

**ZARZĄDZENIE NR 545**  
**PREZYDENTA OLSZTYNA**  
**z dnia 08.11.2017 r.**

**w sprawie wykonania uchwały dotyczącej zasad gospodarowania lokalami użytkowymi  
i pomieszczeniami gospodarczymi stanowiącymi własność Gminy Olsztyn**

Na podstawie § 8 załącznika do uchwały nr XL/689/17 Rady Miasta Olsztyna z dnia 27 września 2017 r. w sprawie zasad gospodarowania lokalami użytkowymi i pomieszczeniami gospodarczymi stanowiącymi własność Gminy Olsztyn, zarządza się, co następuje:

**§ 1.** Dla potrzeb ustalenia stawek czynszu najmu za lokale użytkowe i pomieszczenia gospodarcze, dokonuje się podziału miasta Olsztyna na strefy stanowiące załącznik nr 1 do zarządzenia.

**§ 2.** Z zastrzeżeniem § 3 ustala się minimalne stawki czynszu za najem lokali użytkowych i pomieszczeń gospodarczych, stanowiących własność Gminy Olsztyn, określone w tabeli stanowiącej załącznik nr 2 do zarządzenia.

**§ 3.** Ustala się stawki czynszu dla Obszaru Olsztyńskiego Parku Naukowo-Technologicznego, określone w załączniku nr 3 do zarządzenia.

**§ 4.** Traci moc zarządzenie nr 3 Prezydenta Miasta Olsztyn z dnia 11 stycznia 2010 r. w sprawie wykonania uchwały dotyczącej określenia zasad gospodarki lokalami użytkowymi Gminy Olsztyn, zarządzenie Nr 382 Prezydenta Olsztyna z dnia 6 października 2011 r. zmieniające zarządzenie w sprawie wykonania uchwały dotyczącej określenia zasad gospodarki lokalami użytkowymi Gminy Olsztyn, zarządzenie Nr 430 Prezydenta Olsztyna z dnia 12 listopada 2013 r. zmieniające zarządzenie w sprawie wykonania uchwały dotyczącej określenia zasad gospodarki lokalami użytkowymi Gminy Olsztyn, zarządzenie nr 24 Prezydenta Olsztyna z dnia 21.01.2014 r. zmieniające zarządzenie w sprawie wykonania uchwały dotyczącej określenia zasad gospodarki lokalami użytkowymi Gminy Olsztyn, zarządzenie nr 494 Prezydenta Olsztyna z dnia 30.12.2014 r. zmieniające zarządzenie w sprawie wykonania uchwały dotyczącej określenia zasad gospodarki lokalami użytkowymi Gminy Olsztyn, zarządzenie nr 187 Prezydenta Olsztyna z dnia 31.05.2016 r. zmieniające zarządzenie w sprawie wykonania uchwały dotyczącej określenia zasad gospodarki lokalami użytkowymi Gminy Olsztyn, zarządzenie nr 407 Prezydenta Olsztyna z dnia 31.07.2017 r. zmieniające zarządzenie w sprawie wykonania uchwały dotyczącej określenia zasad gospodarki lokalami użytkowymi Gminy Olsztyn.

**§ 5.** Wykonanie zarządzenia powierza się Dyrektorowi Zakładu Lokali i Budynków Komunalnych w Olsztynie i Dyrektorowi Olsztyńskiego Parku Naukowo-Technologicznego w Olsztynie.

**§ 6.** Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Prezydent Olsztyna

Piotr Grzymowicz

Dokonuje się podziału miasta na następujące strefy:

**1/ Strefa I - obejmująca ulice:**

Adama Asnyka, Pl. Gen. Józefa Bema, Walentego Barczewskiego od al. Warszawskiej do ul. Ks. Wacława Osińskiego, św. Barbary, Dąbrowszczaków, Bolesława Chrobrego, Jana Długosza, Pl. Ignacego Daszyńskiego, Fabryczna, Bartosza Głowackiego, Górna, Grunwaldzka, Józefa Grotha, Jagiellońska do ul. Antoniego Małeckiego, Jasna , Pl. Jedności Słowiańskiej, Władysława Jagiełły, Ignacego Kraszewskiego, Klasztorna, Kolejowa, Dworcowa do ul. Żołnierskiej, Wojciecha Kętrzyńskiego, Tadeusza Kościuszki, Michała Kajki, Mikołaja Kopernika, Ernesta Kościńskiego, Ryszarda Knosały, Hugo Kołłątaja, Marcina Kromera, Marii Konopnickiej, Pl. Konstytucji 3-go Maja, Kołobrzaska do ul. Dworcowej, Bolesława Limanowskiego do ul. Stanisława Moniuszki, Jerzego Lanca, Bogumiła Linki, Jana Liszewskiego, Joachima Lelewela, 11-go Listopada, Waleriana Łukasińskiego, Mazurska, Antoniego Małeckiego, Stanisława Moniuszki, Adama Mickiewicza, Krzysztofa Mrongowiusza, Mieszka I, 1-go Maja, Roberta i Karola Małków, Mieczysława Niedziałkowskiego, Pl. Konsulatu Polskiego, Gabriela Narutowicza, Feliksa Nowowiejskiego, Niepodległości do ul. Tadeusza Kościuszki, Stefana Okrzei, Ks. Wacława Osińskiego, Władysława Orkana, Okopowa, Aleksandra Puszkina od ul. Stefana Żeromskiego do ul. Antoniego Małeckiego, Bolesława Prusa, Partyzantów, Emilii Plater, al. Marszałka Józefa Piłsudskiego do ul. Dworcowej, Seweryna Pieniężnego, Piastowska, Pl. Kazimierza Pułaskiego, Prosta, Podwale, Ratuszowa, Mikołaja Reja, Pl. Franklina D. Roosevelta, Marii Rodziewiczówny, Andrzeja Samulowskiego, Franciszka Sarnowskiego, Henryka Sienkiewicza, Marii Skłodowskiej – Curie, Andrzeja Struga , 22-go Stycznia, Stanisława Staszica, Stare Miasto, Staromiejska , Feliksa Szrajbera , Alojzego Śliwy, Targ Rybny, Św. Wojciecha, Marii Zientary – Malewskiej do ul. Ignacego Paderewskiego, Stanisława Wyspiańskiego, al. Wojska Polskiego do ul. Antoniego Małeckiego, Wschodnia, Westerplatte, Warmińska, al. Warszawska do ul. Władysława Jagiellończyka, Leona Włodarczyka, Plac Jana Pawła II , Wyzwolenia, Stefana Żeromskiego, Żołnierska do ul. Dworcowej.

**2/ Strefa II – Obszar zarządzany przez Olsztyński Park Naukowo-Technologiczny.**

**3/ Strefa III –obejmująca pozostałe, niewymienione w punkcie 1 i 2, obszary miasta.**

1. Ustala się minimalne stawki czynszu netto za najem 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu użytkowego i pomieszczenia gospodarczego uwzględniające ich przeznaczenie w strefach z zastrzeżeniem ust. 2-12.

L.P.	Przeznaczenie	I Strefa (zł)	III Strefa (zł)
1.	Banki, kantory, lombardy, fundusze powiernicze, towarzystwa ubezpieczeniowe;	30,00	25,00
2.	Biura, działalność statutowa instytucji i organizacji państwowych i zawodowych, prokuratura, sądownictwo, policja;	16,00	13,00
3.	Biura poselskie, senatorskie, działalność partii politycznych;	15,00	12,00
4.	Handlowe w tym: - handel ze sprzedażą alkoholu;	16,00 25,00	13,00 20,00
5.	Gastronomiczne, w tym: - lokale ze sprzedażą alkoholu, lokale prowadzące dodatkowo działalność rozrywkową - disco, dancingi, kluby, itp.	12,00 22,00	9,00 17,00
6.	Spółdzielnie socjalne, spółdzielczość inwalidzka, zakłady pracy chronionej, działalność statutowa organizacji pozarządowych - w tym w szczególności: - działalność organizacji kombatanckich, polskich dzieci wojny, działalność związków i stowarzyszeń więźniów politycznych	5,00 1,00	4,00 1,00
7.	Placówki oświatowo-opiekuńcze, oświatowo-wychowawcze;	5,00	4,00
8.	Gabinety lekarskie i stomatologiczne, przychodnie lekarskie, placówki służące celom ochrony zdrowia i inne usługi medyczne i okołomedyczne	15,00	12,00
9.	Usługi, w tym preferowane: -usługi rzemieślnicze, szklarstwo, ślusarstwo, tapicerstwo, stolarstwo, szewstwo, parasolnictwo, usługi pralnicze, magiel, krawiectwo;	15,00 9,00	12,00 8,00
10.	Produkcyjne, w tym piekarnie; przemysłowe, punkty skupu surowców wtórnych;	8,00	7,00
11.	Salony gier komputerowych gier losowych i zakładów wzajemnych, ośrodki gier,	35,00	30,00
12.	Składowo-magazynowe, pomieszczenia gospodarcze;	4,00	3,00
13.	Lokale przeznaczone na działalność miejskich jednostek organizacyjnych posiadających odrębną od Gminy Olsztyn osobowość prawną	6,00	4,00
14.	Automaty sprzedające artykuły lub usługi	25,00	22,00
15.	Trafostacje, węzły ciepłownicze, agregatorownie, wentylatornie, wymiennikownie, kotłownie itp.	10,00	8,00

2. Obowiązujące, przed dniem wejścia w życie niniejszego zarządzenia, stawki czynszu w zawartych umowach najmu lokali użytkowych i pomieszczeniach gospodarczych, pozostają na dotychczasowym poziomie z zastrzeżeniem ust. 11.
3. Czynsz najmu nie obejmuje opłat za świadczenia związane z eksploatacją lokalu użytkowego i pomieszczenia gospodarczego.

4. Ustalona w zarządzeniu stawka czynszu podlega obniżeniu o 25 % przy wynajmowaniu lokali użytkowych i pomieszczeń gospodarczych o powierzchni pow. 500 m<sup>2</sup>, położonych w I i III strefie, wyłącznie za powierzchnię przekraczającą 500 m<sup>2</sup>.
5. W szczególnie uzasadnionych przypadkach, na wniosek skierowany do Prezydenta Olsztyna, stawka czynszu może zostać obniżona przez Prezydenta Olsztyna, na okres 1 roku, z zachowaniem warunków dotyczących udzielania pomocy de minimis.
6. W przypadku prowadzenia w lokalu użytkowym różnych rodzajów działalności ustala się stawkę czynszu według działalności o wyższej stawce.
7. Pomieszczeniami składowo-magazynowymi, określonymi w ust. 1 w poz. 12 tabeli, są pomieszczenia wynajęte z przeznaczeniem wyłącznie na ten cel. Najemca może przeznaczyć do 25% ich powierzchni na organizację w nich biur służącego do obsługi prowadzonej działalności. Za powierzchnię biura zostanie naliczony czynsz ze stawką czynszu określoną w poz. 2 tabeli.
8. Za piwnice przynależne do lokali użytkowych, stosuje się stawki czynszu w wysokości połowy obowiązującej w danym lokalu stawki czynszu.
9. Za powierzchnię zajęta przez nieczynne urządzenia techniczne np. agregatownie, wentylatornie, kotłownie nie pobiera się czynszu najmu.
10. W przypadku działalności nieuwzględnionej w ust. 1, stosuje się - jako minimalną stawkę czynszu - stawkę najbardziej zbliżoną do uwzględnionej w tabeli.
11. Uzyskana w drodze przetargu, negocjacji bądź określona w trybie bezprzetargowym stawka czynszu najmu będzie podwyższana raz w roku o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłaszany przez Prezesa GUS.
12. Powyższe przepisy nie znajdują zastosowania w przypadku negocjacji stawki czynszu najmu z zastrzeżeniem ust. 11.

1. Korzystanie z powierzchni biurowej, powierzchni laboratoryjnej, sal konferencyjnych, powierzchni wystawienniczej, pomieszczeń gospodarczych, garaży oraz pozostałych powierzchni, którymi zarządza Olsztyński Park Naukowo-Technologiczny w Olsztynie, zwany dalej OPNT jest odpłatne.  
Stawka opłaty miesięcznej za korzystanie z powierzchni wynosi następująco:

#### I. Powierzchnia biurowa i laboratoryjna

Rodzaj powierzchni		Stawka miesięczna (opłata bazowa)	Poziom udzielonej pomocy de minimis	Stawka miesięczna (opłata preferencyjna)
<b>Park Technologiczny</b> (powierzchnia niewyposażona)	Budynki biurowe B2, B3	28,66 zł/m <sup>2</sup>	30%	20,06 zł/m <sup>2</sup>
	Budynek biurowo-konferencyjny BK			
<b>Centrum Transferu Technologii</b> (L1, L2)	Część budynku: Laboratorium (powierzchnia niewyposażona)	28,66 zł/m <sup>2</sup>	30%	20,06 zł/m <sup>2</sup>
	Część budynku: Inkubator biotechnologiczny (powierzchnia niewyposażona)	28,66 zł/m <sup>2</sup>	70% - I rok	8,60 zł/m <sup>2</sup>
			60% - II rok	11,46 zł/m <sup>2</sup>
45% - III rok	15,76 zł/m <sup>2</sup>			
<b>Inkubator Przedsiębiorczości</b> (powierzchnia wyposażona)	Budynek B1	36,26 zł/m <sup>2</sup>	70% - I rok	10,88 zł/m <sup>2</sup>
			60% - II rok	14,50 zł/m <sup>2</sup>
			45% - III rok	19,94 zł/m <sup>2</sup>

#### II. Powierzchnia konferencyjna

Sale konferencyjne	Stawka najmu za 1 godzinę		Stawka najmu za 1 dzień	
	Opłata bazowa	Opłata preferencyjna (uwzględniająca 30% pomocy de minimis)	Opłata bazowa	Opłata preferencyjna (uwzględniająca 30% pomocy de minimis)

do 8 osób	10,00 zł/h	7,00 zł/h	80,00 zł /dzień	56,00 zł/dzień
do 20 osób	20,00 zł/h	14,00 zł/h	160,00 zł/dzień	112,00 zł/dzień
do 50 osób	50,00 zł/h	35,00 zł/h	350,00 zł/dzień	245,00 zł/dzień
do 90 osób	90,00 zł/h	63,00 zł/h	630,00 zł/dzień	441,00 zł/dzień
do 180 osób	175,00 zł/h	122,50 zł/h	1 020,00 zł/dzień	714,00 zł/dzień
do 270 osób	260,00 zł/h	182,00 zł/h	1 560,00 zł/dzień	1 092,00 zł/dzień

### III. Powierzchnia wystawiennicza

Powierzchnia wystawiennicza	Stawka najmu za 1 godzinę		Stawka najmu za 1 dzień	
	Oplata bazowa	Oplata preferencyjna (uwzględniająca 30% pomocy de minimis)	Oplata bazowa	Oplata preferencyjna (uwzględniająca 30% pomocy de minimis)
180 m <sup>2</sup>	80,00 zł/h	56,00 zł/h	480,00 zł /dzień	336,00 zł/dzień

### IV. Pozostałe powierzchnie

Rodzaj pomieszczeń	Stawka najmu (opłata bazowa)	Stawka najmu (opłata preferencyjna uwzględnia 30% pomocy de minimis)
Sale konferencyjne 8-osobowe, wyposażone (stały najem)	42,26 zł/m <sup>2</sup>	29,58 zł/m <sup>2</sup>
Garaże	17,26 zł/m <sup>2</sup>	12,08 zł/m <sup>2</sup>
Pomieszczenia gospodarcze	13,46 zł/m <sup>2</sup>	9,42 zł/m <sup>2</sup>
Powierzchnia gastronomiczna (cena wywoławcza do postępowań przetargowych)	26,78 zł/m <sup>2</sup>	-
Powierzchnie biurowe i laboratoryjne na czas adaptacyjnych prac budowlanych (piętro budynku B2, pomieszczenie Nr 13 w budynku L1)	7,60 zł/m <sup>2</sup> (25% opłaty bazowej)	-

#### V. Powierzchnia biurowa w ramach tzw. „Strefy Coworkingowej”

Rodzaj abonamentu	Stawka najmu (opłata bazowa)	Poziom udzielonej pomocy de minimis	Stawka najmu (opłata preferencyjna)
1 h dostępu do stanowiska pracy	4,50 zł	-	-
1 dzień (8 h) dostępu do stanowiska pracy	25,00 zł	-	-
7 dni ciągiem dostępu do stanowiska pracy	131,00 zł	-	-
14 dni ciągiem dostępu do stanowiska pracy	235,00 zł	<b>20%</b> - dla firm od daty rejestracji < 12 m-cy	<b>188,00 zł</b>
	235,00 zł	<b>15%</b> - dla firm od daty rejestracji > 12 m-cy	<b>199,75 zł</b>
Nielimitowany dostęp do stanowiska pracy w ciągu 1 m-ca	323,00 zł	<b>30%</b> - dla firm od daty rejestracji < 12 m-cy	<b>226,10 zł</b>
	323,00 zł	<b>25%</b> - dla firm od daty rejestracji > 12 m-cy	<b>242,25 zł</b>

#### VI. Powierzchnia hali namiotowej

Powierzchnia	Stawka najmu miesięcznie (opłata bazowa)	Stawka najmu (opłata preferencyjna uwzględniająca 30% pomocy de minimis)
300 m <sup>2</sup>	9,76 zł/ m <sup>2</sup>	-

2. Wysokość opłat wyrażono kwotą netto, do której zostanie doliczony podatek od towarów i usług zgodnie z obowiązującą w dniu wystawienia faktury stawką VAT;
3. Koszt najmu nie obejmuje kosztów opłaty eksploatacyjnej;
4. Opłata preferencyjna stanowiąca pomoc de minimis jest ustalana po zbadaniu dopuszczalności jej udzielenia.