

RAPORT KOŃCOWY

PRZEPROWADZENIE SZCZEGÓŁOWEJ ANALIZY AKTUALNEJ POLITYKI CZYNSZOWEJ I JEJ KONSEKWENCJI DLA STANU WYNAJMU

WRZESIEŃ 2017

ASM - Centrum Badań i Analiz Rynku Sp. z o.o.
99-301 Kutno, ul. Grunwaldzka 5,
www.asm-poland.com.pl
tel.: + 48 24 355 77 00, fax: +48 24 355 77 01/03
e-mail: sekretariat@asm-poland.com.pl

Więcej niż agencja badawcza

Zamawiający:
Gmina Lublin
20-109 Lublin
Plac Króla Władysława Łokietka 1

Wykonawca:
ASM - Centrum Badań i Analiz Rynku Sp. z o.o.
99-301 Kutno, ul. Grunwaldzka 5,
www.asm-poland.com.pl
tel.: + 48 24 355 77 00, fax: +48 24 355 77 01/03
e-mail: sekretariat@asm-poland.com.pl

Zespół autorski:
dr Jakub Grabowski
Adrian Hofman
Artur Janiszewski
dr Dawid Krysiński
dr Katarzyna Leśniewska-Napierała
dr Tomasz Napierała

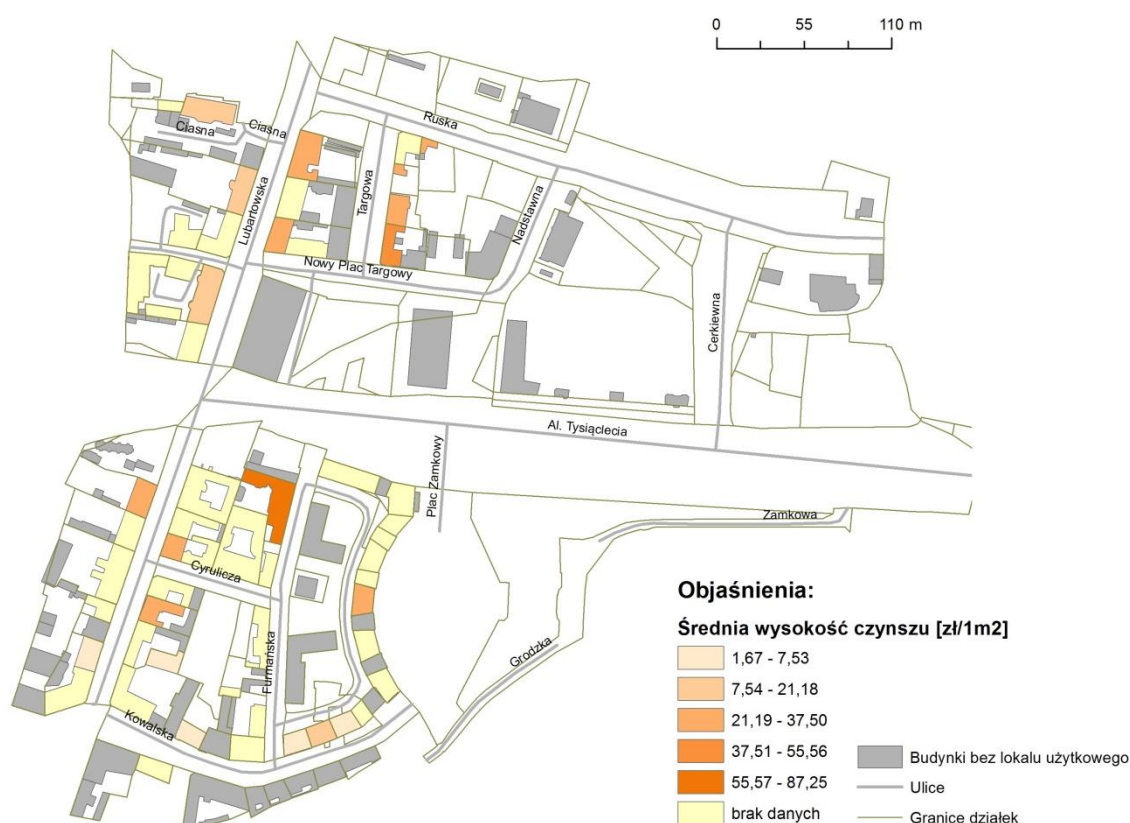
SPIS TREŚCI

SPIS TREŚCI	3
I. POLITYKA CZYNSZOWA W LOKALACH UŻYTKOWYCH W OBSZARZE REWITALIZACJI	4
1.1 WYSOKOŚĆ CZYNSZU ZA WYNAJEM LOKALI UŻYTKOWYCH W OBSZARZE REWITALIZACJI	4
1.2 CZYNNIKI DETERMINUJĄCE WYSOKOŚĆ CZYNSZU ZA WYNAJEM LOKALI UŻYTKOWYCH W OBSZARZE REWITALIZACJI ...	5
1.3 DOTYCHCZASOWA POLITYKA NAJMU LOKALI BĘDĄCYCH WŁASNOŚCIĄ MIASTA LUBLIN.....	7
II. MOŻLIWOŚCI IMPLEMENTACJI Z PUNKTU WIDZENIA FORMALNO-PRAWNEGO PREFERENCYJNYCH ZASAD WYNAJMU LOKALI UŻYTKOWYCH W REWITALIZOWANYM OBSZARZE	11
2.1 FORMALNO-PRAWNE MOŻLIWOŚCI WYKORZYSTANIA PODATKU OD NIERUCHOMOŚCI W POLITYCE GOSPODARCZEJ MIASTA LUBLIN	11
2.2 MOŻLIWOŚCI WYKORZYSTANIA CZYNSZU ZA WYNAJEM NIERUCHOMOŚCI W POLITYCE GOSPODARCZEJ MIASTA LUBLIN	17
III. WNIOSKI	24
BIBLIOGRAFIA	28
SPIS RYSUNKÓW	29
SPIS TABEL	30

I. POLITYKA CZYNSZOWA W LOKALACH UŻYTKOWYCH W OBSZARZE REWITALIZACJI

1.1 WYSOKOŚĆ CZYNSZU ZA WYNAJEM LOKALI UŻYTKOWYCH W OBSZARZE REWITALIZACJI

Średnia wysokość czynszu za wynajem 1 m² powierzchni lokalu użytkowego w rewitalizowanym obszarze ul. Lubartowskiej i dawnego Podzamcza została oszacowana na 24,5 zł. Warto jednak podkreślić, że wartość tę określono na podstawie danych dostępnych dla jedynie 19,3% wszystkich zinwentaryzowanych lokali użytkowych. W przypadku pozostałych lokali odmówiono udzielenia informacji na temat czynszu bądź też osoby obecne w tych lokalach (pracownicy firm wynajmujących lokal) nie miały na ten temat wiedzy.



Rysunek 1: Średnia wysokość miesięcznego czynszu za wynajem 1 m² lokalu użytkowego w budynkach na obszarze ul. Lubartowskiej i dawnego Podzamcza.

Źródło: opracowanie własne na podstawie inwentaryzacji kartograficznej i danych Głównego Urzędu Geodezji i Kartografii.

Na podstawie uzyskanych informacji można stwierdzić, że lokale o złym stanie technicznym wynajmowane były po zdecydowanie niższej stawce (19,0 zł) niż lokale znajdujące się w dobrym stanie

(31,8 zł). Paradoksalne dysproporcje między stawkami czynszu wystąpiły w przypadku analizy stanu technicznego określanego dla całego budynku. Lokale w budynkach o złym stanie technicznym wynajmowane były po cenie 26,5 zł za 1 m², zaś lokale w budynkach o dobrym stanie technicznym – 10,4 zł. Czynnikiem przesądzającym o cenach mogą więc być nie tylko parametry techniczne samego lokalu (posiadającego wyższy standard niż cały budynek), ale również potencjał lokalizacyjny (por. rozdział 4.2). Jeśli chodzi o strukturę własnościową, to lokale znajdujące się w budynkach, których jedynym właścicielem jest Miasto Lublin wynajmowane były po cenie 29,5 zł za 1 m². Tam z kolei, gdzie własność Miasta miała charakter częściowy cena wynosiła 13,0 zł. Niskie ceny wynajmu lokali użytkowych zdiagnozowano również w przypadku lokali, gdzie miasto nie sprawuje jakiegokolwiek kontroli właścicielskiej. Stawki w tych lokalach wyniosły średnio 18,8 zł za 1 m².

Średnia powierzchnia lokalu użytkowego wyniosła 79,7 m². Lokale o równej bądź większej niż średnia powierzchni wynajmowane były po cenie 10,3 zł za 1 m², natomiast lokale mniejsze – po cenie 27,7 zł. Zidentyfikowano zróżnicowanie stawek czynszu ze względu na położenie lokali użytkowych w obrębie działki. Lokale znajdujące się w budynkach frontowych, posiadające wejście bezpośrednio z ulicy, można było wynająć w cenie 28,3 zł 1 m². Średnia cena za wynajem 1 m² lokalu w budynku frontowym, ale z wejściem od podwórza, wynosiła 17,5 zł. Natomiast, w przypadku lokali znajdujących się w oficynach średnia cena wynajmu kształtowała się na bardzo niskim poziomie 8,7 zł za 1 m². Lokale znajdujące się w budynkach, przy których nie ma możliwości parkowania samochodu, wynajmowane były po cenie 28,9 zł za 1 m². W przypadku lokali mieszczących się w budynkach, przy których znajdowały się miejsca postojowe, średnia stawka czynszu wynosiła 20,9 zł.

1.2 CZYNNIKI DETERMINUJĄCE WYSOKOŚĆ CZYNSZU ZA WYNAJEM LOKALI UŻYTKOWYCH W OBSZARZE REWITALIZACJI

Na potrzeby identyfikacji czynników determinujących wysokość czynszu za wynajem lokali użytkowych w obszarze rewitalizacji, skonstruowano semilogarytmiczny model obrazujący procentowy wpływ na stawkę czynszu za 1 m² wynajmu lokalu użytkowego następujących zmiennych niezależnych:

- stan lokalu (zmienna dychotomiczna, gdzie 1 oznacza stan dobry, a 0 – stan zły),
- stan budynku (zmienna dychotomiczna, gdzie 1 oznacza stan dobry, a 0 – stan zły),
- sytuacja własnościowa (zmienna dychotomiczna, gdzie 1 oznacza całkowitą lub częściową własność Miasta Lublin, a 0 – brak udziału Miasta we własności lokalu),
- powierzchnia lokalu użytkowego (w m²),

- charakter wejścia do lokalu (zmienna dychotomiczna, gdzie 1 oznacza, że do lokalu wchodzi się bezpośrednio z ulicy, a 0 – że lokal jest zlokalizowany w oficynie, bądź w budynku frontowym, ale wchodzi się od podwórza),
- parkowanie (zmienna dychotomiczna, gdzie 1 oznacza, że w bezpośrednim sąsiedztwie lokalu możliwe jest parkowanie, zaś 0 – że takiej możliwości nie ma).

Estymacji modelu dokonano z wykorzystaniem klasycznej metody najmniejszych kwadratów. Do wyników powyższego oszacowania należy podejść z dużą dozą ostrożności. Po pierwsze – model został oszacowany na podstawie danych zebranych dla jedynie 32 ze 166 lokali działających w badanym obszarze. O trudnościach związanych z realizacją inwentaryzacji kartograficznej pisano w części zawierającej charakterystykę metodyki przeprowadzonych badań. Po drugie – stopień wyjaśnienia zaobserwowanej zmienności stawek czynszu wyniósł nieco ponad 57%. W tabeli zaprezentowano wyniki estymacji liniowego modelu wyjaśniającego zróżnicowanie stawek czynszu.

Tabela 1: Model semilogarytmiczny wyjaśniający zmienność stawki czynszu za 1 m² wynajmu lokalu użytkowego w budynkach na obszarze ul. Lubartowskiej i dawnego Podzamcza.

Zmienne objaśniające	Parametr	Standardowy błąd oszacowania	Empiryczna statystyka t	Czy zmienna jest statystycznie istotna na poziomie min. 90% ($\alpha > 0,1$)
Wyraz wolny	2,150131	0,384003	5,599	Tak
Dobry stan lokalu	0,535426	0,272976	1,961	Tak
Dobry stan budynku	-0,393977	0,492654	-0,800	Nie
Częściowa lub całkowita własność Miasta	0,652507	0,277583	2,351	Tak
Powierzchnia lokalu w m ²	-0,003756	0,001389	-2,705	Tak
Wejście do lokalu z ulicy	0,519986	0,294235	1,767	Tak
Możliwość parkowania	-0,008281	0,288437	-0,029	Nie

Źródło: opracowanie własne na podstawie inwentaryzacji kartograficznej.

Dzięki temu, że model ma charakter semilogarytmiczny – oznacza to, że jako zmienną objaśnianą przyjęto logarytm naturalny z badanej stawki czynszu – możliwym było określenie procentowego wpływu poszczególnych determinant na wysokość czynszu. Nie jest zaskakującym, że dla wysokości czynszu istotne znaczenie miał dobry stan techniczny lokalu. Stawki czynszu za 1 m² lokalu o dobrym stanie technicznym były niespełna 54% wyższe niż stawki lokali użytkowych, których stan określono jako zły. Co ciekawe, bez znaczenia dla wysokości czynszu miał stan techniczny budynków.

Istotnym jest, że lokale, których całkowitym lub częściowym właścicielem było Miasto Lublin, wynajmowane były po stawkach o ponad 65% wyższych niż stawki rynkowe. Należy podkreślić, że wśród zinwentaryzowanych lokali, w przypadku których udało się ustalić stawkę czynszu, Miasto wcale

nie posiadało lokali o lepszym stanie technicznym. Korelacja pomiędzy stanem własności a stanem technicznym praktycznie nie istniała. Współczynnik korelacji Pearsona między zmiennymi wyniósł – 0,126, można być więc twierdzić, że przeciętny stan techniczny lokali będących w częściowym lub całkowitym władaniu Miasta był nieznacznie gorszy niż stan pozostałych lokali. Mimo to, stawki za wynajem oferowane przez Miasto były wyższe.

Istotnym czynnikiem determinującym wysokość czynszu za lokale użytkowe w badanym obszarze była ich powierzchnia. Im większa powierzchnia lokalu, tym niższa cena wynajmu. Wraz ze wzrostem powierzchni lokalu użytkowego o 1 m² odnotowywano nieznaczny spadek cen za jednostkę powierzchni o niespełna 0,4%. Nie jest zaskakującym, że po droższych stawkach wynajmowano lokale mieszczące się w budynkach frontowych, do których wejście prowadziło bezpośrednio z ulicy. Cena za wynajem 1 m² takiego lokalu była przeciętnie o 52,0% wyższa niż lokali zlokalizowanych w oficynach, bądź w budynkach frontowych, ale do których można się dostać wejściem z podwórza. Co ciekawe, bez znaczenia dla cen wynajmu lokali użytkowych była możliwość parkowania samochodu w bezpośrednim sąsiedztwie budynku, w którym znajduje się lokal.

Należy wskazać pilną konieczność poprawy stanu technicznego lokali użytkowych będących częściową lub całkowitą własnością miasta. Alternatywnie można rozważyć obniżenie stawek czynszowych za lokale w złym stanie technicznym. Nie można dopuszczać do sytuacji, w której Miasto Lublin realizuje strategię cen wysokich w odniesieniu do wynajmowanych własnych lokali, niezależnie od jakości posiadanej tkanki miejskiej. Może to być bowiem odbierane, jako wykorzystywanie pozycji monopolisty dla maksymalizacji krótkookresowych korzyści.

1.3 DOTYCHCZASOWA POLITYKA NAJMU LOKALI BĘDĄCYCH WŁASNOŚCIĄ MIASTA LUBLIN

Analizując oferty znajdujące się na stronie Zarządu Nieruchomości Komunalnych w Lublinie można stwierdzić, że od 2013 w polityce najmu lokali będących własnością Miasta Lublin dominowały dwie formy poszukiwania najemców: **przetarg nieograniczony (pisemny bądź ustny) oraz negocjacje cenowe.**

W przypadku lokali oferowanych w trybie przetargowym (uznawanym przez Miasto Lublin za podstawowy), zasady wynajmowania i wydzierżawiania reguluje uchwała nr 605/XXVI/2005 Rady Miasta Lublin z dnia 20 stycznia 2005 roku. W umowach zawieranych z podmiotami prowadzącymi działalność gospodarczą stawka czynszu nie może być niższa niż **10,00 zł za m²** powierzchni użytkowej lokalu miesięcznie, przy czym faktyczną stawkę wywoławczą za 1m² ustala się każdorazowo na podstawie analizy rynku wynajmu lokali użytkowych na terenie miasta (tj. na bazie wyników

poprzednich przetargów, oszacowanego popytu na lokale użytkowe, atrakcyjności usytuowania danego lokalu oraz przewidywanych koszty eksploatacji). Niekiedy jednak Miasto rezygnuje z wymogu wspomnianej stawki minimalnej, szczególnie gdy lokal znajduje się w złym stanie technicznym. Wynajmujący oczekuje wówczas od potencjalnego najemcy, że ten przedstawi koncepcję zagospodarowania lokalu, a następnie sam zaproponuje stawkę wynajmu.

Zaprezentowane wyżej regulacje nie dotyczą organizacji non-profit (nakierowanych na działalność opiekuńczą, charytatywną, oświatową, polityczną, kulturalną, wychowawczą, naukową czy sportowo-turystyczną), dla których stawki czynszu określone są w ramach drugiego z wymienionych trybów, tj. w wyniku negocjacji w Urzędzie Miasta, które stanowią *de facto* bezprzetargową formę wynajmu. Z tego trybu mogą również skorzystać podmioty o zarobkowych celach działalności, które zajmowały dotychczas inne lokale, gdy z lokalu wycofał się współnajemca, kiedy doszło do podziału lokalu czy też odpowiedzialność za lokal przejmują osoby bliskie dotychczasowemu najemcy. Niejednokrotnie w drodze negocjacji można się również ubiegać o lokale, które Miasto planowało wynająć w procedurze przetargowej, jednakże nikt nie był nimi zainteresowany, a przetarg zakończył się dwa razy wynikiem negatywnym. W przypadku trybu negocjacyjnego finalna stawka czynszu ustalana jest dopiero w momencie, gdy wyrażona zostanie zgoda na wynajem. Negocjacje dotyczą jednak nie tylko wysokości czynszu, ale też zakresu przewidywanej działalności oraz pokrycia kosztów remontu.

Niezależnie od trybu wyłaniania najemcy, jest on zobowiązany ponosić opłaty za dostawę energii cieplnej oraz elektrycznej do lokalu, a w przypadku tej drugiej po jego stronie jest także zawarcia we własnym imieniu umowy z dostawcą energii. Na najemcy spoczywa także obowiązek zorganizowania wywozu nieczystości stałych.

Najemca **nie jest** też zwolniony z ponoszenia dodatkowych opłat z tytułu podatku od nieruchomości naliczanego przez Wydział Podatków Urzędu Miasta Lublin. Jeżeli Najemca dopuszcza się zwłoki z uiszczeniem czynszu i innych opłat za co najmniej dwa okresy płatności, podnajmuje lokal bez zgody Wynajmującego lub korzysta z niego niezgodnie z przeznaczeniem, Wynajmujący może rozwiązać umowę najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia.

Wynajmujący zastrzega sobie natomiast prawo do zmiany stawki czynszu:

- w przypadku podjęcia w tym zakresie stosownych decyzji przez Władze Miasta;
- corocznie od dnia 1 marca każdego roku poczynając od roku kalendarzowego następującego po zawarciu umowy o wskaźnik inflacji odpowiadający średniorocznemu wzrostowi cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w roku poprzednim zgodnie z Komunikatem Prezesa GUS ogłaszanym każdego roku w Monitorze Polskim.

Zmiany te nie wymagają wypowiedzenia umowy najmu ani formy aneksu lecz jedynie pisemnego zawiadomienia Najemcy przez Wynajmującego. W przypadku nieprzyjęcia przez Najemcę nowej stawki czynszu, umowa ulega rozwiązaniu z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia na koniec miesiąca kalendarzowego. Jeżeli do końca upływu okresu wypowiedzenia Najemca nie złoży odmowy przyjęcia nowej stawki czynszu, wówczas uznaje się, że Najemca zmianę zaakceptował.

Najemca nie ma prawa oddawania przedmiotu najmu w podnajem osobom trzecim, przy czym Wynajmujący nie wyklucza takiej możliwości pod warunkiem udzielenia pisemnej zgody. Podobnie jest w przypadku prac adaptacyjnych w lokalu pod kątem własnych potrzeb, które mogą nastąpić po uprzednim pisemnym powiadomieniu Wynajmującego.

Najemca obowiązany jest dokonywać we własnym zakresie i na własny koszt konserwacji przedmiotu najmu oraz bieżących remontów. W określonych przypadkach najemcy przysługuje prawo zwrotu w czynszu kosztów poniesionych nakładów w ratach miesięcznych. Obniżka czynszu nie może jednak przekroczyć w takim wypadku wartości wykonanego zakresu napraw. Podkreślić przy tym należy, że zniżka dotyczy wyłącznie czynszu, natomiast opłaty za świadczenia Najemca ponosi w pełnej wysokości.

W świetle powyższych ustaleń polityka czynszowa Miasta Lublin jawi się jako stosunkowo prosta i niezróżnicowana. Atrakcyjne warunki wynajmu – rozumiane tutaj w kategoriach preferencji czynszowych (odejście od minimalnego progu 10 zł za m² oraz stosowanie trybu bezprzetargowego) – dotyczyły głównie organizacji non-profit oraz ofert lokali w złym stanie technicznym. Można przypuszczać, że zarówno w trybie przetargowym, jak i negocjacyjnym pewną rolę odgrywało również kryterium profilu planowanej działalności gospodarczej lub non-profit. Z charakteru prowadzonej dotąd polityki wynajmu lokali użytkowych nie sposób jednak wywnioskować, czy była ona nakierowana na realizację spójnego programu, który skutkowałby wyraźnym profilowaniem działalności podejmowanej np. na obszarze rewitalizacji. Można raczej sądzić, że panowała w tym względzie duża swoboda działań ze strony Wynajmującego, a jednym z kluczowych aspektów było osiągnięcie jak najwyższej stawki czynszowej za m² oraz bezprzetargowe zagospodarowanie lokali cieszących się nikłym zainteresowaniem.

W kontekście planowanej rewitalizacji zasugerować można intensywniejsze wykorzystanie instrumentów czynszowych i podatkowych, które umożliwiają nie tylko zwiększanie atrakcyjności obszaru rewitalizacji dla podmiotów gospodarczych, ale też zachowanie kontroli nad profilem działalności handlowo-usługowej, która – jeśli zostanie odpowiednio i odpowiedzialnie ukształtowana – może zapewnić żywotność społeczno-gospodarczą rewitalizowanych terenów. Mając na względzie powyższe uwagi, w kolejnym rozdziale zaprezentowano instrumenty podatkowe i czynszowe, za

pomocą których można zmodyfikować obowiązujące prawo lokalne w celu ułatwienia skutecznej rewitalizacji ul. Lubartowskiej i dawnego Podzamcza.

II. MOŻLIWOŚCI IMPLEMENTACJI Z PUNKTU WIDZENIA FORMALNO-PRAWNEGO PREFERENCYJNYCH ZASAD WYNAJMU LOKALI UŻYTKOWYCH W REWITALIZOWANYM OBSZARZE

2.1 FORMALNO-PRAWNE MOŻLIWOŚCI WYKORZYSTANIA PODATKU OD NIERUCHOMOŚCI W POLITYCE GOSPODARCZEJ MIASTA LUBLIN

Istniejące regulacje prawne umożliwiają jednostkom samorządu terytorialnego stosowanie szeregu narzędzi ułatwiających tworzenie i prowadzenie działalności gospodarczej na terenie tych jednostek. Skala i charakter potencjalnego wsparcia są jednak ściśle związane z treścią przepisów podatkowych, a do najważniejszych dokumentów regulujących te kwestie zaliczyć można:

- Ustawę z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych,
- Ustawę z dnia 27 lipca 2002 r. o warunkach dopuszczalności i nadzorowaniu pomocy publicznej dla przedsiębiorców,
- Ustawę z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Ordynacja podatkowa.

Jak pokazuje praktyka samorządów lokalnych oraz instytucji kontrolujących legalność działań podejmowanych przez jednostki samorządu terytorialnego, jednoznaczność obowiązujących przepisów prawnych budzi niekiedy wątpliwość, co utrudnia proste stosowanie wybranych form wsparcia – również w odniesieniu do preferencyjnych zasad wynajmu lokali użytkowych w rewitalizowanych obszarów miast. W niniejszym rozdziale zaprezentowano zatem podstawowe narzędzia wsparcia, wzbogacając ich opis o przykłady stosowanych praktyk samorządowych, a także przytaczając zastrzeżenia sądów i Regionalnych Izb Obrachunkowych, które pojawiały się w odniesieniu do niektórych regulacji prawa lokalnego. Ponadto wskazano możliwe interpretacje prawne, ułatwiające stosowanie określonych rozwiązań zgodnie z obowiązującą literą prawa oraz wykładnią RIO oraz instytucji sądowniczych.

Jednym z podstawowych instrumentów finansowych, którym dysponują jednostki samorządu terytorialnego w celu oddziaływania na zachowania podmiotów gospodarczych na terenie miasta lub gminy, jest (1) kształtowanie wysokości podatku od nieruchomości oraz (2) przedmiotowe zwalnianie wybranych kategorii podmiotów gospodarczych z ponoszenia jego ciężaru.

Zasady zwolnień z podatku nieruchomości reguluje ustawa z 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych. Wspomniana Ustawa przewiduje dwie tylko kompetencje rady gminy w zakresie stanowienia o podatku od nieruchomości położonych na jej terenie. Rada gminy może:

- **obniżyć stawkę ustawową podatku od określonego rodzaju nieruchomości** (nie niżej niż do 50% stawki bazowej). Oznacza to, że Ustawa o podatkach i opłatach lokalnych określa maksymalne stawki podatku od nieruchomości, jednak decydujący głos w sprawie wysokości ostatecznych stawek podatku ma rada gminy,
- **wprowadzić zwolnienia przedmiotowe** inne niż przewidziane przez ustawodawcę¹, i inne niż dotyczące podmiotów prowadzących działalność na terenie specjalnych stref ekonomicznych - w tym i takie, których adresatami będą przedsiębiorcy.

Warto w tym miejscu zwrócić uwagę na dwie kwestie. Po pierwsze, **stawka podatku dla określonego rodzaju nieruchomości, ustalana w odniesieniu do bazowej stawki ustawowej, nie musi być jednakowa dla wszystkich nieruchomości tego samego rodzaju**. Rada gminy może różnicować wysokość stawek dla poszczególnych rodzajów przedmiotów opodatkowania uwzględniając różne kryteria. I tak, w przypadku gruntów stawki zależą przede wszystkim od lokalizacji, rodzaju

¹ Na mocy Ustawy z 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych, oprócz gruntów z infrastrukturą kolejową, portową, lotnisk użytku publicznego zwolnione z podatku od nieruchomości są m.in.:

- 1) budynki gospodarcze lub ich części
 - a) służące działalności leśnej lub rybackiej,
 - b) położone na gruntach gospodarstw rolnych, służące wyłącznie działalności rolniczej,
 - c) zajęte na prowadzenie działów specjalnych produkcji rolnej;
- 2) nieruchomości lub ich części zajęte na potrzeby prowadzenia przez stowarzyszenia statutowej działalności wśród dzieci i młodzieży w zakresie oświaty, wychowania, nauki i techniki, kultury fizycznej i sportu, z wyjątkiem wykorzystywanych do prowadzenia działalności gospodarczej, oraz grunty zajęte trwale na obozowiska i bazy wypoczynkowe dzieci i młodzieży;
- 3) grunty i budynki wpisane indywidualnie do rejestru zabytków, pod warunkiem ich utrzymania i konserwacji, zgodnie z przepisami o ochronie zabytków, z wyjątkiem części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej;
- 4) grunty i budynki we władaniu muzeów rejestrowanych;
- 5) grunty położone na obszarach objętych ochroną ścisłą, czynną lub krajobrazową, a także budynki i budowle trwale związane z gruntem, służące bezpośrednio osiągnięciu celów z zakresu ochrony przyrody - w parkach narodowych oraz w rezerwach przyrody.

Ustawowe zwolnienie z opłacania podatku od nieruchomości przysługuje m.in. prowadzącym zakłady pracy chronionej lub zakłady aktywności zawodowej w zakresie przedmiotów opodatkowania zgłoszonych wojewodzie, jeżeli zgłoszenie zostało potwierdzone decyzją w sprawie przyznania statusu zakładu pracy chronionej lub zakładu aktywności zawodowej albo zaświadczeniem - zajętych na prowadzenie tego zakładu. Takie zwolnienie nie przysługuje wobec przedmiotów opodatkowania znajdujących się w posiadaniu zależnym podmiotów niebędących prowadzącymi zakłady pracy chronionej (tj. w dzierżawie lub najmie).

Od podatku od nieruchomości zwalnia się również przedsiębiorców o statusie centrum badawczo-rozwojowego uzyskanym na zasadach określonych w przepisach o niektórych formach wspierania działalności innowacyjnej, w odniesieniu do przedmiotów opodatkowania zajętych na cele prowadzonych badań i prac rozwojowych. Z tytułu tych zwolnień jednostkom samorządu terytorialnego przysługuje z budżetu państwa zwrot utraconych dochodów za przedmioty opodatkowania, które podlegają opodatkowaniu i nie są z niego zwolnione na podstawie innych przepisów ustawy o podatkach i opłatach lokalnych.

prowadzonej działalności, rodzaju zabudowy, przeznaczenia i sposobów wykorzystywania gruntu. Z kolei stawki podatku od budynków lub ich części zależą od lokalizacji, sposobu wykorzystywania, rodzaju zabudowy, stanu technicznego oraz wieku budynków. Ponadto w przypadku budynków lub ich części (prócz budynków mieszkalnych) oraz budowli, przy ustalaniu wysokości podatku bierze się pod uwagę w szczególności rodzaj prowadzonej działalności gospodarczej².

Bardzo istotna jest ponadto kwestia przedmiotowego charakteru zwolnień od podatku. Tytułem wstępu podkreślić należy, że zwolnienia ustawowe dzielą się na przedmiotowe (które dotyczą np. budynków gospodarczych służących działalności leśnej lub rybackiej) oraz na podmiotowe, np. obejmujące uczelnie. W niektórych sytuacjach zwolnienia mogą mieć też charakter mieszany. Rada gminy może wprowadzić jedynie zwolnienia określonych przedmiotów opodatkowania, takich jak: grunt, budynek, budowla, lokal. Zwolnienia w podatku od nieruchomości ustanowione na podstawie uchwały rady gminy są generalne i przysługują wszystkim podmiotom, których nieruchomości spełniają warunki zawarte w postanowieniach uchwały. Przedmiotowy charakter zwolnień oznacza zatem, że muszą one dotyczyć konkretnej grupy nieruchomości, a nie indywidualnie wskazanych podmiotów. **Przedmiot zwolnienia musi być tak określony, żeby nie była możliwa identyfikacja konkretnego podatnika, a więc cechy przedmiotu muszą zostać tak określone, żeby dotyczyły potencjalnie nieoznaczonego indywidualnego podatnika³.**

Jeżeli uchwała rady gminy jest tak skonstruowana, że można z niej wywieść, kto podlega zwolnieniu, a nie tylko, jaki przedmiot obejmuje zwolnienie, to takie zwolnienie ma charakter przedmiotowo-podmiotowy, a to oznacza przekroczenie ustawowej delegacji do ustanawiania zwolnienia przez radę gminy. Uchwała zwalniająca z podatku od nieruchomości nie może zatem dotyczyć konkretnych podmiotów, nawet jeżeli miałyby wynikać z tego znaczne korzyści dla społeczności lokalnej. Przykładowo zawarcie w uchwale rady gminy sformułowania, że zwolnieniu od podatku podlegają wszystkie budynki i grunty, które są wykorzystywane przez przedsiębiorców wykonujących działalność handlową, jest niedopuszczalne⁴. Mamy tu bowiem do czynienia z określeniem podmiotu (przedsiębiorca prowadzący działalność handlową). Innym przykładem jest zakwestionowana przez Wojewódzki Sąd Administracyjny uchwała gminy zwalniająca z podatku od nieruchomości grunty, budowle i budynki zajęte na prowadzenie przez wskazany podmiot działalności gospodarczej związanej

² <http://biznes.interia.pl/nieruchomosci/news/czy-gmina-moze-obnizac-stawki-podatku-od-nieruchomosci,1692730,4206>

³ http://www.vademecumpodatnika.pl/artukul_narzedziowa,892,0,14382,zwolnienia-w-podatku-od-nieruchomosci-dla-firm.html

⁴ <http://biznes.onet.pl/podatki/wiadomosci/ulgi-i-zwolnienia-w-podatkach-i-oplatach-lokalnych/qlfzlj>

z rolnictwem, która jak argumentowała gmina, służyła znacznej części społeczności lokalnej, głównie w zakresie wynajmowania maszyn rolniczych. W wyroku sąd podkreślił, iż pozaustawowe zwolnienia stosowane przez gminę muszą mieć charakter przedmiotowy i dotyczyć tylko konkretnych nieruchomości ze względu na ich przeznaczenie, niezależnie od sytuacji ekonomicznej władających gruntami podmiotów i ewentualnych korzyści wynikających z ich działalności⁵.

Przykładem prawidłowo skonstruowanego zwolnienia jest natomiast zwolnienie z podatku od nieruchomości na terenie gminy nowo wybudowanych budynków stanowiących własność przedsiębiorcy, służących do prowadzenia działalności produkcyjnej lub usługowej. Do innych właściwie sformułowanych zwolnień zaliczyć można poniższe przykłady:

- zwolnienie od podatku od nieruchomości budynków lub ich części oraz budowli zajętych na potrzeby działalności gospodarczej prowadzonej przez przedsiębiorców, którzy rozpoczynają prowadzenie działalności gospodarczej (uchwała Rady Miasta Wrocławia z dnia 19 lutego 2009 r.)⁶,
- zwolnienie od podatku od nieruchomości gruntów, budynków lub ich części oraz budowli o charakterze ogólnodostępnym zajętych na prowadzenie zadań z zakresu kultury fizycznej realizowanych przez sport i rekreację ruchową (uchwała Rady Miasta Poznania z dnia 20 listopada 2007 r.)⁷,
- zwolnienie z podatku od nieruchomości budynków lub ich części, w których zakończony został remont elewacji, gdzie na przeprowadzenie remontu wydana została decyzja przez właściwy organ lub przeprowadzenie prac remontowych zostało zgłoszone do właściwego organu zgodnie z przepisami Prawa budowlanego⁸.

Praktyka polskiego podatku od nieruchomości dowodzi, że gminy chętnie korzystają z powyższych regulacji, stanowiąc przepisy lokalnego prawa podatkowego, które zawierają ułatwiają przedsiębiorcom prowadzenie działalności gospodarczej. Jak wynika z prowadzonych badań, zwolnienia z podatku od nieruchomości stanowią najpopularniejszy instrument wsparcia, w przeciwieństwie do ulg podatkowych. Ma to swoje uzasadnienie prawne, wedle którego – na mocy Ustawy z 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych – gminy mają prawo do wprowadzania

⁵<http://www.infor.pl/prawo/gmina/podatki-i-oplaty/256192,Zwolnienie-z-podatku-od-nieruchomosci-przez-gmine.html>

⁶ http://g.ekspert.infor.pl/p/_dane/akty_pdf/U70/2009/52/1099.pdf

⁷ <http://orzeczenia.nsa.gov.pl/doc/C34A91E11D>

⁸ <http://edziennik.gdansk.uw.gov.pl/GetActPdf.ashx?year=2017&book=0&position=2200>

na swoim terenie zwolnień w podatku od nieruchomości, a nie ulg. Zwolnienie i ulga to dwie różne instytucje występujące w konstrukcji prawnej podatku.

Zwolnienie oznacza "definitywne wyłączenie określonych przepisami podmiotów lub przedmiotów spod opodatkowania", podczas gdy ulgi oznaczają "zmniejszenie rozmiarów uiszczanego podatku". W przypadku ulgi podatkowej ustawodawca nie rezygnuje z opodatkowania, gdyż jego zamiarem jest tylko i wyłącznie redukcja obciążenia podatkowego, tj. zmniejszenie rozmiarów płaconego podatku. Ustanowienie ulg podatkowych może nastąpić wyłącznie w drodze ustawy, a nie uchwały organu jednostki samorządu terytorialnego. Dlatego też za niedozwoloną ulgę w podatku od nieruchomości należy uznać ustalenie przez radę gminy zwolnienia z omawianego podatku przez okres trzech pierwszych miesięcy od dnia powstania obowiązku podatkowego, budynku związanego z prowadzeniem nowo rozpoczynanej działalności gospodarczej⁹.

Teoretycznie więc jednostki samorządu terytorialnego powinny tak kształtować politykę podatkową, aby była ona zgodna co do swojego charakteru z dwiema omówionymi wyżej kompetencjami – pierwszą, dotyczącą obniżenia bazowej stawki ustawowej oraz drugą, związaną z „pełnymi” zwolnieniami przedmiotowymi. W praktyce uchwałodawczej gmin w naszym kraju, zalegalizowanej orzecznictwem niektórych ośrodków Naczelnego Sądu Administracyjnego, dopuszczono jednak stosowanie tzw. zwolnień "częściowych". Polegają one zazwyczaj na tym, że poza kwotowym określeniem wysokości stawek (nie wyższym jednak niż przewiduje Ustawa o podatkach i opłatach lokalnych), rada gminy dodatkowo przewiduje procentowe obniżki dla podatku wyliczonego w oparciu o te stawki, które to zwolnienie adresuje się do przedsiębiorców z racji prowadzonej działalności lub sytuacji ekonomicznej. W tym stanie rzeczy dochodzi nie tyle do wyłączenia obowiązku podatkowego, ile do zastosowania ulgi podatkowej wynikającej z przepisu miejscowego prawa podatkowego. Stosowanie "zwolnień częściowych" uzasadniane jest tym, że zgodnie z dyrektywą "*a maiori ad minus*", skoro rada gminy może wprowadzać zwolnienia całkowite, to może też wprowadzać zwolnienia częściowe. Uchwały o częściowym zwolnieniu z podatku od nieruchomości stały się więc faktem i funkcjonują w obiegu prawnym kształtując sytuację niektórych podatników. Podkreślenia wymaga również fakt, że większość uchwał o tego rodzaju zwolnieniach częściowych, to ulgi w podatku od nieruchomości adresowane właśnie do przedsiębiorców. Uchwały te coraz częściej pojawiają się w praktyce samorządów gminnych naszego kraju¹⁰.

Stosowanie zwolnień „częściowych”, nawet jeśli jest niezgodne z zapisami Ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, znajduje poniekąd poparcie na gruncie przepisów zawartych w innych aktach

⁹ <http://orzeczenia.nsa.gov.pl/doc/0026AB35A6>

¹⁰ <https://www.rio.gov.pl/modules.php?op=modload&name=News&file=article&sid=150>

prawnych, tj. Ustawy z dnia 27 lipca 2002 r. o warunkach dopuszczalności i nadzorowaniu pomocy publicznej dla przedsiębiorców oraz Ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. zwanej Ordynacją podatkową. Przepisy tej ustawy wykorzystywane są do udzielania ulg podatkowych, umarzania, rozkładania na raty i odraczania terminów płatności należności z tytułu podatków i opłat stanowiących dochody jednostek samorządu terytorialnego, a także zwalniania z obowiązku pobrania bądź ograniczenia poboru tych należności. Na mocy Ordynacji podatkowej wsparcie udzielane jest w formie podmiotowej, co oznacza, że można zidentyfikować konkretnego adresata udzielanego wsparcia. W ustawach prawa materialnego wskazane powyżej formy udzielania pomocy mogą przyjmować kształt "decyzji" (np. o przesunięciu terminu zapłaty należności podatkowej z ustawy), w przeciwieństwie do zwolnień podatkowych wynikających z Ustawy o podatkach i opłatach lokalnych (gdzie pomoc przybiera charakter „automatyczny”, tzn. obejmuje wszystkich, którzy spełniają kryteria przedmiotu zwolnienia podatkowego).

W prawie zawarte są nadto szczególne instrumenty udzielania pomocy publicznej przedsiębiorcom, czego przykładem jest **ustawa z 30 sierpnia 2002 r. o restrukturyzacji niektórych należności publicznoprawnych od przedsiębiorców**, która choć ma charakter incydentalny, stwarza możliwość objęcia restrukturyzacją również należności przedsiębiorców z tytułu podatku od nieruchomości. W podobny sposób funkcjonują regulacje zawarte w Ustawie z dnia 27 lipca 2002 r. o warunkach dopuszczalności i nadzorowaniu pomocy publicznej dla przedsiębiorców. Według wspomnianego aktu prawnego, pomocą publiczną jest określone, kwalifikowane przez ustawę, przysporzenie przedsiębiorcy korzyści finansowych, które stanowi pomoc publiczną, jeśli spełnia łącznie trzy cechy. Po pierwsze przysporzenie to jest realizowane bezpośrednio z krajowych środków publicznych lub z takich środków przekazanych innym podmiotom, albo pomniejsza lub może pomniejszyć te środki. Po drugie: dotyczy działalności gospodarczej przedsiębiorcy. Po trzecie: narusza lub grozi naruszeniem konkurencji poprzez uprzywilejowanie niektórych przedsiębiorców lub produkcji niektórych towarów. Pomoc publiczna może przyjmować następujące formy, które w ustawie stanowią "przykładowe" formy pomocy:

- dotacja,
- **ulga lub zwolnienie podatkowe,**
- **zaniechanie poboru, odroczenie płatności lub rozłożenie na raty płatności podatku bądź zaległości podatkowej oraz umorzenie zaległości podatkowej bądź odsetek za zwłokę,**
- umorzenie bądź zaniechanie ustalania lub poboru należnych od przedsiębiorcy świadczeń pieniężnych stanowiących środki publiczne w rozumieniu przepisów o finansach

publicznych, innych niż podatki, albo odraczanie lub rozkładanie na raty płatności takich świadczeń,

- zbycie lub oddanie do korzystania mienia będącego własnością Skarbu Państwa, państwowych osób prawnych, albo jednostek samorządu terytorialnego lub ich związków na warunkach korzystniejszych niż oferowane na rynku,
- dokapitalizowanie przedsiębiorcy na warunkach korzystniejszych niż oferowane na rynku,
- udzielenie pożyczki lub kredytu (18) na warunkach korzystniejszych niż oferowane na rynku,
- poręczenie lub gwarancja udzielana przedsiębiorcom lub za zobowiązania przedsiębiorców na warunkach korzystniejszych niż oferowane na rynku¹¹.

Przykładem uchwały wykorzystującej instrumenty wynikające z Ordynacji podatkowej oraz Ustawy o warunkach dopuszczalności i nadzorowaniu pomocy publicznej dla przedsiębiorców jest dokument uchwalony przez Radę Miasta Poznania (uchwała nr XXXVII/629/VII/2016). Jak wskazuje jego treść, podatek od nieruchomości związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej wynosi 22,66 zł od 1 m², z wyjątkiem tych, które spełniają łącznie następujące warunki, przy spełnieniu których stawka podatkowa wynosi 11,33 zł od 1 m²:

- są położone na wydzielonym w uchwale obszarze miasta,
- są wyłącznie zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej w ściśle określonym zakresie,
- zostały wybudowane przed 1 stycznia 1990 r.

Uzasadnieniem dla wprowadzenia wspomnianej stawki preferencyjnej, dotyczącej podatników prowadzących działalność gospodarczą niezależnie od formy prawnej oraz sposobu finansowania, jest pomoc de minimis udzielana w zakresie i na zasadach wynikających z rozporządzenia Komisji (UE) nr 1407/2013 z dnia 18 grudnia 2013 r., z uwzględnieniem ustawy z dnia 30 kwietnia 2004 r. o postępowaniu w sprawach dotyczących pomocy publicznej (Dz. U. z 2007 r. Nr 59, poz. 404 z późn. zm.). Pomocą de minimis jest rozumiana jako różnica pomiędzy stawką podstawową a stawką preferencyjną. Cechą charakterystyczną tej formy wsparcia jest również brak określenia celu, na jaki ma zostać przeznaczona pomoc. Wymienione pułapy mają zastosowanie bez względu na formę i cel pomocy oraz na to, czy pomoc przyznana państwu członkowskiemu jest finansowana w całości, czy w części z zasobów UE.

2.2 MOŻLIWOŚCI WYKORZYSTANIA CZYNSZU ZA WYNAJEM NIERUCHOMOŚCI W POLITYCE GOSPODARCZEJ MIASTA LUBLIN

¹¹ <https://www.rio.gov.pl/modules.php?op=modload&name=News&file=article&sid=150>

Ogólne zasady wynajmu komunalnych lokali użytkowych reguluje przede wszystkim **Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami**, uzupełniana m.in. prawem zamówień publicznych, a także aktami prawa lokalnego, tj. uchwałami Rady Gminy lub też Zarządzeniami Wójta, Burmistrza lub Prezydenta. W odniesieniu do lokali komunalnych, jednostki samorządu terytorialnego mogą stosować instrument profilowania działalności społeczno-gospodarczej na obszarze rewitalizacji, który polega na różnicowaniu wysokości czynszów, a niekiedy również na udzielaniu preferencyjnych stawek czynszowych podmiotom gospodarczym, które spełniają ściśle określone warunki.

Podkreślić też 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. Ważne są więc nie tylko dzielnica i ulica, przy jakiej znajduje się lokal, ale też takie szczegóły danej lokalizacji, jak front czy oficyna¹². Dopiero tak określona stawka czynszowa (która może wynosić nawet 0 zł) jest podstawą **postępowania aukcyjnego, negocjacyjnego, przetargowego, bezprzetargowego czy konkursowego** – bo o takich instrumentach mowa w dalszej części rozdziału. Wyjściowy poziom czynszu może bowiem zostać potraktowany jako stawka minimalna, która może (1) zostać „podbita” przez potencjalnych najemców w drodze postępowania aukcyjnego czy przetargowego, (2) albo stanowić wartość *constans* – nie podlegającą zwiększeniu (co można wykorzystać w postępowaniu konkursowym lub bezprzetargowym, szczególnie w odniesieniu do tych lokali, które nie cieszą się zainteresowaniem potencjalnych najemców). W pierwszym przypadku cena najmu zaproponowana przez potencjalnego najemcę jest zatem obligatoryjnym kryterium wyboru oferty, które może zostać uzupełnione innymi, niefinansowymi kryteriami. Natomiast w drugim przypadku najemcę można wyłonić na podstawie kryteriów, które nie mają związków ze stawką, jaką tenże najemca mógłby zaproponować w postępowaniu prowadzącym do wynajęcia danego lokalu.

Nie każdy z wyżej wymienionych trybów umożliwia zatem ustalenie sztywnych stawek czynszu – czy to ogólnie przyjętych, czy to tzw. preferencyjnych (tj. ustalonych na poziomie niższym aniżeli te na ogół stosowane przez zarządcę zasobów komunalnych). Na przykład w drodze **postępowania aukcyjnego**, które ma formę ustną, najpierw ogłasza się wyjściową stawkę czynszową, a następnie jest ona licytowana przez osoby, które do aukcji przystąpiły. Zasada jest taka, że stawkę licytuje się w górę. Wygrywa ten, kto da najwięcej, przy czym samorząd może uprzednio zastrzec m.in. jakiego rodzaju działalność jest w lokalu dopuszczalna¹³.

¹² <http://www.rp.pl/artukul/548320-Jak-wynajac-lokal-od-gminy.html#ap-1>

¹³ Ibidem

Podobnie dzieje się w przypadku **postępowania przetargowego**, które 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 lokalu¹⁴.** 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. Natomiast w sytuacji, gdy na dany lokal nie ma chętnych (lub nie spełniają oni oczekiwań wynajmującego co do profilu działalności gospodarczej), samorząd może ogłosić **konkurs ofert**.

W przypadku konkursu ofert nie jest wykluczone, że jednym z kryteriów będzie cena wynajmu zaproponowana przez potencjalnego najemcę. Nie ma też przeciwwskazań, aby wykorzystać ten tryb w przypadku dużego zainteresowania danym lokalem. Z drugiej jednak strony, **tryb konkursowy ułatwia znajdowanie najemców w sytuacji nikłego zainteresowania ze strony najemców. W drodze konkursu, samorząd może bowiem ustalić czynsz na stałym poziomie (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, działalność kulturalna, gastronomiczna etc.).

Zwykle preferencyjna polityka czynszowa ma na celu pobudzenie przedsiębiorczości wśród ludzi pozostających bez pracy bądź zagospodarowanie lokali, które nie cieszyły się zainteresowaniem potencjalnych najemców w przetargach uwzględniających brak preferencji czynszowych. Niekiedy jednak jednostki samorządu terytorialnego wykorzystują instrument czynszowy do kształtowania

¹⁴ Ibidem; Podobne kryteria obowiązują w przypadku **negocjacji cenowych**, które również wykorzystuje się w przypadku poszukiwania najemców lokali komunalnych.

polityki rewitalizacyjnej, mającej na celu przekształcenia sfery handlowo-usługowej w ściśle określonych fragmentach miasta.

Wprowadzając preferencyjne stawki czynszowe dla wybranych kategorii podmiotów gospodarczych, władze miasta mają szansę ponosić atrakcyjność obszaru rewitalizacji w dwojaki sposób. Po pierwsze, podnosi to konkurencyjność lokali komunalnych względem prywatnych ofert najmu (położonych w szczególności poza obszarami objętymi działaniami rewitalizacyjnymi), 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. Jak wskazują badania socjologiczne, nowe mieszczaństwo reprezentowane jest w dominującej części przez reprezentantów wolnych zawodów, w tym artystycznych, którzy preferują spędzanie wolnego czasu w przestrzeni miasta. Nakierowanie działań rewitalizacyjnych w zakresie zagospodarowania lokali użytkowych na tę grupę docelową może być skutecznym sposobem na ożywienie przestrzeni miejskiej. Dobrą egemplifikacją polityki czynszowej miasta, obrazującą zarówno dopuszczalny kształt rozwiązań formalno-prawnych, jak i potencjalne grupy docelowe działań rewitalizacyjnych, obrazują opisane niżej praktyki samorządów z Katowic, Łodzi i Gdańska.

Katowice – program „Lokal na Kulturę”

Program „Lokal na Kulturę” to konkurs, który organizuje miasto Katowice, by wspomagać organizacje prowadzące działalność kulturalną, artystyczną lub twórczą. Magistrat udostępnia w trybie konkursowym wynajem wybranych lokali w atrakcyjnych cenach za metr kwadratowy, z przeznaczeniem na inicjatywy związane z szeroko pojętą kulturą. Program „Lokal na Kulturę” ma służyć zmianie wizerunku miasta (ze stereotypowej stolicy węgla na ważny i prężnie rozwijający się ośrodek kulturalny), a także ułatwiać start inicjatywom cennym dla rozwoju miasta w obszarze kultury.

Kryteria organizowanego konkursu są stosunkowo szerokie: w lokalu musi być prowadzona działalność kulturalna, artystyczna lub twórcza. Można też w nim prowadzić działalność komercyjną, ale dochody z niej powinny być przeznaczane na sfinansowanie podstawowej aktywności.

Do konkursu „Lokal na kulturę” miasto wystawia lokale, które dwukrotnie nie znalazły najemcy w przetargu na licytację czynszu. Stawka za metr została skalkulowana na poziomie kosztów utrzymania nieruchomości podwyższonych o 20%. Miasto zwraca również koszty remontu, ale dopiero po ewentualnej wyprowadzce najemcy.

Więcej informacji: <http://www.lokalnakulture.pl>

Łódź – program „Lokale dla kreatywnych”

Program lokale dla kreatywnych powstał w grudniu 2012 r., a jego celem było ożywienie podupadającej ul. Piotrkowskiej. Program polegał na tym, że ludzie z pomysłem na ciekawy biznes, przynoszący zysk ulicy, mogli wynająć lokale na preferencyjnych stawkach. Za lokal od frontu stawki wywoławcze w konkursach dla „kreatywnych” wynosiły od 15 do 52 zł/mkw., zamiast rynkowych 100 zł/mkw. Oprócz kwoty pod uwagę brano też pomysł na biznes. W ramach programu „Lokale dla kreatywnych” umożliwiono:

- 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 który dopuszczono prowadzenie działalności gastronomicznej, działalność ta może być prowadzona wyłącznie na powierzchni nie przekraczającej 30% powierzchni ogólnej lokalu. W przypadku nie spełnienia tego warunku, umowa najmu zostanie rozwiązana ze skutkiem natychmiastowym.

Warto podkreślić, że projekt ma charakter elastyczny, tzn. kiedy dostrzeżono, że lokale znajdujące się od strony frontowej cieszą się zainteresowaniem najemców nawet bez stosowania ulg, wówczas wycofano je w programie. Magistrat zdecydował się bowiem na wynajem po cenie rynkowej (znacznie wyższej niż stawki obowiązujące w programie „Lokale dla kreatywnych”), nawet jeśli charakter zagospodarowania takiego lokalu różnił się z założeniami wspomnianego programu.

Za jedną z wad programu uznano natomiast niejasne kryteria „kreatywności”. Jako wystarczająco kreatywne uznano m.in. centrum szkolenia dla chirurgów oraz restaurację grecką Kamari. Prowadzący restaurację zdobył niski czynsz, gdy zobowiązał się organizować wystawy fotografii i greckie wydarzenia. Z biegiem ostatnich lat zmieniła się na lepsze sytuacja przedsiębiorców działających na Piotrkowskiej. Dlatego w ostatniej edycji programu nie było już żadnego frontowego lokalu na parterze przy tej ulicy.

Informacje na temat najnowszej edycji programu:

<http://www.kreatywna.lodz.pl/page/5,aktualnosci.html?id=1785>

Lokal na start za złotówkę” w Gdańsku

Program „Lokal na start za złotówkę” jest adresowany przede wszystkim do osób, które po raz pierwszy zakładają działalność gospodarczą lub prowadzą pierwszą (w myśl definicji wg ZUS) działalność gospodarczą nie dłużej, niż jeden rok. Zgodnie z definicją ZUS „Podmiotem rozpoczynającym pierwszy raz działalność gospodarczą jest podmiot, który w okresie ostatnich 60 miesięcy kalendarzowych przed dniem rozpoczęcia wykonywania działalności gospodarczej nie prowadził pozarolniczej działalności.”

Miasto ma także ofertę dla prowadzących działalność trochę dłużej – dokładniej dla prowadzących drugi i trzeci rok działalności. Dla prowadzących 2 rok działalności gospodarczej w 1 roku czynsz wynosił będzie 40 proc. zaoferowanej stawki, w 2 roku najmu – 70 proc. stawki. 100 proc. tej stawki najemca zapłaci dopiero po 24 miesiącach. Prowadzący działalność 3 rok w 1 roku najmu zapłacą 70 proc. zaoferowanej stawki, a po 12 miesiącach – 100 proc. tej stawki. Pierwszeństwo do najmu lokali na preferencyjnych warunkach będą mieli jednak przedsiębiorcy prowadzący pierwszy rok działalności. Lokale te będą udostępnione dla „starszych” przedsiębiorców dopiero po przynajmniej jednym nierozstrzygniętym konkursie na dany lokal.

Na najem „lokali za złotówkę” organizowane będą konkursy ofert. Preferencyjne stawki czynszu obowiązywać będą przez 3 lata. W pierwszym roku najmu czynsz wynosił będzie 1 zł za mkw. W drugim roku najmu – 40 proc. stawki zaoferowanej przez przedsiębiorcę w konkursie, w trzecim – 70 proc. tej stawki. 100 procent zaoferowanej stawki najemca zapłaci dopiero po 36 miesiącach najmu. Magistrat zakłada, że najemcy wykorzystają zaoszczędzone środki na przystosowanie lokalu do własnych potrzeb, w promocję i reklamę, czy zakupić narzędzia niezbędne do wykonywanej pracy.

Miasto zdecydowało się włączyć do programu lokale które, na ogólnie przyjętych zasadach, nie znalazły chętnego na najem. W ofercie znajdują się lokale o pow. od 11 do 42 mkw. Wśród nich m.in. lokale na parterze budynków doskonale nadające się na usługi, a także pokoje w budynkach biurowych. Przyjęto również, że pula lokali będzie sukcesywnie uzupełniana.

Więcej informacji o programie:

<http://www.gdansk.pl/urząd-miejski/Lokal-na-dobry-start-za-zlotowke,a,60880>

Inną formą jest 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:

- gdy wnioskodawcą jest stowarzyszenie prowadzące działalność niezarobkową,
- 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,
- gdy zawarcie umowy najmu ma społeczne i ekonomiczne uzasadnienie,
- gdy o wynajem lokalu wnioskował wyłącznie jeden podmiot,
- gdy nie udało się podpisać umowy najmu w przeprowadzonym trybie przetargowym,
- gdy najem dotyczyć ma lokalu mało atrakcyjnego, w szczególności jeśli jest on położony na obrzeżach miasta,
- 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 najmu¹⁵.

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

Analizując specyfikę powyższych instrumentów można wywnioskować, że władze samorządowe posiadają szereg możliwości aktywnego oddziaływania na profil handlowo-usługowy obszaru

¹⁵ <https://escentrum.pl/najem-lokalu-trybie-bezprzetargowym/>

rewitalizacji za pomocą stawek czynszowych. **Wprowadzenie preferencyjnych cen najmu warto rozważyć w dwóch podstawowych przypadkach: gdy lokal przeznaczony na wynajem nie cieszy się dostatecznym zainteresowaniem potencjalnych najemców (a jest istotny np. z punktu widzenia prowadzonej rewitalizacji danego fragmentu miasta), lub też w sytuacji, w której dana lokalizacja cieszy się dużym popytem, ale profil ofertujących nie koresponduje z planowanym profilem handlowo-usługowym ulicy.** W takiej sytuacji interesującym rozwiązaniem jest **rozpisanie konkursu na najem lokali**, który umożliwi ustalenie atrakcyjnej stawki czynszowej, a zarazem ściśle określenie rodzajów działalności gospodarczej, jakie mogą pojawić się w wynajmowanym lokalu. Uzupełnieniem trybu konkursowego jest **tryb bezprzetargowy**, jednak należy pamiętać o obostrzeniach ograniczających możliwości jego wykorzystania na potrzeby kształtowania profilu handlowo-usługowego obszaru rewitalizacji.

Na koniec warto podkreślić, że **najemca może się ubiegać o obniżenie stawki czynszowej, podejmując – po uzgodnieniu z wynajmującym – działania remontowe i modernizacyjne.** Opcję tę można potraktować jako dodatkowy element wsparcia, szczególnie w przypadku dotychczasowych najemców, którzy pozytywnie wpływają na ofertę handlowo-usługową obszaru rewitalizacji, a likwidacja prowadzonej przez nich działalności mogłaby negatywnie wpłynąć na kondycję wspomnianej części miasta. **Zdarza się również, że przedsiębiorca chce podnająć część lokalu komunalnego. Każdorazowo wymaga to zgody samorządu, który jednak może potraktować tę sytuację jako przynoszącą korzyść głównemu najemcy, i na tej podstawie włączyć go w aktywne poszukiwania dalszych podmiotów gospodarczych, sprzyjających ożywieniu społeczno-gospodarczemu obszarowi rewitalizacji.**

III. WNIOSKI

Przeprowadzone analizy pozwoliły na dokonanie szeregu podsumowań związanych z poszczególnymi aspektami zarządzania budynkami i lokalami znajdującymi się na obszarze rewitalizowanym. Przede wszystkim należy podkreślić, że pomimo faktu, że z perspektywy zarządzania aktywami trwałymi dominująca własność Miasta na badanym obszarze jest wyzwaniem, to biorąc jako punkt odniesienia konieczność wdrażania strategicznych działań w zakresie rewitalizacji zdiagnozowana struktura własnościowa może być dużą pomocą. Jest to szczególnie istotne w przypadku budynków o znaczeniu kluczowym dla kompleksowych prac dotyczących zwartej zabudowy miejskiej, a mianowicie dla budynków narożnych.

Głównym skupiskiem lokali użytkowych w obszarze rewitalizacji jest ulica Lubartowska. Natomiast lokale o największej powierzchni dostępne są w rejonie ulicy Furmańskiej. Jednocześnie lokale najmniejsze zlokalizowane są w budynkach, których częściowym lub całkowitym właścicielem jest Miasto Lublin. Jest to o tyle istotne, że planując działania restrukturyzacyjne, najłatwiej będzie realizować takie, które związane są z lokalami o mniejszych powierzchniach, a więc pozostających pod kontrolą właścicielską Miasta. Możliwym jest zatem łatwe rozwijanie takich działalności, które z powodzeniem mogą być realizowane w lokalach o mniejszej powierzchni. Mowa o drobnym handlu detalicznym, niewielkiej gastronomii bądź drobnych usługach. Introdukowanie na rewitalizowanym obszarze działalności wymagających lokali o większej powierzchni użytkowej wymaga stosowania przez Miasto pośrednich instrumentów polityki gospodarczej. Musi to być odpowiednia kompozycja zachęt skierowanych zarówno do przedsiębiorców reprezentujących pożądane sektory, które powinny być rozwijane w rewitalizowanym obszarze, jak i do właścicieli lokali użytkowych o ponadprzeciętnych powierzchniach. Wydaje się, że zmiana postrzegania rewitalizowanego obszaru wymagać będzie nie tylko zmiany struktury branżowej prowadzonej na badanym terenie działalności gospodarczej. Konieczne będą również zmiany wewnątrzsektorowe. Prestiżowy charakter może być realizowany w oparciu o handel czy usługi jednakże w zupełnie innych niż obecnie segmentach cenowych. Możliwym jest zatem zachowanie funkcji przy całkowitej reorientacji jej charakteru.

Na obszarze rewitalizowanym wolne lokale to przede wszystkim lokale o małej powierzchni użytkowej, w gorszym niż przeciętnie stanie technicznym, pozostające pod częściową lub całkowitą kontrolą właścicielską Miasta Lublin. Wydaje się zatem, że rozwiązanie problemu nieefektywnego wynajmu lokali pozostaje całkowicie w gestii Miasta. Warunkiem koniecznym zmian jest remont lokali użytkowych znajdujących się w złym stanie technicznym. Miasto w tej sytuacji występować będzie w korzystnej sytuacji. Będzie właścicielem modernizowanego lokalu, inwestorem

i beneficjentem przeprowadzonych prac modernizacyjnych.

Rewitalizowany obszar jest w dużym stopniu niedoinwestowanym pod względem infrastruktury technicznej, zwłaszcza komunikacyjnej. Znaczna powierzchnia terenu przeznaczona jest dla ruchu kołowego, co przekłada się na niewystarczającą dostępność lokali usługowych. Ważnym problemem do rozwiązania jest tylko okazjonalne korzystanie z tej części miasta przez innych mieszkańców. Pojawiają się oni tylko w celu przesiadki lub przechodząc przez ten obszar w drodze do innych części miasta. Powodem tego mogą być np. utrudnienia dla ruchu pieszego, związane w szczególności z jakością dróg oraz przyzwoleniem na parkowania i handel w miejscach niedozwolonych (Kamiński, Szkołut, Januszczuk, Kowalik, i in., 2016).

Na badanym obszarze brakuje miejsc, gdzie młodzież mogłaby spędzać czas wolny lub rozwijać swoje zainteresowania. Ze względu na brak zajęcia oraz zainteresowania młodzież w małych grupach traci czas na bezcelowe spacerowanie po mieście, stając się zagrożeniem dla samotnych przechodniów. Społeczność lokalna stanowi czasami wręcz agresywną, niezwykle hermetyczną grupę, pozbawioną otwartości na nowych mieszkańców.

Mieszkańcy badanego obszaru zauważają szereg problemów z prowadzeniem własnej działalności gospodarczej. Wynika to przede wszystkim z m.in.: konkurencji galerii handlowych i konkurencji na bazarach ze strony obcokrajowców, zmiany trendów zakupowych i potrzeb klientów oraz wysokich kosztów najmu lokali użytkowych. Niepokojącym zjawiskiem na badanym obszarze jest wysoka liczba wolnych lokali użytkowych. Przyczyną takiego stanu rzeczy jest przede wszystkim zły stan techniczny budynków, wymagający zaangażowania dużych nakładów w celu podniesienia ich jakości.

Natomiast w opinii przedsiębiorców działających poza terenem badań, rewitalizowany obszar kojarzony jest przede wszystkim z jego funkcją handlową. Funkcja ta łączona jest równocześnie z elementami pozytywnymi (historia, kultura, dziedzictwo), jak również z elementami negatywnymi (bieda, zaniedbana przestrzeń). Utrzymanie funkcji handlowej, a jednocześnie stymulowanie nieobecnej dzisiaj funkcji gastronomicznej są, w opinii przedsiębiorców, najlepszym kierunkiem rozwoju. Co ciekawe, długoterminowo obszar ten powinien zyskać prestiżowy charakter, co może być opłacalne nawet gdyby oznaczało to podniesienie kosztów wynajmu lokali użytkowych. Najistotniejszym atutem rewitalizowanego obszaru pozostaje jego centralna lokalizacja, ułatwiająca wygenerowanie niezbędnego ruchu, kluczowego z perspektywy obecnej funkcji handlowej

i postulowanej – gastronomicznej. Warto podkreślić, że obie proponowane funkcje są funkcjami typowo usługowymi. Z tej perspektywy za kluczowe należy uznać wskazania badanych przedsiębiorców prowadzących firmy o profilu usługowym, którzy jako najważniejsze cechy determinujące brak

atrakcyjności badanego obszaru wskazali negatywną opinię, zaniedbaną infrastrukturę lokalową, zbyt wysokie stawki czynszu oraz wysoki poziom przestępczości. W krótkiej perspektywy należy skoncentrować się zatem na podniesieniu jakości tkanki miejskiej, w tym lokali użytkowych będących w posiadaniu Miasta, przy jednoczesnym, doraźnym obniżeniu stawek czynszowych. W długiej perspektywie działania powinny prowadzić do zmiany wizerunku obszaru. Docelowo obszar winien nabrać charakteru prestiżowego. W długiej perspektywie uzasadnionym będzie podniesienie stawek czynszu za wynajem lokali użytkowych.

Wyniki ekspertyzy wskazują, że znaczna większość badanych przedsiębiorców działających poza obszarem wzdłuż ul. Lubartowskiej i dawnego Podzamcza nie dopuszczała możliwości uruchomienia działalności na rewitalizowanym obszarze. Warto jednak podkreślić, że odmienne zdanie mieli przedsiębiorcy świadczący usługi noclegowe i gastronomiczne. Wcześniej wskazano, że ten segment (szczególnie gastronomia) byłby pożądanym do wprowadzenia na obszarze obok już istniejącej funkcji handlowej. Wydaje się, że celowym byłoby przeprowadzenie bardziej pogłębionych badań dotyczących tych dwóch sektorów działalności. Badania winny być zrealizowane na większej, reprezentatywnej próbie przedsiębiorców działających zarówno w rewitalizowanym obszarze, jak i poza nim. Uwzględnić należy również potencjalnych inwestorów spoza Lublina. Badania powinny pozwolić zdiagnozować pożądane działania na rzecz zwiększenia atrakcyjności inwestycyjnej obszaru z perspektywy docelowych sektorów (handel i gastronomia). Warto zaznaczyć, że do tej pory takie działania podejmowane przez Miasto były raczej kiepsko identyfikowane przez badanych przedsiębiorców.

Polityka czynszowa Miasta Lublin jawi się jako stosunkowo prosta i niezróżnicowana. Instrumenty wsparcia, które można utożsamiać z tzw. czynszami preferencyjnymi, dotyczą głównie lokali w złym stanie technicznym oraz podmiotów kwalifikujących się - w świetle obowiązujących przepisów - do najmu w trybie bezprzetargowym. Miasto Lublin korzysta z możliwości oferowanych przez ten tryb m.in. w przypadku lokali nieatrakcyjnych, które nie znalazły najemców w standardowym postępowaniu przetargowym. Jak wskazuje analiza obowiązujących aktów prawnych, najemcy lokali komunalnych nie są też zwolnieni z podatku od nieruchomości – i to niezależnie od rodzaju działalności prowadzonej w wynajmowanym lokalu.

W kontekście charakteru obowiązujących regulacji stwierdzić należy, że Miasto Lublin ma możliwość znacznej modyfikacji stosowanych rozwiązań, głównie pod kątem podniesienia atrakcyjności obszaru rewitalizacji oraz kontroli nad profilem handlowo-usługowym ulic wchodzących w skład tego obszaru. Na podstawie przeprowadzonej analizy rozwiązań prawnych, rekomenduje się następujące rozwiązania:

- wprowadzenie i popularyzacja procedury konkursowej, która umożliwi poszukiwanie najemców spełniających ściśle określone kryteria oraz wprowadzenie atrakcyjnych stawek czynszowych (kryterium profilu działalności gospodarczej oraz pomysłowości potencjalnego najemcy jest w tej procedurze kluczowe i ułatwia osiągnięcie celów związanych z pożądanym profilem handlowo-usługowym obszaru rewitalizacji),
- wprowadzenie całkowitych lub częściowych zwolnień z podatku od nieruchomości, które – dzięki wykorzystaniu regulacji dotyczących pomocy de minimis oraz wynikających z Ordynacji podatkowej i Ustawy o warunkach dopuszczalności i nadzorowaniu pomocy publicznej dla przedsiębiorców – mogą być adresowane do najemców spełniających ściśle określone kryteria, zgodne z pożądanym profilem handlowo-usługowym obszaru rewitalizacji,
- wprowadzenie czynszów preferencyjnych dla najemców, którzy zainteresowani są podnajmem części lokalu. Warunkiem uzyskania tej formy wsparcia byłaby gotowość najemcy głównego do znalezienia kolejnego podmiotu, który byłby zgodny z pożądanym profilem handlowo-usługowym obszaru rewitalizacji.

W świetle powyższych ustaleń podkreślić należy, że punktem wyjścia dla polityki czynszowej Miasta Lublin powinno być sprecyzowanie profilu handlowo-usługowego poszczególnych fragmentów obszaru rewitalizacji. Na tej podstawie samorząd może przygotowywać konkursy na wyjem lokali oraz regulacje umożliwiające uzyskanie zwolnienia z podatku od nieruchomości, które będą zgodne ze spójną koncepcją rozwoju społeczno-gospodarczego omawianego fragmentu miasta.

BIBLIOGRAFIA

- Babbie, E. (2004). *Badania społeczne w praktyce*. Warszawa: Wydawnictwo Naukowe PWN.
- Borc, Z. (2007). Forma architektoniczna narożnych budynków. *Scientarium Polonorum. Acta Architectura*, 6(4), 59–70.
- Grabowski, J., Kutyło, Ł., & Baryła-Zapała, E. (2016). *Badanie społeczne metodą PAPI na próbie ogólnej ok. 300 mieszkańców dawnego Podzamcza i ul. Lubartowskiej w Lublinie dotyczące poczucia bezpieczeństwa*. Kutno. Pobrano z http://www.projekty.lublin.eu/sites/default/files/raport_koncowy.pdf
- Horbowicz, M., Bakalarczyk, S., & Borsuk, A. D. (2016). *Przeprowadzenie kompleksowej inwentaryzacji stanu zachowania zabudowy zabytkowej na obszarze objętym rewaloryzacją, z wykonaniem szczegółowej waloryzacji dla określenia wskazań planistycznych poprzez opracowanie kart inwentaryzacyjnych dla poszczególnych*. Lublin. Pobrano z http://www.projekty.lublin.eu/sites/default/files/lublin_studium.pdf
- Jeżak, J., & Donocik, M. (2017). *Szczegółowa diagnoza społeczno-gospodarcza oraz identyfikacja zjawisk problemowych na obszarze ul. Lubartowskiej i terenie dawnego Podzamcza w Lublinie*. Kraków. Pobrano z http://www.projekty.lublin.eu/sites/default/files/lublin_raport_szczegolowa_analiza_2017.compressed.pdf
- Kamiński, J., Szkołut, P., Januszczuk, W., Kowalik, K., & Jaraszkiwicz, K. (2016). *Raport z opracowania szczegółowej diagnozy struktury ruchu pieszego na obszarze ul. Lubartowskiej i terenie dawnego Podzamcza w Lublinie w obrębie dworca PKS przy al. Tysiąclecia oraz targowisk przy alei Tysiąclecia i Ruskiej*. Lublin. Pobrano z http://www.projekty.lublin.eu/sites/default/files/raport_-_badania_struktury_ruchu_pieszego.pdf
- Kamiński, J., Szkołut, P., Januszczuk, W., Niewiadomska, K., Kapusta, M., & Wysocka, D. (2016). *Raport dotyczący terenów zielonych obszaru ul. Lubartowskiej i dawnego Podzamcza w Lublinie*. Lublin. Pobrano z http://www.projekty.lublin.eu/sites/default/files/raport_tereny_zielone.pdf
- Makowska, M. (2013). *Analiza danych zastanych: Przewodnik dla studentów*. Warszawa: Wydawnictwo Naukowe SCHOLAR.
- Ratajski, L. (1973). *Metodyka kartografii społeczno-gospodarczej*. Warszawa: Państwowe Przedsiębiorstwo Wydawnictw Kartograficznych.
- Saliszczew, K. A. (1998). *Kartografia ogólna*. Warszawa: Wydawnictwo Naukowe PWN.
- Wysocki, T. (2016). *Szczegółowa identyfikacja przedsiębiorców świadczących usługi na ul. Lubartowskiej i terenie dawnego Podzamcza w Lublinie*. Lublin. Pobrano z http://www.projekty.lublin.eu/sites/default/files/raport_ident_przeds.zip
- Yeung, H. W.-C. (2000). Practicing new economic geographies? Some methodological considerations. *W RGS-IBG Annual Conference* (ss. 1–51). Brighton: University of Sussex.
- Zasada, U. (2016). *Szczegółowa ocena zasobu gminy na obszarze projektu pod względem stanu potrzeb remontowych, możliwości dojścia lub dojazdu do lokalu, potrzeb dostosowania dla dostępu osób niepełnosprawnych, powierzchni lokali, możliwości ich łączenia, podziału etc*. Lublin. Pobrano z http://www.projekty.lublin.eu/sites/default/files/cz.1_szczegolowa_ocena.pdf

SPIS RYSUNKÓW

Rysunek 25: Średnia wysokość miesięcznego czynszu za wynajem 1 m² lokalu użytkowego w budynkach na obszarze ul. Lubartowskiej i dawnego Podzamcza..... 4

SPIS TABEL

Tabela 1: Koncepcja metodyki badań nad barierami i potencjałem rozwoju rewitalizowanego obszaru ul. Lubartowskiej i dawnego Podzamcza w Lublinie. **Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.**

Tabela 2: Struktura próby przedsiębiorstw wylosowanych do wywiadu kwestionariuszowego.....**Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.**

Tabela 3: Mocne i słabe strony rewitalizowanego obszaru dawnego Podzamcza oraz ulicy Lubartowskiej w Lublinie..... **Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.**

Tabela 4: Model semilogarytmiczny wyjaśniający zmienność stawki czynszu za 1 m² wynajmu lokalu użytkowego w budynkach na obszarze ul. Lubartowskiej i dawnego Podzamcza..... 6