

ZARZĄDZENIE NR ...136.../21
PREZYDENTA MIASTA BIAŁEGOSTOKU

z dnia 01 marca 2021 r.

**w sprawie stawek czynszu z tytułu najmu i dzierżawy nieruchomości stanowiących
zasób Miasta Białystok**

Na podstawie art. 30 ust.2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn.zm.¹) zarządzam, co następuje:

Rozdział I
Postanowienia ogólne

§ 1

1. Zarządzenie określa minimalne stawki czynszu z tytułu najmu i dzierżawy nieruchomości stanowiących zasób Miasta.
2. W przypadku gdy w niniejszym zarządzeniu używa się określenia:
 - 1) Miasto – rozumie się przez to Miasto Białystok lub Gminę Białystok;
 - 2) Urząd – rozumie się przez to Urząd Miejski w Białymstoku;
 - 3) zarządzenie – rozumie się przez to niniejsze zarządzenie;
 - 4) umowa – rozumie się przez to umowę najmu lub dzierżawy;
 - 5) najemca – rozumie się przez to najemcę lub dzierżawcę;
 - 6) wynajmujący – rozumie się przez to wynajmującego lub wydzierżawiającego;
 - 7) nieruchomość – rozumie się przez to nieruchomość zabudowaną, nieruchomość niezabudowaną, lokal lub budynek;
 - 8) opłaty dodatkowe – rozumie się przez to opłaty za dostawę do nieruchomości energii elektrycznej, wody, gazu, energii centralnego ogrzewania, odprowadzenia ścieków, wywóz nieczystości stałych i płynnych oraz inne świadczenia wykonywane odpłatnie przez wynajmującego;
 - 9) inne koszty – rozumie się przez to koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem budynku oraz powierzchni wspólnych;
 - 10) BPNT – rozumie się przez to Białostocki Park Naukowo – Technologiczny;
 - 11) preferencyjna stawka czynszu – rozumie się przez to stawkę czynszu za najem nieruchomości położonych w siedzibie BPNT, obliczoną po zastosowaniu algorytmu uwzględniającego procentowe obniżenie stawki rynkowej czynszu w odniesieniu do okresu obowiązywania zawartej umowy oraz lokalizacji jej przedmiotu;
 - 12) Inkubator Technologiczny – część BPNT służąca wspieraniu powstawania i rozwoju firm innowacyjnych.

¹ zmiana tekstu jednolitego wymienionej ustawy została ogłoszona w Dz. U. z 2020 poz. 1378

Rozdział II
Stawki czynszu

§ 2

1. Oprócz czynszu najemca uiszcza opłaty dodatkowe lub wynajmujący ma prawo wliczyć te opłaty do stawki czynszu, a także może obciążyć najemcę innymi kosztami.
2. Wynajmujący opiniuje i przedstawia do rozpatrzenia Prezydentowi Miasta Białegostoku wnioski o zwolnienie z opłat dodatkowych organizacji harcerskich, hospicjów, organizacji prowadzących działalność charytatywną oraz organizacji zrzeszających kombatantów lub osoby represjonowane.
3. W przypadku, gdy na przedmiocie dzierżawy prowadzona jest działalność sezonowa, miesięczny czynsz z tytułu dzierżawy nieruchomości w okresie od 1 października do 31 marca może być ustalony w wysokości 10% obowiązującej stawki.
4. Za działalność sezonową przyjmuje się również prowadzenie sklepików szkolnych oraz handlu przez automaty samosprzedające (vendingowe) na terenie szkół i placówek oświatowych Miasta Białegostoku nadzorowanych przez Departament Edukacji Urzędu Miejskiego w Białymstoku w okresie od 1 lipca do 31 sierpnia, których czynsz w tym okresie może zostać ustalony w wysokości 10% obowiązującej stawki w tym okresie.
5. Na wniosek najemcy, wynajmujący może ustalić stawkę czynszu w wysokości 20% stawki obowiązującej w umowie:
 - 1) w przypadku przejęcia po raz pierwszy nieruchomości w posiadanie, w związku z prowadzeniem prac adaptacyjnych lub budową obiektu, na okres nie dłuższy niż 3 miesiące, a w przypadku umowy, zawartej na czas oznaczony, w której najemca zobowiązany jest do poczynienia znacznych nakładów na nieruchomości, na czas nie dłuższy niż 12 miesięcy. Obniżenie stawki następuje od dnia złożenia wniosku;
 - 2) w przypadku przeprowadzania prac remontowych, na okres nie dłuższy niż 1 miesiąc, nie częściej niż raz na 3 lata.
6. W przypadku potwierdzonych utrudnień związanych z dojściem lub dojazdem do nieruchomości – spowodowanych pracami remontowymi bądź inwestycyjnymi jednostki administracji rządowej, jednostki administracji samorządowej, podmiotu, którego Gmina jest jedynym właścicielem, a także w którym posiada co najmniej 50% akcji lub udziałów, albo jest organem założycielskim – wynajmujący może ustalić stawkę czynszu w wysokości obniżonej proporcjonalnie o udokumentowany procentowy spadek obrotów wnioskodawcy, przy czym czynsz nie może być niższy niż 50% stawki obowiązującej w umowie.
7. Warunkiem uzyskania ulgi, o której mowa w ust. 5 jest złożenie najpóźniej do 10-tego dnia każdego miesiąca wniosku wraz z dokumentami potwierdzającymi wysokość spadku obrotów w miesiącu poprzedzającym złożenie wniosku w stosunku do analogicznego miesiąca roku poprzedniego. Każdorazowo obniżka czynszu udzielana jest na okres nie dłuższy niż jeden miesiąc, przy czym prawo do skorzystania z niej przysługuje przez cały czas trwania utrudnień.
8. W przypadku wystąpienia utrudnień, o których mowa w ust. 6 i nieudokumentowania przez wnioskodawcę spadku obrotów, najemca ma prawo do korzystania z obniżenia stawki do wysokości 80% stawki obowiązującej w umowie przez okres trwania utrudnień.
9. W przypadku zbiegu ulg przewidzianych w niniejszym paragrafie, stosuje się korzystniejszą dla podmiotu składającego wnioski.

10. W przypadku najmu garażu bądź dzierżawy nieruchomości pod garaż na rzecz osób o stwierdzonym stopniu niepełnosprawności ruchowej, poświadczonej stosownym zaświadczeniem, posiadających prawo jazdy, wynajmujący może ustalić stawkę czynszu w wysokości 50 % stawki obowiązującej w umowie.
11. W przypadku najmu lub dzierżawy w siedzibie BPNT stawki najmu określa tabela stawek Nr 5-9 w Załączniku Nr 1.
12. Stawki czynszu najmu infrastruktury sportowej oraz pomieszczeń użytkowych zlokalizowanych wewnątrz placówek pozostających w dyspozycji dyrektorów jednostek organizacyjnych Miasta Białegostoku podległych i nadzorowanych przez Departament Edukacji określa tabela stawek Nr 10 w Załączniku Nr 1, z zastrzeżeniem ust. 13 i ust. 17.
13. Nie podlega opłacie korzystanie z obiektów wybudowanych w ramach programów, których założenia nie przewidują odpłatnego wynajmu oraz realizacja zadań organizowanych lub współorganizowanych przez daną jednostkę na jej terenie.
14. Pomieszczenia użytkowe usytuowane w Centrum Aktywności Społecznej w budynku przy ul. Św. Rocha 3 mogą być udostępniane nieodpłatnie:
 - 1) organizacjom pozarządowym oraz innym podmiotom prowadzącym działalność pożytku publicznego wymienionym w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie,
 - 2) inicjatywnym grupom mieszkańców Białegostoku realizującym działania o charakterze społecznie użytecznym na rzecz mieszkańców Białegostoku, nieprzynoszące zysku i mieszczące się w sferze zadań publicznych określonych w art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie.
15. W przypadku położenia lokalu w kondygnacji podziemnej stawka czynszu może być ustalona w wysokości nie niższej niż 30% stawki określonej w załączniku do niniejszego zarządzenia.
16. Obniżki przewidziane w niniejszym paragrafie nie mają zastosowania w przypadku umów zawieranych w trybie bezprzetargowym na cele określone w § 10 ust. 2 pkt 11 uchwały Nr XXXIV/377/12 Rady Miasta Białystok z dnia 5 listopada 2012 roku w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony (Dz. Urz. Woj. Podl. z 2018 r. poz. 1636).
17. W sytuacjach nadzwyczajnych, w tym w warunkach wystąpienia siły wyższej rozumianej jako katastrofalne działanie sił przyrody, aktów władzy wykonawczej i ustawodawczej oraz innych zakłóceń życia zbiorowego (w tym zamieszki, strajki itp.) utrudniających lub uniemożliwiających prowadzenie handlu w sklepikach szkolnych lub automatach samosprzedających (vendingowych), dopuszcza się możliwość zmniejszenia czynszu najmu proporcjonalnie do okresu, w którym handel nie był ograniczony, przy spełnieniu poniższych warunków:
 - 1) do utrudnień lub uniemożliwienia prowadzenia handlu doszło z przyczyn niezależnych od stron lub z winy wynajmującego;
 - 2) czynsz po zmniejszeniu nie może być niższy niż 10% stawki obowiązującej w umowie;
 - 3) rozliczenia z tytułu zastosowanego obniżenia czynszu mogą następować jednorazowo w następnym okresie rozliczeniowym po ustąpieniu utrudnień lub w kolejno występujących po sobie okresach rozliczeniowych w ciągu trwania umowy;
 - 4) w przypadku, gdy umowa została zakończona w trakcie występowania sytuacji utrudniającej lub uniemożliwiającej handel w sklepiku szkolnym, obniżki czynszu dokonuje się wraz z ostatnim okresem rozliczeniowym umowy;

- 5) zmniejszenie czynszu następuje na wniosek złożony wynajmującemu; wniosek powinien zawierać uzasadnienie oraz określenie terminu występowania utrudnień;
- 6) zmniejszenia czynszu dokonuje się w formie aneksu do zawartej umowy.
18. Sale ćwiczeń usytuowane w budynku przy ulicy Węglowej – Białostockim Ośrodku Wschodnich Sztuk Walki są udostępniane odpłatnie.
19. Opłata z tytułu wynajęcia sal, o których mowa w ust. 18 określa tabela Nr 11.

§ 3

1. Stawki czynszu podlegają corocznej waloryzacji o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług ogłoszony przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, z zastrzeżeniem ust. 2.
2. Wynajmujący może odstąpić od waloryzacji stawki czynszu w przypadku, gdy koszty wprowadzenia waloryzacji przewyższają przychód z waloryzacji.

§ 4

1. Minimalne stawki czynszu z tytułu najmu nieruchomości, stanowiących własność Miasta określa załącznik nr 1 do zarządzenia, z zastrzeżeniem ust. 3.
2. Dla potrzeb ustalenia stawek dokonuje się podziału miasta Białegostoku na dwie strefy:
 - 1) Strefa I – centrum miasta Białegostoku, obejmujący obszar ograniczony: ul. Towarową, ul. Daleką, ul. Skorupską, ul. F. Chopina, ul. Św. Wojciecha, ul. Świętojańską do ul. J. K. Branickiego, ul. J. K. Branickiego do ul. Augustowskiej, ul. Augustowską, ul. A. Mickiewicza do ul. Podlesnej, ul. 11-ego Listopada do ul. Zwierzynieckiej, ul. Zwierzyniecką, ul. M. Kopernika do ul. Łomżyńskiej, ul. Bohaterów Monte Cassino, ul. Poleską.
 - 2) Strefa II – obejmująca pozostały obszar miasta Białegostoku.
3. Zasady udzielania pomocy *de minimis* w ramach funkcjonowania BPNT określa rozdział III niniejszego zarządzenia.

§ 5

Kwoty wymienione w załączniku Nr 1 do zarządzenia nie zawierają podatku od towarów i usług (VAT).

Rozdział III

Zasady udzielania pomocy *de minimis* w ramach funkcjonowania Białostockiego Parku Naukowo-Technologicznego

§ 6

1. Najemcom i użytkownikom BPNT przysługuje prawo do preferencyjnych stawek czynszu przy wynajmie nieruchomości w ramach pomocy *de minimis*.
2. Podmiotem udzielającym pomocy *de minimis* jest Miasto Białystok.
3. Wynajmowanie nieruchomości BPNT według preferencyjnych stawek czynszu na warunkach korzystniejszych niż rynkowe stanowi pomoc *de minimis* i odbywa się na warunkach określonych w Rozporządzeniu Komisji (WE) nr 1407/2013 z dnia 18 grudnia 2013 r. w sprawie stosowania art. 107 i 108 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej do pomocy *de minimis* (Dz. Urz. UE L 352/1 z 24.12.2013) - do umów

najmu zawartych w okresie od 1 stycznia 2014 r. do dnia 31 grudnia 2020 r.

4. Podmiot ubiegający się o pomoc *de minimis* zobowiązany jest do przedstawienia wraz z wnioskiem:
 - 1) oświadczenia o wielkości pomocy *de minimis* otrzymanej w roku, w którym ubiega się o pomoc oraz w ciągu 2 poprzedzających go lat albo oświadczenia o nieotrzymaniu takiej pomocy w tym okresie. Wzór oświadczenia stanowi załącznik Nr 3 do zarządzenia;
 - 2) informacji niezbędnych do udzielenia pomocy *de minimis*, dotyczących w szczególności wnioskodawcy i prowadzonej przez niego działalności gospodarczej oraz wielkości i przeznaczenia pomocy publicznej otrzymanej w odniesieniu do tych samych kosztów kwalifikujących się do objęcia pomocą, na pokrycie których ma być przeznaczona pomoc *de minimis*;
 - 3) informacje, o których mowa w pkt 2, podmiot ubiegający się o pomoc *de minimis* przekazuje na formularzu, którego wzór określa załącznik do rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 24 października 2014 r. w sprawie zakresu informacji przedstawianych przez podmiot ubiegający się o pomoc *de minimis* (Dz. U. z 2014 poz. 1543). Wzór formularza stanowi Załącznik Nr 2 do zarządzenia.
5. Dniem udzielenia pomocy *de minimis* jest dzień, w którym podmiot ubiegający się o pomoc *de minimis* zawarł umowę najmu nieruchomości BPNT (nabył prawo do tej pomocy). Do czasu przekazania przez podmiot ubiegający się o pomoc oświadczeń oraz informacji, o których mowa w ust. 4 pomoc nie może być udzielona temu podmiotowi.
6. Wartość pomocy *de minimis* stanowi różnicę między odpłatnością za korzystanie z usług na warunkach rynkowych a odpłatnością faktycznie poniesioną przez najemcę.
7. Podmiotowi otrzymującemu pomoc *de minimis* wydawane jest zaświadczenie stwierdzające, że udzielona pomoc publiczna jest pomocą *de minimis*. Treść, termin, sposób wydawania oraz wzór zaświadczenia stwierdzającego, że udzielona pomoc publiczna jest pomocą *de minimis* określa rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 20 marca 2007 r. w sprawie zaświadczeń o pomocy *de minimis* i pomocy *de minimis* w rolnictwie lub rybołówstwie (Dz. U. z 2018 poz. 350). Wzór zaświadczenia stanowi Załącznik Nr 4 do zarządzenia.
8. W zakresie nieuregulowanym w przedmiotowym dokumencie lub w przypadku zmiany stanu prawnego opisanego powyżej, zastosowanie znajdują przepisy powszechnie obowiązujące.
9. Zaświadczenie o wydanej pomocy *de minimis* wydaje Dyrektor BPNT.
10. Za przedstawianie sprawozdań o udzielonej pomocy lub informacji o nieudzielonej pomocy odpowiada Departament Strategii i Rozwoju.
11. Preferencyjne stawki czynszu mogą być udzielane na okres do 5 lat najmu.
12. Zasady ustalania preferencyjnych stawek czynszu kształtują się następująco:
 - 1) odnośnie najmu powierzchni biurowych w Inkubatorze Technologicznym Białostockiego Parku Naukowo-Technologicznego preferencyjna stawka czynszu wynosi:
 - a) w pierwszym roku obowiązywania umowy obniżenie rynkowej stawki czynszu wynosi:
 - do 99% – w przypadku, gdy firma została laureatem konkursu organizowanego/współorganizowanego przez BPNT i otrzymała nagrodę w postaci zwolnienia z opłat za lokal biurowy,
 - 80% – pozostałe firmy;
 - b) w drugim roku obowiązywania umowy obniżenie rynkowej stawki czynszu wynosi: 70%;

- c) w trzecim roku obowiązywania umowy obniżenie rynkowej stawki czynszu wynosi: 60%.
- 2) odnośnie najmu powierzchni laboratorium Prototypowni i przestrzeni laboratoryjnej o profilu fizykochemicznym w Białostockim Parku Naukowo –Technologicznym preferencyjna stawka czynszu wynosi:
 - a) w pierwszym roku obowiązywania umowy obniżenie rynkowej stawki czynszu wynosi 80%;
 - b) w drugim roku obowiązywania umowy obniżenie rynkowej stawki czynszu wynosi 55%;
 - c) w trzecim roku obowiązywania umowy obniżenie rynkowej stawki czynszu wynosi 40%.
- 3) odnośnie najmu powierzchni laboratoryjnej lub wykorzystywanej do działalności innej niż biurowa preferencyjna stawka czynszu może wynosić od 20% do 80% rynkowej (bazowej) stawki czynszu.
- 4) Odnośnie najmu incydentalnego – obniżenie rynkowej stawki czynszu przysługujące najemcom Białostockiego Parku Naukowo Technologicznego na wynajem sal konferencyjnych, sal szkoleniowych, powierzchni ekspozycyjnych, sprzętu audiowizualnego – wynosi 50%.

Rozdział IV Inne postanowienia

§ 7

Zapisy niniejszego zarz uądzienia nie naruszają postanowień zarządzenia Nr 2993/13 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 12 lutego 2013 r. w sprawie określenia minimalnych stawek czynszu najmu oraz dzierżawy nieruchomości gruntowych, powierzchni pomieszczeń oraz lokali użytkowych pozostających w dyspozycji Białostockiego Ośrodka Sportu i Rekreacji.

§ 8

Traci moc zarządzenie Nr 599/18 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 21 maja 2018 r. w sprawie stawek czynszu z tytułu najmu i dzierżawy nieruchomości stanowiących zasób Miasta Białystok zmienione zarządzeniami Nr 1143/18 z dnia 2 października 2018 r. , Nr 530/19 z dnia 9 lipca 2019 r., Nr 815/19 z dnia 12 września 2019 r. oraz Nr 1164/19 z dnia 31 grudnia 2019 r.

§ 9

1. Wykonanie zarządzenia powierza się Dyrektorom: Departamentu Skarbu, Departamentu Obsługi Urzędu, Departamentu Edukacji, Departamentu Kultury, Promocji i Sportu, Departamentu Strategii i Rozwoju oraz dyrektorom jednostek organizacyjnych dysponujących nieruchomościami wchodzącymi w skład zasobu Miasta Białystok, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Wykonanie zarządzenia w zakresie ustalania preferencyjnych stawek czynszu w zawieranych umowach i aneksach do zawartych umów w BPNT, powierza się Dyrektorowi BPNT w Białymstoku.

§ 11

1. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania, z zastrzeżeniem ust. 2.
2. Obowiązujące umowy i uzgodnienia poczynione pod rządami zarządzenia, o którym mowa w § 8 pozostają w mocy.

PREZYDENT MIASTA

dr hab. Tadeusz Truskolaski

