prowadzenia działalności przez osoby dotychczas wahające się.

Podstawowym kryterium formalnym byłoby prowadzenie działalności gospodarczej maksymalnie od 5 lat przed złożeniem wniosku (w formie jednoosobowej działalności gospodarczej lub jednej ze spółek prawa handlowego), ewentualnie zobowiązanie się w formie oświadczenia o rozpoczęciu działalności gospodarczej na terenie miasta Konina w terminie miesiąca od ewentualnego zawarcia umowy najmu na preferencyjnych warunkach. Takie szerokie kryterium formalne ma zachęcić także przedsiębiorców, o już ugruntowanej pozycji na rynku, do przeniesienia swoich siedzib na teren obszaru rewitalizacji „Starówka” i tym samym niejako przyzwyczajanie Mieszkańców Konina do odwiedzania Starego Konina, zaznajamiania się z jego ofertą kulturalną czy też gastronomiczną. Przykłady innych miast pokazują, iż zachęcenie odpowiedniej liczby przedsiębiorców do przeniesienia się na dany obszar może wywołać efekt „kuli śnieżnej” polegający na tym, iż obszar ten jest niejako na nowo odkrywany przez mieszkańców danej społeczności, a co za tym idzie inni przedsiębiorcy także zaczynają rozważać prowadzenie działalności w tym miejscu mimo rynkowych stawek czynszu. Popyt na lokale powoduje, iż właściciele kamienic starają się podnieść ich standard. To znowu pozytywnie wpływa na jakość przestrzeni i dodatkowo zachęca mieszkańców do przebywania na tym obszarze.

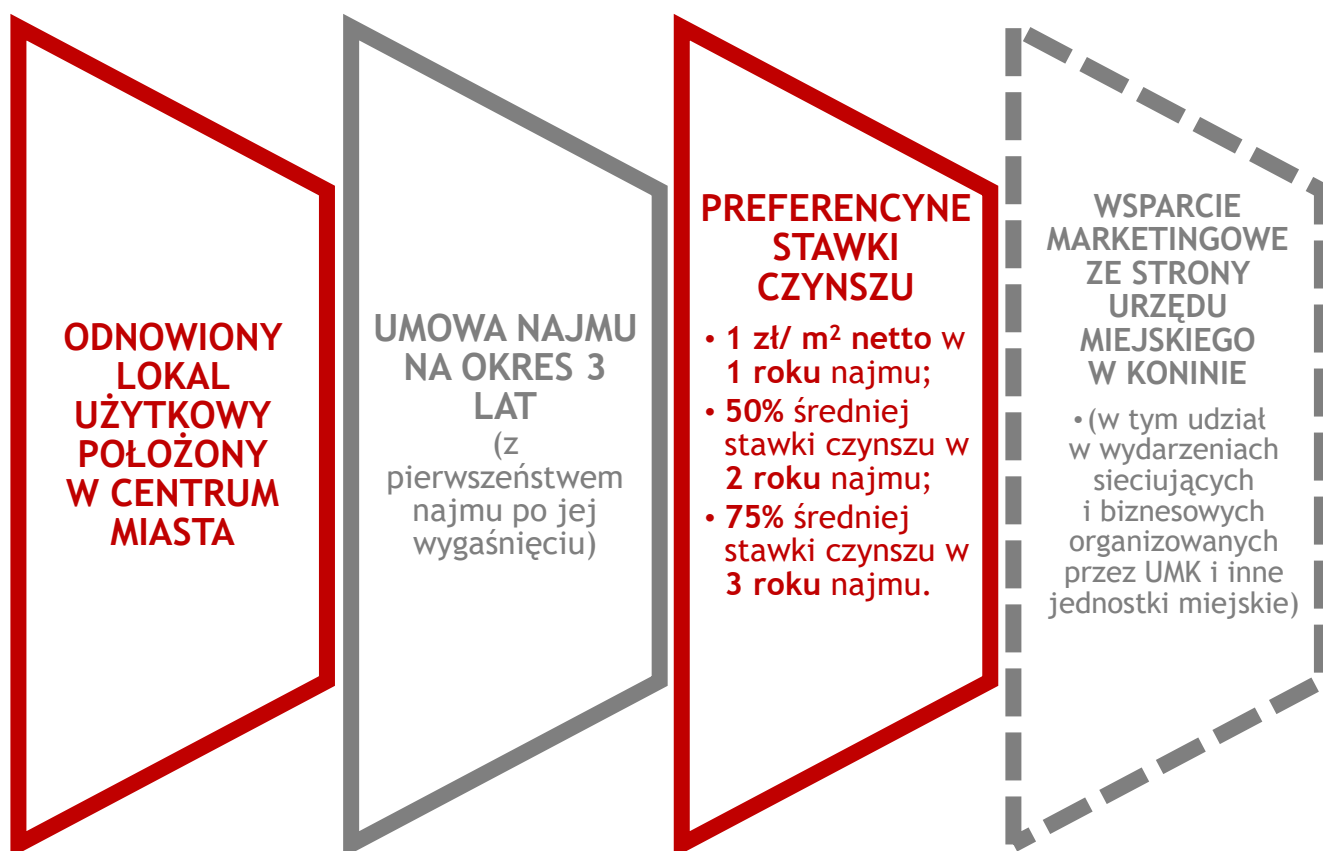
Rekomenduje się, aby w ramach programu podstawową zachętą były preferencje w opłatach czynszowych. Każdy przedsiębiorca wynajmujący lokal w ramach programu zobowiązany byłby do opłacania czynszu niższego niż obowiązujące na danym obszarze stawki czynszu komunalnego. Takie preferencje w stawkach trwałyby maksymalnie trzy lata z tym, że z każdym kolejnym rokiem obniżka byłaby coraz mniejsza, wynosząc:

- 100% ulgi w 1 roku, tj. czynsz zostanie ustalony na poziomie 1 zł/ m² netto,
- 50% w 2 roku obowiązywania umowy (czynsz = 50% średniej stawki czynszu na danym obszarze),
- 25% w 3 roku obowiązywania umowy (czynsz = 75% średniej stawki czynszu na danym obszarze).

Szczegółowe informacje dot. stawek i finansowej strony programu znajdują się w rozdziale 6.5. *Analiza skutków ekonomicznych wprowadzenia programu preferencyjnego najmu komunalnych lokali użytkowych.*

Rozwiązanie to jest dedykowane osobom rozpoczynającym działalność gospodarczą lub będących we wczesnej fazie funkcjonowania na rynku. Przede wszystkim ułatwia to podjęcie decyzji o rozpoczęciu działalności gospodarczej, gdyż obniża tzw. barierę wejścia. Koszty prowadzenia działalności w pierwszych miesiącach mogą być zdecydowanie obniżone, a więc i ryzyko jest dużo niższe. Po drugie, progresywna stawka czynszu pozwala w pierwszych latach na prowadzenie działalności przy niskiej rentowności. Wraz z rozbudowywaniem bazy klientów i rozwijaniem renomy na rynku, ta rentowność wzrasta i przedsiębiorca jest w stanie ponosić wyższy koszt najmu lokalu. Po upływie trzech lat, a więc po zakończeniu programu wsparcia, podmioty mogłyby ocenić czy rozwinęły na tyle swoją działalność gospodarczą, że są w stanie utrzymać ją już w warunkach rynkowych.

Schemat 1. Korzyści dla potencjalnych najemców, którzy skorzystają z programu „Starówka dla Kreatywnych”.



Źródło: opracowanie własne na podstawie projektu „REGULAMINU KONKURSU OFERT na preferencyjny najem komunalnych lokali użytkowych położonych w Koninie” (jego treść dostępna jest w ramach Załącznika 3 do niniejszego opracowania)

Preferowane typy działalności

Przy wyborze przedsiębiorców, którzy mogliby skorzystać z preferencji czynszowych obowiązywałyby kryteria merytoryczne. Kryterium ceny nie byłoby brane pod uwagę, gdyż cena najmu byłaby z góry ustalona (stawka za m² lokalu komunalnego – określona wartość wyrażona w %; zgodnie z propozycją przedstawioną w rozdziale 6.5). Natomiast przedmiotem oceny byłby charakter prowadzonej działalności (aktualny wykaz preferowanych branż stanowił będzie załącznik do zarządzenia Prezydenta Miasta Konin). Zgodnie z przedstawioną analizą, z punktu widzenia rozwoju miasta, a w szczególności obszaru Starówki konieczne jest przyciąganie podmiotów działających w ramach sektora kreatywnego i branż czasu wolnego, które wniosą pozytywne ożywienie w przestrzeni centrum miasta i przyciągną nowych konsumentów i mieszkańców, tworząc jednocześnie podstawę dla kreowania nowych impulsów rozwoju gospodarki opartej na wiedzy i profesjonalnych usługach. Do branż preferowanych w ramach programu zaliczamy:

1. Działalność agencji reklamowych
2. Sprzedaż detaliczna pozostałych nowych wyrobów prowadzona w wyspecjalizowanych sklepach
3. Działalność w zakresie architektury

4. Działalność fotograficzna
5. Działalność w zakresie specjalistycznego projektowania
6. Działalność związana z produkcją filmów, nagrań wideo i programów telewizyjnych
7. Działalność związana z wystawianiem przedstawień artystycznych
8. Artystyczna i literacka działalność twórcza
9. Pozostała działalność wydawnicza
10. Działalność obiektów kulturalnych
11. Wydawanie gazet
12. Działalność bibliotek i archiwów
13. Wydawanie czasopism i pozostałych periodyków
14. Działalność wspomagająca wystawianie przedstawień artystycznych
15. Wydawanie książek
16. Działalność w zakresie nagrań dźwiękowych i muzycznych
17. Nadawanie programów telewizyjnych ogólnodostępnych i abonamentowych
18. Działalność związana z reprezentowaniem mediów
19. Działalność muzeów
20. Działalność wydawnicza w zakresie gier komputerowych
21. Działalność związana z dystrybucją filmów, nagrań wideo i programów telewizyjnych
22. Działalność związana z projekcją filmów
23. Nadawanie programów radiofonicznych
24. Nadawanie programów telewizyjnych ogólnodostępnych i abonamentowych
25. Pośrednictwo w sprzedaży czasu i miejsca na cele reklamowe w radio i telewizji
26. Pośrednictwo w sprzedaży miejsca na cele reklamowe w mediach drukowanych
27. Pośrednictwo w sprzedaży miejsca na cele reklamowe w mediach elektronicznych (Internet)
28. Pośrednictwo w sprzedaży miejsca na cele reklamowe w pozostałych mediach.

Ponadto w ramach programu należy wspierać działalność związaną z:

29. Działalnością usługową związaną z wyżywieniem,
30. Wytwórczością rzemieślniczą oraz rękodzielnictwem → jedynie w przypadku wykazania przez Wnioskodawcę wysokiej innowacyjności lub wysokich walorów artystycznych wytwarzanych produktów lub świadczonych usług, w tym także tworzeniem lub wskrzeszaniem wyrobów lub marek lokalnych;

Osoby zainteresowane podjęciem działalności gospodarczej w ramach programu, będą zobowiązane do przedstawienia kompleksowej oferty swojej działalności, wraz z planowanym programem działań dla lokalnej społeczności, za pomocą stosownego formularza oferty (wzór stanowi załącznik do regulaminu konkursu). W przypadku, gdy planowana działalność nie jest dostosowana do specyfiki lokalu (np. wiąże się z wysoką uciążliwością dla mieszkańców, wybrany lokal nie spełnia odpowiednich warunków dla prowadzenia danego typu działalności – np. sanitarnych, itp.) Komisja konkursowa ma prawo odrzucić wniosek i wskazać lokal alternatywny, o ile takowy jest dostępny i został zarządzeniem Prezydenta Miasta Konina przeznaczony na cele konkursu.

Kryteria oceny ofert w ramach programu

Oferty najmu lokali w ramach programu preferencji czynszowych będą podlegały ocenie, zgodnie z opracowaną kartą oceny, stanowiącą załącznik do regulaminu konkursu. Oferty będą analizowane pod kątem dwóch grup kryteriów:

- I. Działalności podstawowej Wnioskodawcy, w ramach której oceniane będą:
 - a) zgodność zakładanej działalności podstawowej Wnioskodawcy z celami programu „Starówka dla Kreatywnych”, tj. prowadzenie działalności w branżach kreatywnych lub w tzw. przemysłach czasu wolnego (zgodność z jedną z branż preferowanych w ramach programu oznacza przyznanie maksymalnej ilości punktów).
 - b) dostępność usług dla mieszkańców, np. czy Wnioskodawca przewiduje wydłużone godziny otwarcia lokalu;
 - c) przewidywane zatrudnienie, ocenie podlegać będzie czy działalność prowadzona w lokalu wygeneruje dodatkowe miejsca pracy;
- II. Działalność dodatkowa Wnioskodawcy – organizacja działań/ wydarzeń dla lokalnej społeczności, pod kątem:
 - d) atrakcyjności programu działań dla mieszkańców Starówki i Konina, tzn. jaki jest zakres merytoryczny programu, jakie grupy docelowe prowadzonych działań przewiduje Wnioskodawca, w jakiej formie będą uczestniczyć w niej mieszkańcy – biernej czy aktywnej, czy przewidziano dodatkowe formy promocji i informowania o odbywających się działaniach/wydarzeniach;
 - e) dostępności realizowanych działań dla mieszkańców Starówki i Konina, tzn. w jaki sposób od strony organizacyjnej będą przebiegać zaplanowane wydarzenia: jak często Wnioskodawca będzie oferował nieodpłatne wydarzenia/ warsztaty/ kursy/ itp. dla lokalnej społeczności, ile osób one obejmą, czy miejsce ich realizacji będzie łatwo dostępne dla wszystkich potencjalnych użytkowników, w tym osób starszych i niepełnosprawnych;
 - f) doświadczenia i kwalifikacji autora programu wpływających na jakość merytoryczną prowadzonych działań, tzn. czy Wnioskodawca posiada niezbędne wykształcenie/ referencje/ zdobyte szkolenia/ kursy/ certyfikaty/ dyplomy/ doświadczenie zawodowe lub praktyczne w danej profesji, które umożliwi efektywną i atrakcyjną realizację zamierzonych działań.

Złożone w procedurze konkursowej oferty oceniać będzie komisja powołana przez Prezydenta Miasta Konina, w której uczestniczyliby przedstawiciele wydziałów Urzędu Miasta Konina np. rozwoju gospodarczego, kultury, urbanistyki i architektury.

Ocena skutków wprowadzenia procedury konkursowej dla innych, obowiązujących aktów prawnych

Do projektu byłyby przeznaczane lokale znajdujące się bezpośrednio w zarządzie Prezydenta Miasta Konina. Sugerujemy, aby lokale oddawane do wykorzystania w ramach programu były zarządzane przez jedną jednostkę organizacyjną.

Wspomniane już zarządzenie Prezydenta Miasta Konina (nr 51/2015) przewiduje, że podstawowym trybem oddawania lokali użytkowych w najem jest przetarg pisemny lub ustny. Z tego względu wprowadzenie programu wymagałoby wydania zarządzenia dopuszczającego oddawanie lokali, położonych na obszarze rewitalizacji „Starówka” w najem

w procedurze konkursowej na preferencyjnych warunkach, przy zachowaniu pozostałych form oddawania lokali w najem. Proponowane zarządzenie byłoby zarządzeniem funkcjonującym obok ogólnego zarządzenia nr 51/2015. To od decyzji Prezydenta Miasta Konina zależałoby, które z lokali w obrębie obszaru rewitalizacji, byłyby oddawane w najem na zasadach konkursu a które na ogólnych zasadach. Takie rozwiązanie zapewnia swobodę i możliwość wyboru odpowiedniej procedury w odniesieniu do aktualnej sytuacji i stanu zasobu lokalowego.

Obok zapisów umożliwiających, przeznaczenie lokali na potrzeby programu preferencyjnego najmu skierowanego na stymulowanie rozwoju sektora kreatywnego i branż czasu wolnego równolegle obowiązywać będą dotychczasowe regulacje dotyczące najmu lokali, tzn. najem na czas oznaczony do 3 lat odbywa się w drodze przetargu pisemnego lub ustnego (dot. lokali, które nie zostały przeznaczone na potrzeby konkursu „Starówka dla kreatywnych”), najem na okres powyżej 3 i poniżej 10 lat odbywał się będzie w drodze przetargu po uzyskaniu przez zarządcę, przed ogłoszeniem przetargu, indywidualnej zgody Prezydenta Miasta Konina¹⁵.

W tym miejscu należy wyraźnie zaznaczyć, że poza procedurą przetargową i konkursową Miasto Konin może nadal oddawać w najem lokale:

- a) na prowadzenie działalności charytatywnej, kulturalnej, naukowej, opiekuńczej, leczniczej, oświatowej, badawczo-rozwojowej, wychowawczej, sportowej lub turystycznej, jeżeli cele te realizowane są przez podmioty, dla których są to cele statutowe i których dochody przeznaczone są w całości na działalność statutową, a w szczególności organizacjom pożytku publicznego, na cel prowadzonej działalności pożytku publicznego z zastrzeżeniem, że lokale nie mogą być usytuowane na parterach w ciągach handlowo-usługowych;
- b) na rzecz organów administracji rządowej i samorządowej;
- c) na rzecz organów wymiaru sprawiedliwości.

Poza przetargiem lub konkursem mogą być oddawane w najem także lokale niewynajęte mimo przeprowadzonych dwóch konkursów z powodu braku ofert spełniających wymogi konkursu. Stawki czynszu za lokale oddawane w najem w drodze bezprzetargowej lub poza konkursem ustalane są w drodze negocjacji stron.

Nawiązując do powyższych zapisów ważną rolę w ożywianiu konińskiej Starówki pełnić powinny podmioty III sektora, czyli organizacje pozarządowe. Realizowana przez podmioty pozarządowe działalność społeczna przekładać się będzie na aktywizację mieszkańców centrum miasta w wielu wymiarach: społecznym, zawodowym, kulturalnym, obywatelskim, edukacyjnym, gospodarczym, zdrowotnym, ekologicznym, a także przeciwdziałać różnym formom wykluczenia. Działalność organizacji pozarządowych jest zatem wysoce pożądana z punktu widzenia rewitalizacji obszaru „Starówki”.

¹⁵ Wprowadzenie trybu bezprzetargowego przedłużenia umów na lokale objęte programem, których najemca po zakończeniu obowiązywania okresu preferencji wyrazi wolę dalszego najmu na warunkach ogólnych, a nie będzie przeciwwskazań formalnych i finansowych dla przedłużenia tej umowy wymagać będzie wprowadzenia zmian zasugerowanych w opiniach prawnych ujętych w *Załączniku 4. Analizy prawne obecnych regulacji prawnych w zakresie gospodarowania nieruchomościami Miasta Konina, w tym najmu długoterminowego*. W innym przypadku ew. przedłużenie najmu w lokalach objętych programem odbywać się będzie w drodze przetargu, co oznacza konieczność konkurowania z innymi chętnymi najemcami.

W oparciu o *Zarządzenie Nr 51/2015 Prezydenta Miasta Konina z dnia 23 kwietnia 2015 roku w sprawie zasad najmu lokali użytkowych w budynkach wielolokalowych* podmioty prowadzące działalność charytatywną, kulturalną, naukową, opiekuńczą, leczniczą, oświatową, badawczo-rozwojową, wychowawczą, sportową lub turystyczną, dla których są to cele statutowe i których dochody przeznaczone są w całości na działalność statutową, a w szczególności organizacje pożytku publicznego na cel prowadzonej działalności pożytku publicznego mogą ubiegać się o najem komunalnych lokali użytkowych w drodze bezprzetargowej (z zastrzeżeniem, że lokale nie mogą być usytuowane na parterach w ciągach handlowo-usługowych). Ponadto Miasto ma możliwość obniżenia stawek, a nawet całkowitego zwolnienia tych podmiotów z obowiązku płacenia czynszu za korzystanie z lokalu, a w szczególnych przypadkach także z pozostałych opłat niezależnych od wynajmującego (mediów). Rekomenduje się, aby władze miasta korzystały z ww. mechanizmów w przypadku organizacji społecznych, które wykażą chęć aktywnego włączenia się w politykę rewitalizacji miasta i realizacji działań statutowych zgodnych z celami *Lokalnego Programu Rewitalizacji Miasta Konin na lata 2016-2023* i określonymi w dokumencie typami przedsięwzięć. Organizacje pozarządowe, posiadają odpowiednie zasoby i kompetencje, aby aktywnie włączyć się w proces rewitalizacji Starówki, realizując w szczególności takie typy działań określonych w LPR jak¹⁶:

- Typ 1: Przedsięwzięcia mające na celu ożywienie gospodarcze obszaru rewitalizacji, w tym zwłaszcza: e) rozwój klastrów, instytucji otoczenia biznesu, inkubatorów aktywności;
- Typ 2: Przedsięwzięcia mające na celu aktywizację zawodową mieszkańców obszaru rewitalizacji, w tym zwłaszcza: b) rozwój inicjatyw w zakresie wspomagania podmiotów ekonomii społecznej, spółdzielni socjalnych, itp.; c) programu wspierające osoby bezrobotne w zakresie podnoszenia kwalifikacji zawodowych, rozwój kompetencji;
- Typ 3: Przedsięwzięcia mające na celu zapobieganie zjawisku dziedziczenia ubóstwa, w tym zwłaszcza: a) programy mające na celu pracę z dziećmi i młodzieżą doświadczającą zjawiska dziedziczenia ubóstwa, d) programy mające na celu zwiększenie szans edukacyjnych dzieci i młodzieży;
- Typ 4: Przedsięwzięcia mające na celu budowanie i umacnianie kapitału społecznego, w tym zwłaszcza: a) przedsięwzięcia edukacyjne mające na celu odbudowę więzi lokalnych, poczucia wspólnoty.

Wszystkie organizacje pozarządowe działające na terenie Konina mogą uzyskać profesjonalne wsparcie w prowadzonej działalności ze strony Centrum Organizacji Pozarządowych, które mieści się przy ul. 3 Maja 1-3, a oferta Centrum ma zostać w przyszłości poszerzona o infrastrukturę zlokalizowaną w planowanym do gruntownej modernizacji zabytkowym Domu Zemełki.

Przyjęcie przedstawionych powyżej rekomendacji regulacji prawnych dot. zmian lub przyjęcia zarządzeń Prezydenta Miasta Konina w zakresie zasad najmu lokali użytkowych w budynkach wielolokalowych, w sprawie zatwierdzenia regulaminu pisemnego konkursu ofert na najem komunalnych lokali użytkowych położonych na obszarze rewitalizacji „Starówka” w Koninie, a także w sprawie ogłoszenia konkursu i podania do publicznej wiadomości wykazu

¹⁶ Numeracja i oznaczenie typów działań, jest zgodne z oznaczeniem stosowanym w dokumencie *Lokalnego Programu Rewitalizacji Miasta Konin na lata 2016-2023*

komunalnych lokali użytkowych przeznaczonych do oddania w najem w trybie konkursu na najem komunalnych lokali użytkowych położonych na obszarze rewitalizacji „Starówka” w Koninie nie wywoła skutków prawnych dla obowiązujących dokumentów dot. gospodarką nieruchomościami na terenie miasta, tj. *Programem gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Konina na lata 2014-2018* oraz *Planu wykorzystania zasobu miasta Konina na lata 2018-2020*.

6.5. Analiza skutków ekonomicznych wprowadzenia programu preferencyjnego najmu komunalnych lokali użytkowych

Wprowadzenie programu preferencyjnego najmu komunalnych lokali użytkowych stawek wymaga przeprowadzenia analizy skutków finansowych i ekonomicznych wprowadzenia tego typu rozwiązań dla budżetu miasta oraz innych interesariuszy zlokalizowanych na terenie obszaru rewitalizacji.

W tym celu przeprowadzone zostały analizy:

- cen czynszów lokali użytkowych dostępnych na rynku (w wartościach netto) – wyniki analizy zaprezentowano w rozdziale 4;
- obecności pustostanów na terenie „Starówki” – wyniki analizy zaprezentowano w rozdziale 4;
- założeń programu preferencji czynszowych;
- analiza ekonomiczna wprowadzenia programu preferencji czynszowych;
- wpływu realizacji programu na stan finansów miasta.

ZAŁOŻENIA PROGRAMU PREFERENCJI CZYNSZOWYCH

Dane wejściowe:

- Obecna uśredniona stawka w komunalnych lokalach użytkowych (do analiz ekonomicznych przyjęto stawki obecnie użytkowanych lokali na cele komercyjne, wyłączając z nich pomieszczenia magazynowe/piwniczne): 7,54 zł/m²
 - Obecna uśredniona stawka w komercyjnych lokalach użytkowych: 29,04 zł/m²
 - Obecna uśredniona stawka rynkowa: 22,04 zł/m²
 - Liczba dostępnych lokali użytkowych do włączenia w program preferencyjnego najmu: 13 szt.¹⁷
 - Średnia powierzchnia lokalu użytkowego znajdującego się w zasobie gminy udostępnionego na potrzeby programu: 85,05 m²¹⁸
-

¹⁷ W związku z planowanym przez Wydział Spraw Lokalowych połączeniem lokalu użytkowego w budynku przy ul. Wojska Polskiego 17 z sąsiadującym lokalem i jego adaptacji pod inne cele, został on wyłączony z ostatecznej listy lokali udostępnionych w programie pilotażowym preferencyjnego najmu, a tym samym wyłączono go z analizy ekonomicznej.

¹⁸ Rozbieżność wynika z przytoczonego w powyższym przypisie faktu wyłączenia z programu preferencyjnego najmu lokalu przy ul. Wojska Polskiego 17

Mając na uwadze przeprowadzone analizy, zdiagnozowany i zgłaszany niski popyt na lokale użytkowe – przy relatywnie niskich stawkach czynszu, wysoką liczbę pustostanów, a także potrzebę stymulowania rozwoju sektora kreatywnego i branż czasu wolnego na terenie Starówki i przyciągania nowych podmiotów, które wpłyną na ożywienie centrum miasta przyjęto następujące założenia programu.

Preferencje czynszowe zostały określone w następujący sposób - przez okres 3 (trzech) lat licząc od dnia podpisania umowy, miesięczny czynsz z tytułu najmu lokalu będzie wynosił:

- a. w pierwszym roku trwania umowy najmu, czynsz najmu będzie pomniejszony o **100%** w stosunku do czynszu najmu za komunalne lokale użytkowe obowiązującego na danym obszarze. Stawka czynszu w tym okresie określona zostanie na symbolicznym poziomie 1 zł/m² netto,
- b. w drugim roku trwania umowy najmu - **50%** średniej stawki czynszu za komunalne lokale użytkowe obowiązującej na danym obszarze,
- c. w trzecim roku trwania umowy najmu - **75%** średniej stawki czynszu za komunalne lokale użytkowe obowiązującej na danym obszarze.

Wysoki poziom zwolnień z opłat czynszowych w początkowej fazie działalności ma z jednej strony umożliwić łatwy start nowym i relatywnie młodym (do 5 lat funkcjonowania) przedsiębiorstwom działającym w branży kreatywnej i branży czasu wolnego, dając niezbędną czas na rozwój działalności, z drugiej zaś zachęcić do realizacji działań na rzecz lokalnej społeczności (wydarzeń, wystaw, szkoleń, warsztatów, itp.), w zamian za realne korzyści finansowe.

Założono, iż w ramach programu obecny zasób komunalnych lokali użytkowych na Starówce (13 lokali, choć nie wyklucza się włączenie w program kolejnych) będzie sukcesywnie remontowany. Sugeruje się, aby w pierwszym roku odnowionych i udostępnionych na potrzeby programu zostanie 5 lokali, w drugim roku kolejne 5, zaś w trzecim pozostałe 3 lokale.

Poniżej przedstawiono schemat działania programu, a także zmiany w sytuacji finansowej, związane z wprowadzeniem preferencji czynszowych – Wariant I. pokazuje skutek wprowadzenia regulacji, przy założeniu, iż dysponujemy lokalami gotowymi do rozpoczęcia wynajmu, bez konieczności ich modernizacji, Wariant II przedstawia sytuację, w której lokale są sukcesywnie remontowane (zgodnie z zakładanym harmonogramem, czas remontu przyjęto na 12 miesięcy, a remont pierwszych 5 lokali odbywa się w roku zerowym, nie przedstawionym w tej analizie – jest on uwzględniony w tabeli ENPV), na skutek czego rok przed ich udostępnieniem, nie są one wynajmowane, stąd brak wpływów z tytułu ich najmu.¹⁹

Tabela 9. Harmonogram realizacji pilotażowego programu najmu lokali, wraz z analiza wariantów wpływu wdrożenia programu na przychody z tytułu czynszów pobieranych za użytkowanie komunalnych lokali użytkowych położonych na terenie Starówki

Liczba lokali	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
---------------	-------	-------	-------	-------	-------

¹⁹ W przedstawionych analizach z uwagi na niemożność stwierdzenia, które lokale, w jakiej kolejności będą udostępniane w ramach programu brano pod uwagę średnią stawkę bazową czynszu = 7,54 zł/m² i powierzchnię lokalu = 85,05 m².

5	100% zwolnienia	50% zwolnienia	25% zwolnienia	
5		100% zwolnienia	50% zwolnienia	25% zwolnienia
3			100% zwolnienia	50% zwolnienia 25% zwolnienia

WARIANT I. Sytuacja nie uwzględniająca wyłączenia części zasobu z uwagi na remonty:

	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	SUMA
Poziom wpływów z czynszów	61 562,04 zł	42 323,90 zł	48 095,34 zł	78 876,36 zł	94 266,87 zł	325 124,50 zł
Alternatywny wariant – utrzymanie obecnej stawki	100 038,31 zł	100 038,31 zł	100 038,31 zł	100 038,31 zł	100 038,31 zł	500 191,54 zł
Różnica – strata z tytułu wprowadzenia czynszów	-38 476,27 zł	-57 714,41 zł	-51 942,97 zł	-21 161,95 zł	-5 771,44 zł	-175 067,04 zł

WARIANT II. Sytuacja uwzględniająca konieczność wyłączenia części zasobu z uwagi na remonty:

	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	SUMA
Poziom wpływów z czynszów	23 085,76 zł	11 542,88 zł	40 400,09 zł	71 181,10 zł	86 571,61 zł	232 781,45 zł
Alternatywny wariant – utrzymanie obecnej stawki	100 038,31 zł	100 038,31 zł	100 038,31 zł	100 038,31 zł	100 038,31 zł	500 191,54 zł
Różnica – strata z tytułu wprowadzenia czynszów preferencyjnych i czasowych wyłączeń lokali	-76 952,54 zł	-88 495,43 zł	-59 638,22 zł	-28 857,20 zł	-13 466,70 zł	-267 410,09 zł

ANALIZA EKONOMICZNA WPROWADZENIA PROGRAMU PREFERENCJI CZYNSZOWYCH

Program preferencji stanowi ze swej natury inwestycję o charakterze niekorzystnym pod kątem finansowym dla właściciela nieruchomości - Miasta Konin (wiąże się ze spadkiem wpływów z tytułu najmu), dlatego też konieczne jest uwzględnienie czynników zewnętrznych, które umożliwią realną ocenę efektywności społeczno-ekonomicznej realizacji programu dla społeczności Starówki. Analiza ekonomiczna została oparta na obliczeniu wskaźnika ekonomicznej wartości bieżącej projektu (ENPV), jako miernika umożliwiającego czytelną ocenę zasadności realizacji inwestycji, opartą na zdyskontowanych przepływach pieniężnych z inwestycji, a także oszacowanych wartościach analizy kosztów i korzyści społecznych.

Wskaźnik ENPV służy jako podstawowa zasada decyzyjna o przyjęciu bądź odrzuceniu projektu, dla którego:

- **ENVP >0**, projekt jest korzystny ekonomicznie, przychody oraz korzyści zewnętrzne są wyższe niż nakłady inwestycyjne i koszty zewnętrzne.
- **ENVP <0**, nakłady inwestycyjne i koszty zewnętrzne nie są równoważone przez oczekiwane przychody i korzyści zewnętrzne.
- **ENVP =0**, projekt ma charakter neutralny dla sytuacji inwestora i otoczenia, korzyści i koszty równoważą się.

Ekonomiczna stopa procentowa określona została na poziomie 5%. Za okres odniesienia przyjęto okres 6 letni, jako okres pilotażowy obowiązywania programu.

Za **nakłady inwestycyjne na realizację projektu** przyjęto koszty przeprowadzanych sukcesywnie remontów lokali komunalnych. Średni koszt remontu lokalu oszacowano na 70 000 zł, z uwagi na zróżnicowany stan techniczny lokali i zakres wymaganych robót, sugerowano się także średnimi cenami (m.in. na podstawie biuletynów cen Sekocenbud) tzw. „średnich remontów” obejmujących: odnawianie i remont niektórych elementów konstrukcyjnych, instalacyjnych i wykończeniowych, w tym wymianę zużytych urządzeń instalacyjnych, zapewniających dalsze użytkowanie obiektu zgodnie z przeznaczeniem²⁰.

Przychody w ramach projektu stanowią dochody budżetu miasta z tytułu opłat czynszowych uzyskiwanych z wynajmowanych lokali.

Ponadto przyjęto następujące typy **korzyści zewnętrznych**, które zostaną osiągnięte na skutek realizacji projektu „Starówka dla Kreatywnych”:

- Korzyści związane z bezpłatnym udostępnieniem usług świadczonych przez najemców mieszkańcom Starówki i Konina
Średnia liczba uczestników 1 wydarzenia została oszacowana na 25 osób, organizacja wydarzeń przez najemcę średnio odbędzie się 2 razy na rok, średnia korzyść uczestnictwa w warsztatach kreatywnych/ wystawie prac/ pokazie artystycznym/ kursie została oszacowana na poziomie średniej 50 zł/os.
Łączną sumę tej pozycji korzyści zew. dla poszczególnych lat obliczono mnożąc: Średnią liczbę uczestników wydarzeń = 25 osób x liczba wydarzeń w ciągu roku w 1 lokalu = 2 x liczba działających lokali w ramach programu w danym roku x średnią korzyść uczestnika = 50 zł
- Korzyści społeczne z tytułu poprawy atrakcyjności centrum miasta, zmiany wizerunku Konina jako miejsca sprzyjającego ludziom młodym i kreatywnym

²⁰ W tym miejscu należy podkreślić, iż przeprowadzenie remontów lokali, w znacznej części przypadków wiązać się będzie z koniecznością doprowadzenia przyłączy instalacji, jak i modernizacji całości budynku, również w części mieszkalnej. Szacunkowy koszt modernizacji pojedynczego obiektu należy szacować w granicach 250-500 tys. zł. Koszt ten będzie częściowo rekompensowany wzrostem standardu budynku, warunków mieszkaniowych i użytkowych, a co za tym idzie wzrostem wartości nieruchomości i wyższym poziomem stawek czynszu. Z uwagi na fakt, iż opracowanie dotyczy tylko lokali użytkowych, nie obejmuje danych oraz inwentaryzacji stanu architektonicznego i technicznego dot. części mieszkalnej budynków, w których lokale te są położone analiza ekonomiczna ogranicza się do wskazania kosztów i korzyści związanych z remontem i udostępnieniem na potrzeby programu wytypowanych 13 lokali użytkowych.

Przeciętnie firma kreatywna, to firma mała, często jednoosobowa, zarejestrowana w miejscu zamieszkania właściciela, prowadzona przez ludzi młodych o wysokich kwalifikacjach i dobrym wykształceniu. Stworzenie programu wspierającego młodych przedsiębiorców w tworzeniu i prowadzeniu nowych podmiotów gospodarczych, funkcjonujących w sektorach kreatywnych, przyczyni się do zatrzymania odpływu przedsiębiorczych i wysokowykwalifikowanych młodych osób na terenie Starówki. Zastopowanie depopulacji Starówki, w tym "drenażu mózgow" do większych ośrodków, skutkować będzie utrzymaniem generowanych przez nich dochodów – mierzonych średnim wynagrodzeniem brutto. W 2017 r. średnie miesięczne wynagrodzenie brutto na mieszkańca wg. Bank Danych Lokalnych GUS w Koninie wynosiło 3 930,94 zł (brutto).

Łączną sumę tej pozycji korzyści zew. dla poszczególnych lat obliczono mnożąc: Średni dochód z PIT na mieszkańca = 1 188,83 zł x liczba osób w danym roku prowadzących działalność w udostępnionych lokalach komunalnych

- Korzyści dla najemców w ramach programu związane z preferencjami w stawkach czynszu w stosunku do oferty rynkowej

Korzyść uczestnika programu została obliczona jako różnica pomiędzy stawką rynkową (22,04 zł) - obliczoną jako średnia ze średnich cen najmu na rynku komercyjnym i średnich stawek w lokalach komunalnych dostępnych na Starówce pomnożoną przez średni metraż lokalu użytkowego (85,05 m²), a stawką preferencyjną oferowaną w ramach programu również pomnożoną przez średni metraż.

Średnia oszczędność 1 uczestnika programu:

W 1 roku	W 2 roku	W 3 roku	W całym okresie:
22 496,15 zł	18 648,52 zł	16 724,71 zł	57 869,38 zł

Korzyści dla poszczególnych lat pomnożone zostały zgodnie z liczbą lokali udostępnianych w danym roku, jak i liczbą lokali, które zostały już udostępnione w poprzednich latach.

- Korzyści związane ze zwiększonym ruchem konsumenckim na Starówce poprzez wprowadzenie do tego obszaru branż gospodarczych będących istotnymi generatorami ruchu (kwota wydana przez klientów na usługi i produkty z oferty innych podmiotów komercyjnych zlokalizowanych na Starówce)

Założono, iż 1 firma z branży kreatywnej i czasu wolnego, jak i organizowane przez te firmy wydarzenia przyciągną w ciągu roku 100 nowych konsumentów, z których 20% skorzysta z oferty innych podmiotów zlokalizowanych na Starówce, wydając na ten cel rocznie średnio 100 zł.

Łączną sumę tej pozycji korzyści zew. dla poszczególnych lat obliczono mnożąc: przyjęty współczynnik = 0,2 x zakładany ruch konsumencki wygenerowany w ciągu roku przez 1 lokal użytkowany przez podmiot z branży

kreatywnej/ czasu wolnego = 100 x średnia szacowana kwota wydatków realizowanych w innych podmiotach położonych na Starówce = 100 zł x liczba lokali komunalnych użytkowanych przez sektory kreatywne/ czasu wolnego.

- Korzyści związane z poprawą wizerunku Starówki wśród inwestorów, przy ograniczonym zasobie lokali komunalnych zwiększone zainteresowanie najmem lokali komercyjnych, w tym pustostanów

Dzielnice sprzyjające rozwojowi sektorów kreatywnych, przy odpowiednim wsparciu mogą realnie wpłynąć na rozwój gospodarczy obszaru, np. londyński Tottenham w ciągu 5 lat osiągnął 127% wzrost sektora kreatywnego (https://www.london.gov.uk/sites/default/files/creative-enterprise-zones_prospectus-2017.pdf) – tworzące się klastry i skupiska podmiotów kreatywnych, przyciągały nowe podmioty. Mając na uwadze proporcje i potencjał miasta zakłada się, iż 1 funkcjonujący podmiot działający w sektorze kreatywnym lub branży czasu wolnego na obszarze konińskiej Starówki przyciągnie średnio 0,2 najemcy w podmiotach komercyjnych. Zgodnie z przeprowadzoną inwentaryzacją średnia powierzchnia lokalu wynosi 78,09 m², a średni czynsz kształtuje się na poziomie 29,04 zł.

Łączną sumę tej pozycji korzyści zew. dla poszczególnych lat obliczono mnożąc: przyjęty współczynnik = 0,2 x miesięczna stawka czynszu = 29,04 zł/m² x średnia powierzchnia lokali dostępnych na rynku komercyjnym = 78,09 m² x 12 miesięcy x liczba lokali komunalnych użytkowanych przez sektora kreatywne/ czasu wolnego.

Za **koszty zewnętrzne** związane z realizacją projektu „Starówka dla Kreatywnych” uznano:

- Utracony dochód budżetu miasta z tytułu obniżek w czynszu i czasowych przerw związanych z adaptacją lokali

Utracona korzyść budżetu miasta będzie równa różnicy pomiędzy obecnym poziomem czynszów, a czynszem uwzględniającym preferencje dla sektora kreatywnego/ branż czasu wolnego, a także czasowym wyłączeniem lokali z użytkowania, z uwagi na konieczność przeprowadzenia prac remontowych (zgodnie z Wariantem II przedstawionym w tabeli umieszczonej w podrozdziale: ZAŁOŻENIA PROGRAMU PREFERENCJI CZYNSZOWYCH)

- Koszt najemcy związany z organizacją wydarzeń dla lokalnej społeczności w ramach programu

Obliczono średni koszt najemców z tytułu organizacji w okresie najmu działań/ wydarzeń na rzecz lokalnej społeczności. Poświęcony czas pracy oraz koszt materiałów koniecznych do przeprowadzenia jednego wydarzenia oszacowano średnio na 300 zł na 1 wydarzenie. Łączną sumę tej pozycji kosztów dla poszczególnych lat obliczono mnożąc koszt organizacji = 300 zł, przez liczbę wydarzeń organizowanych średnio przez 1 najemcę = 2, a także liczbę lokali użytkowanych w danym roku w ramach programu preferencyjnego najmu.

Na kolejnej stronie, w tabeli przedstawiono wynik analizy ekonomicznej opartej na wskaźniku ENPV.

Tabela 10. Tabela przepływów finansowych projektu pod kątem analizy wskaźnika ENPV (wartości netto określone w PLN)

Lp.	Wyszczególnienie	Jedn.	Rok	Rok	Rok	Rok	Rok	Rok
			2019	2020	2021	2022	2023	2024
	Rok realizacji projektu		0	1	2	3	4	5
1	Przepływy finansowe	zł	-288 437,96	-326 914,24	-198 457,12	40 400,09	71 181,10	86 571,61
1.1	Przychody	zł	61 562,04	23 085,76	11 542,88	40 400,09	71 181,10	86 571,61
1.2	Koszty operacyjne (bez amortyzacji)	zł	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.3	Zmiany w kapitale obrotowym netto w fazie inwestycyjnej (w uzasadnionych przypadkach)	zł	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.4	Nakłady inwestycyjne na realizację projektu	zł	-350 000,00	-350 000,00	-210 000,00	0,00	0,00	0,00
1.5	Nakłady odtworzeniowe w ramach projektu	zł	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.6	Wartość rezydualna	zł	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Pozytywne efekty zewnętrzne	zł	0,00	154 635,44	290 032,75	270 333,27	307 424,61	205 529,63
2.1	Korzyści związane z bezpłatnym udostępnieniem usług świadczonych przez najemców mieszkańcom Starówki i Konina	zł	0,00	12 500,00	25 000,00	32 500,00	20 000,00	7 500,00
2.2	Korzyści społeczne z tytułu poprawy atrakcyjności centrum miasta, zmiany wizerunku Konina jako miejsca sprzyjającego ludziom młodym i kreatywnym	zł	0,00	19 654,70	39 309,40	51 102,22	51 102,22	51 102,22
2.3	Korzyści dla najemców w ramach programu związane z preferencjami w stawkach czynszu w stosunku do oferty rynkowej	zł	0,00	112 480,74	205 723,35	160 731,05	139 569,10	50 174,12
2.4	Korzyści związane ze zwiększonym ruchem konsumenckim na Starówce poprzez wprowadzenie do tego obszaru branż gospodarczych będących istotnymi generatorami ruchu (kwota wydana przez klientów na usługi i produkty z oferty innych podmiotów komercyjnych zlokalizowanych na Starówce)	zł	0,00	10 000,00	20 000,00	26 000,00	26 000,00	26 000,00
2.5	Korzyści związane z poprawą wizerunku Starówki wśród inwestorów, przy ograniczonym zasobie lokali komunalnych zwiększone zainteresowanie najmem lokali komercyjnych, w tym pustostanów		0,00	27 212,80	54 425,61	70 753,29	70 753,29	70 753,29
3	Negatywne efekty zewnętrzne	zł	0,00	-81 952,54	-98 495,43	-72 638,22	-36 857,20	-16 466,70
3.1	Utracony dochód budżetu miasta z tytułu obniżek w czynszu i czasowych przerw związanych z adaptacją lokali	zł	0,00	-76 952,54	-88 495,43	-59 638,22	-28 857,20	-13 466,70
3.2	Koszt najemcy związany z organizacją wydarzeń dla lokalnej społeczności w ramach programu		0,00	-5 000,00	-10 000,00	-13 000,00	-8 000,00	-3 000,00
4	Przekształcenie z cen rynkowych w ceny rozrachunkowe (ukryte) - korekta	zł	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5	Ekonomiczne przyływy pieniężne łącznie	zł	-288 437,96	-254 231,34	-6 919,79	238 095,14	341 748,51	275 634,55
6	Ekonomiczny współczynnik dyskontujący	%	1,00	0,95	0,91	0,86	0,82	0,78
7	Zdyskotowane ekonomiczne przepływy pieniężne	zł	-288 437,96	-242 125,08	-6 276,46	205 675,53	281 157,35	215 966,88
8	ENPV	zł	165 960,25 zł					

ENPV = 165 960,25 zł > 0, oznacza, iż realizacja projektu przyniesie dodatni efekt ekonomiczny dla lokalnej społeczności. Uwzględnić należy, iż realizacja projektu wpłynie także na niemierzalne czynniki jakości życia, takie jak poprawa estetyki przestrzeni publicznych, zmiana świadomości społecznej, w tym zwiększenie wiedzy i umiejętności mieszkańców (np. poprzez udział w warsztatach, wydarzeniach kulturalnych, itp. organizowanych przez uczestników programu).

Podkreślić należy, iż przeprowadzona analiza ma jedynie charakter poglądowy, gdyż jej rzeczywiste oszacowanie będzie możliwe na etapie opracowania dokumentacji budowlanej i precyzyjnego oszacowania kosztów remontów poszczególnych lokali. Niemniej, już na tym można założyć, iż realizacja programu wniesie pozytywny impuls dla ożywienia gospodarczego i kulturalnego centrum miasta, przynosząc wymierne korzyści zarówno nowym najemcom z branży kreatywnej, jak i już obecnym na Starówce podmiotom, a przede wszystkim mieszkańcom obszaru rewitalizacji i Konina.

WPŁYW REALIZACJI PROGRAMU NA STAN FINANSÓW MIASTA

Realizacja inwestycji na bazie środków własnych Miasta zależy od wartości oszacowanych nakładów na realizację projektu i ich odniesienia do nadwyżki budżetowej. Zgodnie z *Wieloletnią Prognozą Finansową miasta Konina na lata 2018-2021* w najbliższych latach, w których planowane jest rozpoczęcie realizacji programu, począwszy od 2019 r. prognozowana jest poprawa sytuacji budżetowej, która umożliwi osiągnięcie nadwyżki w budżecie.

Tabela 11. *Możliwości finansowe Miasta Konin.*

Wyszczególnienie	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Dochody ogółem	511 220 399,83	485 121 843,50	479 818 000,00	494 151 000,00	492 151 000,00	492 151 000,00	492 151 000,00	492 151 000,00
Wydatki ogółem	511 313 883,83	468 715 327,50	459 583 484,00	472 816 484,00	475 220 484,00	482 441 218,26	482 459 800,00	482 819 800,00
(+) Nadwyżka / (-) Deficyt	-93 484,00	16 406 516,00	20 234 516,00	21 334 516,00	16 930 516,00	9 709 781,74	9 691 200,00	9 331 200,00
Kwota długu	116 309 314,04	99 573 798,04	79 150 113,74	57 815 597,74	40 885 081,74	31 175 300,00	21 484 100,00	12 152 900,00
Zadłużenie / Dochody	22,8%	20,5%	16,5%	11,7%	8,3%	6,3%	4,4%	2,5%

Źródło: Wieloletnia Prognoza Finansowa miasta Konina na lata 2018-2021, Załącznik nr 1 do Uchwały Nr 648 Rady Miasta Konina z dnia 20 grudnia 2017 roku.

Przy zakładanym w analizie ekonomicznej poziomie kosztów inwestycyjnych związanych z remontami lokali, jak i spadkiem dochodów budżetowych z tytułu niższych czynszów (w stosunku do wariantu zakładającego utrzymanie obecnego poziomu czynszów) budżet miasta zmniejszy się w sposób następujący:

- 2019 r. – 350 000,00 zł (2,1% prognozowanej nadwyżki);
- 2020 r. – 424 344,83 zł (2,1% prognozowanej nadwyżki);
- 2021 r. – 365 496,56 zł (1,7% prognozowanej nadwyżki);
- 2022 r. – 57 617,24 zł (0,3% prognozowanej nadwyżki);
- 2023 r. – 24 162,07 zł (0,2% prognozowanej nadwyżki);

- 2024 r. - 7 434,48 zł (0,1% prognozowanej nadwyżki).

Z powyższej analizy wynika, iż wdrożenie programu nie stanowi relatywnie znaczącego obciążenia dla budżetu miasta. Prognozowane wysokie nadwyżki budżetowe, pozwalają na przyjęcie założenia, iż całość inwestycji może zostać sfinansowana ze środków własnych miasta, bez konieczności zadłużania się na ten cel.

Z uwagi na fakt, iż opracowanie dotyczy najmu komunalnych lokali użytkowych, a więc nie obejmuje danych oraz inwentaryzacji stanu architektonicznego i technicznego dot. części mieszkalnej/ pozostałych pomieszczeń budynków, w których lokale te są położone, analiza ekonomiczna ograniczyła się do wskazania kosztów i korzyści związanych z remontem i udostępnieniem na potrzeby programu wytypowanych 13 lokali użytkowych.

Realizując program należy mieć na uwadze, iż w niektórych przypadkach przeprowadzenie remontów lokali, nie będzie mogło odbyć się bez generalnej modernizacji całego budynku, w którym znajduje się lokal (termomodernizacji, wymianie lub doprowadzeniu instalacji, remontów części wspólnych). Szacunkowy koszt modernizacji pojedynczego obiektu należy rozpatrywać, zgodnie ze wstępnymi szacunkami, w granicach 250-500 tys. zł. Koszt ten będzie częściowo rekompensowany wzrostem standardu budynku, warunków mieszkaniowych i użytkowych, a co za tym idzie wzrostem wartości nieruchomości i wyższym poziomem stawek czynszu. Przeprowadzenie dokładnej analizy ekonomicznej oddziaływania tych inwestycji, możliwe będzie przy wykonaniu dokładnych operatów architektonicznych i budowlanych, a także kosztorysów inwestorskich. Mając na uwadze ograniczoność środków finansowych budżetu miasta rekomenduje się, aby w pierwszej kolejności udostępniać w programie te lokale, które wymagają najniższych nakładów i nie pociągają konieczności wykonywania prac w częściach wspólnych, w dalszej kolejności zaś sukcesywnie włączać lokale położone w nieruchomościach odnawianych zgodnie z planami remontowymi miasta, w tym zarówno przy udziale środków zewnętrznych pochodzących z programów krajowych, jak i programów operacyjnych UE.

7. Podsumowanie działań służących ożywieniu gospodarczemu obszarowi „Starówki”

Świadome kształtowanie gospodarki nieruchomościami stanowiącymi własność Miasta może przyczynić się do stymulowania rozwoju społeczno-gospodarczego przestrzeni miejskiej, w tym terenów, które z uwagi na obserwowany stan kryzysowy zostały wskazane jako obszar rewitalizacji. Zasób komunalnych lokali użytkowych, przy wypracowaniu odpowiednich programów najmu dedykowanych pożądanym z punktu widzenia rozwoju miasta sektorom gospodarczym jak i podmiotom kształtującym lokalny sektor obywatelski i kulturalny, może stać się istotnym impulsem rozwojowym, który przyczyni się do ożywienia historycznego centrum Konina.

Kształtowanie polityki czynszowej, w tym tworzenie systemów preferencji dla określonych typów działalności, zostało ściśle powiązane z postanowieniami dokumentów kształtujących miejską politykę rozwoju społecznego, gospodarczego i przestrzennego. Do najważniejszych z nich zaliczyć należy Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego oraz miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, Strategię Rozwoju Miasta Konina, Program Rewitalizacji Konina.

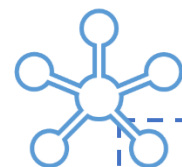
Z uwagi na charakter polityki rewitalizacji, jak i wysoki poziom degradacji „starego miasta” i „zapaści” społeczno-gospodarczej ulic objętych niniejszym programem, główne cele prowadzonej polityki czynszowej są zbieżne z celami określonymi w Lokalnym Programie Rewitalizacji Miasta Konin na lata 2016-2023, w tym w szczególności z *Celem 2 Stworzenie warunków do rozwoju gospodarczego obszaru rewitalizacji*, a dokładniej z przypisanymi mu celami: *2.1 Ożywienie przestrzeni publicznej poprzez wsparcie funkcji kulturalnych i rozrywkowych oraz rozwijanie przemysłów czasu wolnego oraz 2.2 Zbudowanie zintegrowanego systemu wsparcia dla przedsiębiorców*.

Aktywizacja sfery gospodarczej i kulturalnej nie jest celem samym w sobie, a pośrednim narzędziem służącym poprawie jakości życia i funkcjonowania na rewitalizowanym obszarze. Wsparcie sektora kreatywnego oraz przemysłów czasu wolnego w zabytkowej dzielnicy Konina, przyczyni się do jej ożywienia, przywrócenia czynników centrotwórczych i wytworzenia „mody” na to miejsce. W długim okresie przyciągnięcie sektora prywatnego, stanowi warunek niezbędny dla rozwoju dzielnicy, ze względu na wysoki poziom zapotrzebowania na nakłady inwestycyjne, które znacznie przekraczają możliwości finansowe miasta. Innowacyjne, dobrze prosperujące firmy, aktywnie działające środowiska twórcze, wyremontowane lokale i budynki, zachęcają kolejnych inwestorów, a także mieszkańców do wiązania swojego życia prywatnego i zawodowego z danym miejscem.

Specyfika obszaru, sprawia, iż dopiero po osiągnięciu celów związanych ze stymulowaniem rozwoju gospodarczego i społecznego, możliwe będzie zrealizowanie celów o charakterze ekonomicznym, tj. zwiększania wartości nieruchomości, jak i maksymalizacji zysku z tytułu czynszów. Cele te należy rozpatrywać w długim okresie, a ich osiągnięcie będzie dokonywało się stopniowo, zarówno w sposób bezpośredni – poprzez poprawę stanu technicznego nieruchomości, ich zagospodarowania, wzrostu rentowności prowadzonej w nich działalności (w przypadku lokali przeznaczonych pod działalność komercyjną), jak i pośrednio, poprzez wzrost atrakcyjności okolicy, odtworzenie tkanki

miejskiej, generowanie zwiększonego ruchu na rewitalizowanych ulicach i tworzący się klimat dla działalności społeczno-kulturalnej i gospodarczej w centrum miasta. Przemysłane dysponowanie zasobem lokalowym, jak i precyzyjne określenie kryteriów doboru podmiotów objętych preferencyjnymi warunkami najmu powinno zachować rozsądne proporcje pomiędzy stymulowaniem rozwoju dzielnicy a ograniczeniem ryzyka pojawienia się procesów gentryfikacyjnych w przyszłości.

Przyjęcie postulowanych w niniejszym opracowaniu zmian w polityce gospodarowania zasobem komunalnych lokali użytkowych, jak również wdrożenie rekomendowanych działań uzupełniających, złoży się na spójny program aktywizacji gospodarczej obszaru rewitalizacji Miasta Konin, który wydobędzie pełny potencjał Starówki, przywracając jej funkcję rzeczywistego centrum miasta. W ramach podsumowania, jego główne założenia przedstawiono w postaci schematu.



Prowadzenie działań sieciujących i marketingowych

- Stworzenie spójnego programu promocji programu „Starówka dla Kreatywnych”;
- Organizacja wydarzeń kulturalnych i artystycznych zwiększających zainteresowanie działalnością prowadzoną na terenie Starówki;
- Objęcie uczestników programu wsparciem doradczym i ofertą inkubatora zlokalizowanego w centrum rozwoju społeczno-gospodarczego;



Rozwój komunikacji publicznej, stref parkingowych

- Działania na poziomie miasta dotyczące rozwoju komunikacji publicznej zwiększające dostępność Starówki dla mieszkańców innych obszarów miasta, w tym szczególnie Nowego Konina;
- Uspokojenie ruchu pojazdów w centrum;
- Zabezpieczenie odpowiedniej liczby miejsc parkingowych dla obsługi mieszkańców spoza centrum;



Monitoring zasobu lokalnego i otoczenia

- Cykliczne zbieranie danych o zasobie komunalnych lokali użytkowych, uwzględniające m.in.: stan techniczny, zbieżność prowadzonej działalności z typem działalności zadeklarowanym w umowie najmu, stan zatrudnienia, itp.;
- Reagowanie na zmiany w otoczeniu, wprowadzanie korekt do programu (np. przeciwdziałanie gentryfikacji, dodawanie nowych branż pożądaných z punktu widzenia rozwoju miasta);

Warunki uczestnictwa w Programie

<p>Osoby fizyczne i podmioty, które prowadzą działalność na terenie Miasta Konin (nie dłużej niż 5 lat) lub dopiero zamierzają rozpocząć działalność gospodarczą</p>	<p>Działalność wiodąca prowadzona w obszarze sektora kreatywnego lub w tzw. <u>przemysle czasu wolnego</u>;</p>	<p>Deklaracja przeprowadzenia cyklu bezpłatnych działań służących aktywizacji lokalnej społeczności w wymiarze społecznym/ kulturalnym/ zawodowym/ gospodarczym/ edukacyjnym</p>
---	--	---

Korzyści z uczestnictwa w Programie

<p>Odnowiony lokal użytkowy położony w centrum miasta</p>	<p>Preferencyjne stawki czynszu wynoszące: ➤-> 1 zł/ m² netto w 1 roku najmu; ➤-> 50% średniej stawki czynszu w 2 roku najmu; -> 75% średniej stawki czynszu w 3 roku najmu</p>	<p>Umowę najmu na okres 3 lat (z pierwszeństwem najmu po jej wygaśnięciu);</p>
--	---	---

"Efekt zewnętrzny" dla obszaru Starówki

Wprowadzenie branż o dużym potencjale rozwojowym, miastotwórczym i centrotwórczym wpłynie pozytywnie m.in. na:

- Zwiększenie ruchu konsumenckiego na Starówce;
- Poprawę estetyki przestrzeni publicznych (zagospodarowanie pustostanów, zwiększenie atrakcyjności witryn lokali, pojawienie się "ogródków" restauracyjnych, itp);
- Wzrost liczby organizowanych wydarzeń kulturalnych i rozrywkowych - generujących zwiększone zainteresowanie obszarem;
- Zwiększenie udziału mieszkańców w życiu społecznym, kulturalnym, artystycznym;
- Wykreowanie atrakcyjnego rynku pracy dla młodych ludzi w konsekwencji powstrzymanie wysokiego poziomu depopulacji;



Prace remontowe i adaptacyjne

- Wykonanie podstawowych prac remontowych w zakresie przywrócenia użytkowych lokali komunalnych do „stanu używalności”;
- Konsekwentne realizowanie programów remontu części wspólnych budynków komunalnych oraz ich termomodernizacji, w tym projektów ujętych w **Lokalnym Programie Rewitalizacji Miasta Konin na lata 2016-2023**;



Modernizacja przestrzeni publicznych, tworzenie „generatorów ruchu”

- Realizacja projektów inwestycyjnych ujętych w **Lokalnym Programie Rewitalizacji Miasta Konin na lata 2016-2023**;
- Poprawa bezpieczeństwa na Starówce, np. rozwój monitoringu wizyjnego;
- Modernizacja przestrzeni publicznych (remont nawierzchni ulic i chodników, adaptacja skwerów i placów, nasadzenia);
- Tworzenie „generatorów ruchu” – lokalizacja instytucji kulturalnych, społecznych oraz obiektów rekreacyjnych i handlowych na terenie Starówki, które zwiększą zainteresowanie tym obszarem miasta;
- Wypracowanie systemu identyfikacji wizualnej witryn lokali;

8. Załączniki

1. Mapa sytuacyjna nieruchomości z lokalizacją lokali użytkowych, skala 1: 3500
2. Rzuty techniczne lokali
3. Propozycja projektów zarządzeń Prezydenta Miasta wraz z załącznikami
4. Analizy prawne obecnych regulacji prawnych w zakresie gospodarowania nieruchomościami Miasta Konina, w tym najmu długoterminowego