

**Projekt**

z dnia 15 lutego 2017 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIEJSKIEJ W PRUDNIKU**

z dnia 24 lutego 2017 r.

**w sprawie zasad wynajmowania lokali użytkowych i budynków użytkowych stanowiących własność Gminy Prudnik położonych na obszarze Wałbrzyskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej Invest-Park „Podstrefa Prudnik”, w Prudniku przy ulicy Nyskiej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a i art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 i 1579) oraz art. 37 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2016 r. poz. 2147 i 2260) Rada Miejska w Prudniku uchwala, co następuje:

**§ 1.** Wyraża się zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego zawarcia umów najmu lokali użytkowych i budynków użytkowych, które będą stanowiły w całości przedmiot najmu, położonych na obszarze Wałbrzyskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej Invest-Park „Podstrefa Prudnik”, w Prudniku przy ulicy Nyskiej, na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata.

**§ 2. 1.** O zawarcie umowy najmu lokali użytkowych i budynków użytkowych zwanych dalej „nieruchomościami” mogą ubiegać się Przedsiębiorcy, którzy na podstawie listu intencyjnego ubiegają się o zezwolenie na prowadzenie działalności gospodarczej w Wałbrzyskiej Specjalnej Strefie Ekonomicznej Invest-Park „Podstrefa Prudnik” zlokalizowanej w Prudniku przy ulicy Nyskiej.

2. Umowy zawierane są na okres minimum 5 lat.

3. Przedsiębiorca może dostosować nieruchomość do prowadzenia działalności gospodarczej na własny koszt, zaś Gmina Prudnik zobowiązuje się udzielić Przedsiębiorcy stosownych pełnomocnictw, koniecznych informacji i przekazać będące w jej posiadaniu wymagane dokumenty.

4. Gmina Prudnik koordynuje zamierzenia inwestycyjne polegające na zaopatrzeniu nieruchomości w energię elektryczną, ciepłą, wodę, kanalizację sanitarną i deszczową.

5. Na czas remontu Gmina Prudnik zawrze z Przedsiębiorcą umowę użyczenia lub w przypadku zawarcia umowy najmu ustala okres karencji w płatności czynszu.

6. Przedsiębiorca ma możliwość skorzystania z programu zwolnień od podatku od nieruchomości stanowiących pomoc de minimis dla przedsiębiorców tworzących nowe miejsca pracy na terenie Gminy Prudnik.

**§ 3.** Gmina Prudnik wyraża zgodę na poczynienie przez Przedsiębiorcę nakładów koniecznych na przedmiot umowy podlegających rozliczeniu do kwoty 1.500.000,00 zł netto.

**§ 4. 1.** Wysokość stawki czynszu za 1m<sup>2</sup> wynajmowanych nieruchomości, w których Przedsiębiorca zobowiązuje się ponieść nakłady konieczne na dostosowanie ich do prowadzenia działalności gospodarczej, uzależniona jest od wartości tych nakładów.

2. Zakres nakładów koniecznych, ich planowaną wartość ustaloną w oparciu o kosztorysy oraz termin ich wykonania Gmina Prudnik i Przedsiębiorca ustalają w odrębnym porozumieniu.

3. Ostateczne ustalenie wartości nakładów, o których mowa w ust. 2 następuje na podstawie faktycznie poniesionych i udokumentowanych wydatków.

§ 5. 1. Podstawą ustalenia stawki czynszu najmu, o którym mowa w § 4, jest minimalna stawka czynszu najmu lub dzierżawy za lokal użytkowy stanowiący własność Gminy Prudnik obowiązująca w dniu zawarcia umowy najmu dla zakładów i magazynów położonych na terenie Wałbrzyskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej INVEST PARK „Podstrefa Prudnik” przy ulicy Nyskiej. Stawka ta wynosi:

- 1) 15% podstawy, przy nakładach powyżej 1.500.000,00 zł netto,
- 2) 20% podstawy, przy nakładach od 1 200.000,00 zł do 1 499 999,00 zł netto,
- 3) 30% podstawy, przy nakładach od 900.000,00 zł do 1 199 999,00 zł netto,
- 4) 40% podstawy, przy nakładach od 600.000,00 zł do 899 999,00 zł netto,
- 5) 50% podstawy, przy nakładach od 300.000,00 zł do 599 999,00 zł netto.

2. Stawkę czynszu do czasu zakończenia remontu ustala się na podstawie wysokości nakładów określonych w porozumieniu, o którym mowa w § 4 ust. 2.

3. Stawka czynszu, o której mowa w ust. 1 pkt 1-5 jest niezmienna przez okres przyjęty do rozliczenia nakładów koniecznych, o których mowa w § 4 ust. 3.

§ 6. Przy rozliczeniu nakładów koniecznych przyjmuje się:

- 1) wartość różnicy pomiędzy minimalną stawką czynszu najmu za nieruchomość stanowiącą własność Gminy Prudnik obowiązującą w dniu zawarcia umowy najmu, o której mowa w § 5 ust. 1, a stawką czynszu ustaloną odpowiednio na zasadach określonych w § 5 ust. 1 pkt 1-5,
- 2) wysokość pomocy publicznej wydatku zakwalifikowanego w ramach zezwolenia na prowadzenie działalności gospodarczej na terenach specjalnych stref ekonomicznych, a będącego kosztem rozbudowy lub modernizacji nieruchomości w ramach nakładów koniecznych.

§ 7. W przypadku:

- 1) rozliczenia nakładów koniecznych na zasadach określonych w § 6, umowa najmu nieruchomości zostaje zawarta na czas nie krótszy niż odpowiadający terminowi ich rozliczenia, z zastrzeżeniem § 2 ust. 2,
- 2) rozwiązania przez którąkolwiek ze stron umowy przed upływem jej trwania z winy Wynajmującego, Gmina Prudnik zobowiązana jest zwrócić Najemcy nakłady do ich wartości, jednak nie wyższej niż faktycznie poniesione i udokumentowane z uwzględnieniem § 6; w przypadku rozwiązania umowy najmu, po upływie każdego pełnego roku jej trwania, kwota zwrotu nakładów koniecznych pomniejszona zostanie proporcjonalnie do okresu pozostałego do zakończenia umowy najmu według stawek amortyzacji określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach prawa,
- 3) rozwiązania przez którąkolwiek ze stron umowy przed upływem jej trwania z winy Najemcy, Najemcy nie przysługuje zwrot poczynionych nakładów, które nie uległy rozliczeniu.

§ 8. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Prudnika.

§ 9. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

*bar zastępczyni burmistrza - prawnik*  
RADCA PRAWNY  
*Katarzyna Łenda - Gach*  
*Łenda*  
Op 472/87



### **Uzasadnienie do projektu uchwały druk Nr 681**

W sprawie zasad wynajmowania lokali użytkowych i budynków użytkowych stanowiących własność Gminy Prudnik położonych na obszarze Wałbrzyskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej „Podstrefa Prudnik”, w Prudniku przy ulicy Nyskiej

W uchwale Rada wyraża zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego zawarcia umów najmu lokali użytkowych i budynków użytkowych, które będą stanowić w całości przedmiot najmu, położonych na obszarze Wałbrzyskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej „Podstrefa Prudnik”, w Prudniku przy ulicy Nyskiej, na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata. O zawarcie umowy najmu lokali użytkowych i budynków użytkowych w Prudniku przy ulicy Nyskiej 17 mogą ubiegać się przedsiębiorcy, którzy na podstawie listu intencyjnego ubiegają się o zezwolenie na prowadzenie działalności gospodarczej w Wałbrzyskiej Specjalnej Strefie Ekonomicznej „Podstrefa Prudnik”. Umowy najmu i dzierżawy zawierane są na okres minimum 5 lat. (taki okres przyjmowany jest w strefie, jako okres minimalny). Inwestor zobowiązany jest dostosować nieruchomość do prowadzenia działalności gospodarczej na własny koszt, zaś Gmina zobowiązuje się udzielić Inwestorowi stosownych pełnomocnictw, koniecznych informacji i przekazać będące w jego posiadaniu wymagane dokumenty. Gmina będzie koordynować zamierzenia inwestycyjne polegających na zaopatrzeniu nieruchomości w energię elektryczną, ciepłą, wodę, kanalizację sanitarną i deszczową. Każdorazowo w zależności od skalkulowanych nakładów koniecznych na remont hal, Gmina wyraża zgodę na poczynienie przez Inwestora tych nakładów ustalając wysokość kwot podlegających rozliczeniu maksymalnie do kwoty 1. 500.000,- zł. netto. Wysokość stawki czynszu za 1m<sup>2</sup> wynajmowanych nieruchomości, w których przedsiębiorca zobowiązuje się ponieść nakłady konieczne na dostosowanie ich do prowadzenia działalności gospodarczej, uzależniona jest od wartości tych nakładów.

Podstawą ustalenia stawki czynszu najmu, jest minimalna stawka czynszu najmu lub dzierżawy za lokal użytkowy stanowiący własność Gminy Prudnik obowiązująca w dniu zawarcia umowy najmu dla zakładów i magazynów położonych na terenie Wałbrzyskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej INVEST PARK „Podstrefa Prudnik” przy ulicy Nyskiej (obecnie wynosi 3 zł netto). Stawka ta przy poniesieniu nakładów koniecznych przez przedsiębiorcę na dzień dzisiejszy wyniosłaby:

- 1) 15% podstawy, przy nakładach powyżej 1.500.000 zł. netto, (czynsz za 1m<sup>2</sup> 0,45zł)
- 2) 20% podstawy, przy nakładach od 1 200.000 do 1 499.999 zł. netto, (czynsz za 1m<sup>2</sup> 0,60zł)
- 3) 30% podstawy, przy nakładach od 900.000 do 1 199 999 zł. netto, (czynsz za 1m<sup>2</sup> 0,90zł)
- 4) 40% podstawy, przy nakładach od 600.000 do 899 999 zł. netto, (czynsz za 1m<sup>2</sup> 1,20zł)
- 5) 50% podstawy, przy nakładach od 300.000 do 599 999 zł. netto. (czynsz za 1m<sup>2</sup> 1,50zł)

Stawka czynszu byłaby niezmienna przez okres przyjęty do rozliczenia nakładów koniecznych.

Do rozliczenia nakładów koniecznych będą przyjmowane:

- 1) wartość różnicy pomiędzy minimalną stawką czynszu najmu za nieruchomość stanowiącą własność Gminy Prudnik obowiązującą w dniu zawarcia umowy najmu, a wysokością czynszu ustaloną odpowiednio na zasadach określonych w uchwale. Np. przy założeniu, że przedsiębiorca zainwestuje w nakłady konieczne 1 500 000 zł, na dzień dzisiejszy kwota do rozliczenia będzie stanowić różnicę pomiędzy 3 zł. (minimalna stawka czynszu najmu), a 0,45 zł (stawka czynszu najmu ustalona na podstawie uchwały) czyli 2,55zł.
- 2) wysokość pomocy publicznej wydatku zakwalifikowanego w ramach zezwolenia na prowadzenie działalności gospodarczej na terenach specjalnych stref ekonomicznych, a będącego kosztem rozbudowy lub modernizacji nieruchomości w ramach nakładów koniecznych.