



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

---

Gdańsk, dnia 20 marca 2013 r.

Poz. 1461

### ZARZĄDZENIE NR 1971/12 PREZYDENTA MIASTA GDAŃSKA

z dnia 21 grudnia 2012 r.

#### **w sprawie podania do publicznej wiadomości wysokości stawek bazowych najmu komunalnych lokali użytkowych, wyników badania rynku najmu lokali użytkowych i garaży za rok 2012.**

Na podstawie Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt. 3 ustawy dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym z, (tekst jednolity Dz. U. z 2001r Nr 142, poz.1591; zm. z 2002r Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 214, poz. 1806; z 2003r Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568; zm.: 2004r Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203; z m.: z 2005r Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457; zm.: z 2006r Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337; zm.: z 2007r Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218; z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458 i z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, zm. w 2010r., Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675, Nr 40, poz. 230; zm. w 2011r Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887, Nr 217, poz. 1281; zm.: w 2012r poz. 567) oraz § 4, 5 i 12 uchwały Nr XXXIV/1045/05 Rady Miasta Gdańska z dnia 13 stycznia 2005 roku w sprawie zasad gospodarowania zasobem komunalnych lokali użytkowych, czynszów i ich płatności oraz podziału Miasta Gdańska na strefy czynszowe (jednolity tekst Dziennik Urzędowy Województwa Pomorskiego z 2012r, poz.553)

#### **zarządza się, co następuje:**

#### **§ 1**

1. Podaje się do publicznej wiadomości wyniki badania rynku najmu lokali użytkowych i garaży za rok 2012, przeprowadzonego przez rzeczoznawcę majątkowego.

2. Średnie stawki czynszu najmu lokali użytkowych w poszczególnych obszarach miasta Gdańska ilustruje Załącznik Nr 1 do niniejszego zarządzenia.

3. Na podstawie wyników przeprowadzonego badania rynku najmu lokali użytkowych i garaży za rok 2012 ustala się na 2013 rok nowe stawki bazowe czynszu za najem 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej komunalnego lokalu użytkowego:

1) lokalu nie będącego garażem:

- |                         |               |           |
|-------------------------|---------------|-----------|
| a) w strefie prestiżu   | - w wysokości | 89,91 zł, |
| b) w pozostałej strefie | - w wysokości | 26,38 zł, |

2) garażu

	- w wysokości	10,10 zł.
--	---------------	-----------

4. Postanowienia ust. 3 pkt 2 stosuje się odpowiednio do najmu miejsc postojowych w halach garażowych.

5. Obszary miasta Gdańska, w których uzyskiwane na rynku stawki czynszu najmu przewyższają wartość stawki bazowej, o której mowa w ust. 3 pkt. 1 lit. b) określa Załącznik Nr 2 do niniejszego zarządzenia.

§ 2. 1. Dla lokali, odbiegających lokalizacją i parametrami techniczno-użytkowymi od standardów wynikających z przeprowadzonego badania rynku najmu lokali użytkowych, wysokość stawki czynszu najmu ustala się z zastosowaniem algorytmu, o którym mowa w § 4 ust. 7 uchwały Nr XXXIV/1045/05 Rady Miasta Gdańska z dnia 13 stycznia 2005 roku w sprawie zasad gospodarowania zasobem komunalnych lokali użytkowych, czynszów i ich płatności oraz podziału Miasta Gdańska na strefy czynszowe.

2. Zestawienie współczynników, odpowiadających ustalonym na podstawie badania rynku cechom lokali użytkowych zawiera załącznik Nr 3 do niniejszego zarządzenia.

3. Nowe stawki bazowe czynszu, o których mowa w § 1 będą obowiązywać od dnia wejścia w życie niniejszego zarządzenia

4. Wprowadzenie nowej wysokości czynszu następuje na podstawie wypowiedzenia zmieniającego, skierowanego do najemcy z zachowaniem sześciomiesięcznego okresu wypowiedzenia.

5. Postanowienia ust. 4 stosuje się do:

- 1) umów najmu lokalu użytkowego nie będącego garażem, zawartych w okresie **od 01.05.2005r do 30.11.2007r** oraz w okresie **od 1 grudnia 2009r do 30 listopada 2010r**,
- 2) umów najmu garażu, zawartych w okresie **od 01.12.2009r do 30.11.2010r**.

§ 3. Do zmiany wysokości czynszu w umowach najmu, o których mowa w § 2 ust. 5 pkt 1 i 2 ustala się następujące wskaźniki wzrostu stawki czynszu najmu:

1) komunalnego lokalu użytkowego nie będącego garażem, usytuowanego:

- |                         |               |        |
|-------------------------|---------------|--------|
| a) w strefie prestiżu   | - w wysokości | 0,982, |
| b) w pozostałej strefie | - w wysokości | 0,849, |

2) komunalnego garażu

	- w wysokości	1,005.
--	---------------	--------

§ 4. Traci moc Zarządzenie Nr 1819/11 Prezydenta Miasta Gdańska z dnia 30 grudnia 2011r w sprawie podania do publicznej wiadomości wysokości stawek bazowych najmu komunalnych lokali użytkowych, wyników badania rynku najmu lokali użytkowych i garaży za rok 2011.

§ 5. Wykonanie Zarządzenia powierza się Dyrektorowi Wydziału Gospodarki Komunalnej

i Dyrektorowi Gdańskiego Zarządu Nieruchomości Komunalnych Samorządowego Zakładu Budżetowego w Gdańsku

§ 6. 1. Zarządzenie podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Gdańsku.

2. Zarządzenie wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Prezydent Miasta Gdańska

**Paweł Adamowicz**

Załącznik Nr 1 do Zarządzenia Nr 1971/12

Prezydenta Miasta Gdańska

z dnia 21 grudnia 2012 r.

**"ZESTAWIENIE ŚREDNICH STAWEK CZYNSZU NAJMU W POSZCZEGÓLNYCH OBSZARACH  
MIASTA GDAŃSKA USTALONYCH NA PODSTAWIE BADANIA RYNKU "**

		<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>
		<b>r</b>	<b>r</b>	<b>r</b>
1.	BRZEŻNO	20,1 9	20,5 3	18,8 4
2.	CHEŁM	21,5 4	21,1 5	20,8 4
3.	DŁUGA I DŁUGI TARG	<b>91,5</b> <b>8</b>	<b>90,0</b> <b>5</b>	<b>89,9</b> <b>1</b>
4.	DOLNE MIASTO	15,1 6	15,8 8	16,5 5
5.	ORUNIA	14,5 8	13,3 9	12,9 6
6.	STOGI, SOBIESZEWO	16,2 9	13,2 5	12,6 7
7.	STARE MIASTO	<b>69,1</b> <b>2</b>	<b>60,0</b> <b>4</b>	<b>54,3</b> <b>2</b>
8.	SUCHANINO, SIEDLCE	17,5 2	15,5 9	15,4 6
9.	ZASPA	20,0 0	20,7 5	20,9 4
10.	OLIWA	28,7 2	26,2 2	25,0 9
11.	PRZYMORZE	21,3 3	22,3 6	22,3 5
12.	NOWY PORT, PRZERÓBKA, RUDNIKI	15,9 4	13,6 8	13,4 3
13.	WRZESZCZ	<b>46,9</b> <b>5</b>	<b>41,0</b> <b>6</b>	<b>37,7</b> <b>5</b>

Załącznik Nr 2 do Zarządzenia Nr 1971/12

Prezydenta Miasta Gdańska

z dnia 21 grudnia 2012 r.

**"ZESTAWIENIE OBSZARÓW, W KTÓRYCH UZYSKIWANE NA RYNKU STAWKI CZYNSZU  
NAJMU LOKALI UŻYTKOWYCH SĄ WYŻSZE OD ŚREDNIEJ MIASTA"**

Lp.	DZIELNICA/OBSZAR	NAZWA ULICY	ŚREDNIA STAWKA CZYNSZU NAJMU		
			2010r	2011r	2012r
1.	STARE MIASTO	HEWELIUSZA NR 11-33	powyżej 69,12 zł	powyżej 60,04 zł	powyżej 54,32 zł
2.		RAJSKA			
3.		TKACKA			
4.		SZEROKA			
5.	STARE MIASTO	CHLEBNICKA	69,12 zł	60,04 zł	54,32 zł
6.		DŁUGIE POBRZEŻE			
7.		KOŁODZIEJSKA			
8.		LATARNIANA			
9.		LAWENDOWA			
10.		MARIACKA			
11.		OGARNA			
12.		PAŃSKA			
13.		PIWNA			
14.		PODBIELAŃSKA			
15.		PODWALE STAROMIEJSKIE			
16.		POWROŹNICZA			
17.		RYBACKIE POBRZEŻE			
18.	TARG RYBNY				
19.	WĘGLARSKA				
20.	ŚW. DUCHA				
21.	ŚWIĘTOJAŃSKA				
22.	STARE MIASTO	GARBARY	31,08 - 69,12 zł	28,57 - 60,04 zł	26,38 - 54,32 zł
23.		GARNCARSKA			
24.		GROBLA I			
25.		HEWELIUSZA NR 1-10			
26.		KOWALSKA			
27.		OKOPOWA			
28.		STRAGANIARSKA			
29.		SZEWSKA			
30.		SŁOMIANA			
31.		TOBIASZA			
32.		WARZYWNICZA			
33.		WIELKIE MŁYNY			

34.		CHMIELNA			
35.	<b>WRZESZCZ</b>	ALEJA GRUNWALDZKA nr 40- 142 /nr parzyste/	powyżej <b>46,95 zł</b>	powyżej <b>41,06 zł</b>	powyżej <b>37,75 zł</b>
36.		ALEJA GRUNWALDZKA nr 31 - 135 /nr nieparzyste/			
37.		ROMANA DMOWSKIEGO			
38.		PARTYZANTÓW nr 1 - 5			
39.	<b>WRZESZCZ</b>	PARTYZANTÓW nr 6 - 28	<b>46,95 zł</b>	<b>41,06 zł</b>	<b>37,75 zł</b>
40.		ALEJA GRUNWALDZKA nr pozostałe			
41.		HENRYKA SIENKIEWICZA			
42.		BRZozowa			
43.		KLONOWA			
44.		JAŚKOWA DOLINA NR 1-50			
45.		WYSPIAŃSKIEGO			
46.		FISZERA			
47.		DE GAULLE'A			
48.		KONOPNICKIEJ			
49.		MATEJKI			
50.		PNIEWSKIEGO			
51.		SŁOWACKIEGO			
52.		LEONA MISZEWSKIEGO			
53.	<b>OLIWA</b>	STARY RYNEK OLIWSKI NR 1 - 10	powyżej <b>31,08 zł</b>	powyżej <b>28,57zł</b>	powyżej <b>25,09 zł</b>
54.		OPATA JACKA RYBIŃSKIEGO			

Załącznik Nr 3 do Zarządzenia Nr 1971/12

Prezydenta Miasta Gdańska

z dnia 21 grudnia 2012 r.

**ZESTAWIENIE WSPÓLCZYNNIKÓW KORYGUJĄCYCH  $u_i$   
USTALONYCH NA PODSTAWIE BADANIA RYNKU za 2011 rok ODZWIERCIEDLAJĄCYCH WPLYW DANEJ CECHY NA STAWKĘ NAJMU  
LOKALI UŻYTKOWYCH**

L.p.	Cecha lokalu	Ocena	Opis cechy	Wielkość współczynnika
1.	<b>Lokalizacja ogólna</b> / $u_1$ / charakteryzuje ogólną atrakcyjność lokalizacyjną (usytuowanie) lokalu w mieście	bardzo dobra	<b>b. dobra</b> - obszar dzielnicy Stare Miasto, Wrzeszcz - obszary wskazane w Załączniku Nr 1 (ulice główne bez bocznych odgałęzień)	0,876
		dobra	<b>dobra</b> - obszar dzielnicy Zaspą Przymorze, Oliwa, Śródmieście*	0,489
		zadowalająca	<b>zadowalająca</b> - pozostałe obszary miasta	0,102
2.	<b>Sąsiedztwo</b> / $u_2$ / charakteryzuje szczegółowe usytuowanie lokalu, estetykę otoczenia i sąsiedniej zabudowy, dostępność komunikacyjną,	bardzo dobre	<b>b. dobre</b> - lokale usytuowanie w ciągu handlowym pierzei ulicy w sąsiedztwie innych lokali użytkowych,	0,584

	bezpośrednie sąsiedztwo lokalu			
		dobre	<b>dobre</b> - lokale usytuowanie w oddaleniu od ciągu handlowego pierzei ulicy w sąsiedztwie lokali użytkowych i o innych funkcjach,	0,326
		zadowolające	<b>zadowolające</b> - lokale usytuowanie poza ciągiem handlowym, w otoczeniu zabudowy o innych funkcjach	0,068
3.	<b>Stan techniczno – użytkowy / u<sub>3</sub> /</b> charakteryzuje cechy użytkowe lokalu	bardzo dobry	<b>stan techniczny</b> - ocenie podlega jakość elementów konstrukcyjnych i wykończeniowych, stan okładzin ściennych i podłogowych, stolarki okiennej, drzwiowej, wyposażenie w instalacje itp.; <b>funkcjonalność</b> – ocenie podlega przydatność lokalu dla pełnionej funkcji - rozkład i wielkość pomieszczeń, nasłonecznienie; <b>ekspozycja lokalu/witryna</b> - ocenie podlegają walory ekspozycyjne: szerokość witryny, widoczność lokalu z ciągów komunikacyjnych; <b>kondygnacja</b> – ocenie podlega usytuowanie lokalu w budynku, najkorzystniejsze usytuowanie – parter z bezpośrednim dostępem z ciągu komunikacyjnego. * ogólną ocenę stanu techniczno – użytkowego lokalu stanowi wypadkowa ocen poszczególnych cech użytkowych	1,168
		dobry		0,824
		średni		0,480
		zadowolający		0,136
4.	<b>Powierzchnia lokalu /u<sub>4</sub> /</b>	mała	lokale o powierzchni do 30 m <sup>2</sup>	0,292
		średnia	lokale o powierzchni powyżej 30m <sup>2</sup> do 60 m <sup>2</sup>	0,163
		duża	lokale o powierzchni powyżej 60 m <sup>2</sup>	0,034

Śródmieście\* - obszar ograniczony ulicami: 3 Maja – Wały Piastowskie – Wałowa – Rybaki  
Górne – Krosna – Stare Domki – Sieroca – Tartaczna – Podwale Staromiejskie – Targ Rybny – Rybackie Pobrzeże – Długie Pobrzeże – Podwale Przedmiejskie (z wyłączeniem ulic

Starego Miasta wskazanych  
w Załączniku Nr 2)