



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 22 października 2025 r.

Poz. 3525

UCHWAŁA NR XIX/428/25 RADY MIASTA GDAŃSKA

z dnia 25 września 2025 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali użytkowych wchodzących w skład zasobu Gminy Miasta Gdańska

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a, art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 poz. 1135) oraz art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145, 1222, 1717 i 1881 oraz z 2025 r. poz. 1077 i 1080) **uchwała się, co następuje:**

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. Uchwała określa zasady wynajmowania lokali użytkowych wchodzących w skład zasobu Gminy Miasta Gdańska na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony oraz zasady zawierania kolejnych umów po umowach zawartych na czas oznaczony do 3 lat, których przedmiotem jest ten sam lokal.

§ 2. 1. Lokalem użytkowym w rozumieniu niniejszej uchwały jest:

- 1) lokal lub budynek, jak również ich część, o innym przeznaczeniu niż mieszkalne w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2021 r. poz. 1048 oraz z 2023 r. poz. 1688) wraz z pomieszczeniami pomocniczymi przeznaczonymi do realizacji celów użytkowych niezbędnymi do prawidłowego używania lokalu,
- 2) garaż – garaż murowany trwale związany z gruntem lub miejsce postojowe w hali garażowej, które są przeznaczone do parkowania pojazdów
- zwane w niniejszej uchwale „lokałem”.

2. Przedmiotem najmu może być również lokal wraz z nieruchomością gruntową lub jej częścią stanowiącą uzupełnienie niezbędne do prawidłowego używania lokalu lub w zakresie niezbędnym do spełnienia wymogów działki budowlanej.

§ 3. 1. Podmiot ubiegający się o najem lokalu zobowiązany jest do wykazania prowadzenia działalności gospodarczej lub innej działalności, w szczególności w sferze pożytku publicznego lub kulturalnej zgodnej z przeznaczeniem lokalu.

2. Wymóg prowadzenia działalności, o której mowa w ust. 1, nie dotyczy podmiotów ubiegających się o najem garażu lub miejsca postojowego w hali garażowej.

Rozdział 2. Tryb najmu

§ 4. 1. Lokale oferuje się do najmu w trybie:

- 1) przetargu nieograniczonego;

- 2) przetargu ograniczonego;
- 3) pisemnego konkursu profilowanego.

2. Oddanie lokalu w najem w trybie bezprzetargowym, przez który rozumie się postępowanie z pominięciem trybów, o których mowa w ust. 1, może nastąpić na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata i nie dłuższy niż 5 lat, na rzecz następujących podmiotów, o ile są to podmioty działające w celach niezarobkowych, a uzyskiwane dochody przeznaczone są w całości na ich działalność statutową, z tym że zastrzeżenie prowadzenia działalności w celach niezarobkowych nie dotyczy podmiotów wymienionych w pkt 9 i 12:

- 1) biura senatorskie i poselskie;
- 2) partie polityczne posiadające reprezentację w Senacie Rzeczypospolitej Polskiej, Sejmie Rzeczypospolitej Polskiej, Sejmiku Województwa Pomorskiego, Radzie Miasta Gdańska;
- 3) administracja rządowa, policja;
- 4) związki zawodowe ogólnokrajowe lub regionalne, korporacje zawodowe, związki samorządowe;
- 5) konsulaty, w tym honorowe państw, wobec których obowiązuje zasada wzajemności z rządem Rzeczypospolitej Polskiej;
- 6) szkoły tworzące system oświaty, przedszkola i żłobki, placówki opiekuńczo-wychowawcze;
- 7) podmioty tworzące system szkolnictwa wyższego i nauki w rozumieniu ustawy z dnia 2 lipca 2018 r. Prawo o szkolnictwie wyższym i nauce (Dz. U. z 2024 r. poz. 1571, 1871 i 1897 oraz z 2025 r. poz. 619, 620, 621 i 622) oraz związki uczelni;
- 8) instytucje kultury, galerie sztuki o charakterze wyłącznie wystawienniczym;
- 9) galerie sztuki inne niż wymienione w pkt 8 oraz wydawnictwa wydające publikacje o Gdańsku;
- 10) organizacje społeczne, stowarzyszenia, fundacje, związki kombatanckie, związki wyznaniowe i izby gospodarcze;
- 11) inne niż wymienione w pkt 10 organizacje pozarządowe prowadzące działalność pożytku publicznego, o której mowa w art. 4 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie (Dz. U. z 2024 r. poz. 1491, 1761 i 1940), w tym organizacje pożytku publicznego;
- 12) podmioty wykonujące działalność leczniczą, w rozumieniu ustawy z dnia 15 kwietnia 2011 r. o działalności leczniczej (Dz. U. z 2025 r. poz. 450, 620 i 637) realizujące świadczenia opieki zdrowotnej finansowane ze środków publicznych na podstawie umowy z Narodowym Funduszem Zdrowia stanowiące co najmniej 50% wszelkich udzielanych świadczeń.

3. Po upływie terminu obowiązywania umowy najmu zawartej na czas oznaczony, niezależnie od trybu zawarcia tej umowy, dopuszcza się możliwość ponownego oddania lokalu w najem w trybie bezprzetargowym dla dotychczasowego najemcy na czas oznaczony lub nieoznaczony na wniosek najemcy złożony najpóźniej na 3 miesiące przed upływem terminu obowiązywania dotychczasowej umowy, pod warunkiem, że najemca wywiązuje się z postanowień dotychczasowej umowy oraz nie ma zaległości z tytułu zobowiązań wobec Gminy Miasta Gdańska, a kolejna umowa ma być zawarta w celu kontynuowania dotychczasowej działalności i na dotychczasowych warunkach umownych.

4. Jeżeli lokal, którego najem zawarty był na czas oznaczony, zostanie skierowany do wynajmu w jednym z trybów, o którym mowa w ust. 1, dotychczasowemu najemcy przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu, o ile możliwość taka została przewidziana w ogłoszeniu o postępowaniu, a dotychczasowy najemca przyjmie do realizacji warunki wynikające z przeprowadzonego przetargu lub konkursu, w szczególności wylicytowaną stawkę czynszu najmu.

§ 5. 1. Przetarg nieograniczony i przetarg ograniczony, o których mowa w § 4 ust. 1 pkt 1 i 2, mogą mieć formę ustną lub pisemną.

2. Przetarg ograniczony, o którym mowa w § 4 ust. 1 pkt 2, przeprowadza się, jeżeli warunki przetargowe mogą być spełnione tylko przez ograniczoną liczbę podmiotów.

§ 6. 1. Pisemny konkurs profilowany, o którym mowa w § 4 ust. 1 pkt 3, adresowany jest do:

- 1) podmiotów rozpoczynających działalność gospodarczą, o których mowa w ust. 2;

- 2) artystów prowadzących osobiście działalność twórczą lub artystyczną;
- 3) innych podmiotów, które deklarują podjęcie w lokalu działalności o profilu określonym lub niewykluczonym w ogłoszeniu o konkursie.

2. Podmiotem rozpoczynającym działalność gospodarczą w rozumieniu niniejszej uchwały jest osoba fizyczna, która łącznie spełnia następujące warunki:

- 1) rozpoczęła działalność gospodarczą w okresie 36 miesięcy przed złożeniem oferty;
 - 2) w okresie ostatnich 60 miesięcy kalendarzowych przed dniem rozpoczęcia działalności gospodarczej nie prowadziła działalności gospodarczej.
3. Prezydent Miasta Gdańska może w konkursie określić inne kryteria wyboru najemcy niż stawka czynszu.
4. Konkurs może być jednoetapowy lub wieloetapowy.

§ 7. W przypadku, gdy z wnioskiem o najem lokalu w trybie bezprzetargowym wystąpi więcej niż jeden podmiot, o którym mowa w § 4 ust. 2, Prezydent Miasta Gdańska może wynająć lokal wybranemu podmiotowi – po uzyskaniu opinii właściwej komisji Rady Miasta Gdańska albo skierować lokal do najmu w jednym z trybów, o których mowa w § 4 ust. 1.

§ 8. 1. Prezydent Miasta Gdańska w uzasadnionych przypadkach ma prawo zawierać po umowie najmu zawartej na czas oznaczony do 3 lat kolejne umowy, których przedmiotem jest ten sam lokal, o ile lokal nadal jest przeznaczony do wynajęcia na dalszy okres.

2. Zawarcie kolejnej umowy może nastąpić w trybie bezprzetargowym pod warunkiem spełnienia przesłanek określonych w § 4 ust. 3.

3. W przypadku skierowania lokalu do wynajmu w jednym z trybów, o którym mowa w § 4 ust. 1, zasady, o których mowa w § 4 ust. 4, stosuje się odpowiednio.

§ 9. 1. Prezydent Miasta Gdańska ma prawo zawierać umowę najmu lokalu z pominięciem trybów określonych w § 4 na wniosek:

- 1) podmiotu, którego umowa najmu zawarta z jednostką organizacyjną Gminy Miasta Gdańska wygasła na skutek likwidacji tej jednostki;
- 2) współmałżonka po zmarłym najemcy lub jego dzieci, o ile spełniają przesłanki określone w § 3;
- 3) właściciela nakładów poniesionych na wybudowanie garażu w przypadku zrzeczenia się tych nakładów na rzecz Gminy Miasta Gdańska oraz wybudowaniu i używaniu garażu zgodnie z przepisami prawa budowlanego;
- 4) podmiotu wyłonionego w konkursie organizowanym przez Gminę Miasta Gdańska lub jej jednostki organizacyjne na prowadzenie określonej działalności z wykorzystaniem lokalu – na czas realizacji programu lub projektu;
- 5) podmiotu realizującego programy lub projekty społeczne Gminy Miasta Gdańska, po uzyskaniu opinii właściwej jednostki organizacyjnej Gminy Miasta Gdańska nadzorującej program – na czas realizacji programu lub projektu.

2. W przypadku najmu garażu uprawnienie, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, stosuje się wyłącznie do wymienionych członków rodziny wspólnie zamieszkujących z najemcą do czasu jego zgonu, o ile nie są najemcami innego garażu z zasobu lokali użytkowych Gminy Miasta Gdańska.

3. Zawarcie umowy najmu z podmiotami, o których mowa w ust. 1 pkt 2 i 3, uzależnione jest od złożenia wymaganych przy zawarciu umowy najmu aktualnych zabezpieczeń.

§ 10. Prezydent Miasta Gdańska określi w drodze zarządzenia regulamin organizowania i przeprowadzania postępowań, o których mowa w § 4.

Rozdział 3.

Zasady ustalania czynszu najmu

§ 11. 1. Wysokość bazowej stawki czynszu najmu lokalu, sposób jej zmiany oraz warunki stosowania obniżek i preferencji ustala Prezydent Miasta Gdańska w drodze zarządzenia uwzględniając zasady określone w niniejszym rozdziale, odrębnie dla garaży i pozostałych lokali.

2. Przeznaczając lokal do wynajmu Prezydent Miasta Gdańska może ustalić stawkę czynszu w oparciu o stawkę bazową z uwzględnieniem takich cech lokalu jak jego lokalizacja, sąsiedztwo, powierzchnia i stan techniczno-użytkowy.

3. Czynsz jest opłatą za używanie lokalu i nie obejmuje opłat eksploatacyjnych określonych w umowie, w tym między innymi z tytułu dostawy mediów, dozoru nieruchomości, korzystania z dźwigu, używania części wspólnych nieruchomości, kosztów zarządu nieruchomością, a także innych opłat, których obowiązek uiszczenia stanowił kryterium wyboru najemcy.

4. Czynsz nie obejmuje:

- 1) należnego podatku od towarów i usług, który będzie doliczany zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 2) należnego podatku od nieruchomości, który najemca jest zobowiązany opłacać po uprzednim złożeniu odpowiedniej informacji lub deklaracji podatkowej zgodnie z ustawą z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2025 r. poz. 707).

§ 12. Dokonuje się podziału miasta na dwie strefy czynszowe:

- 1) Strefa Głównego Miasta - obejmująca ulice Długi Targ i Długą;
- 2) Strefa Miejska - obejmująca pozostałe ulice w granicach administracyjnych Gminy Miasta Gdańska.

§ 13. 1. Prezydent Miasta Gdańska może zastosować:

- 1) preferencyjną stawkę czynszu dla najemców wyłanianych w trybach, o których mowa w § 4 ust. 1 pkt 3 i ust. 2, o ile przyjmą do realizacji obowiązki w zakresie technicznego utrzymania i remontu lokali objętych ofertą najmu,
- 2) obniżkę stawki czynszu na wniosek najemców, na czas oznaczony, po spełnieniu kryteriów określonych przez Prezydenta Miasta Gdańska
 - z wyłączeniem lokali usytuowanych w Strefie Głównego Miasta.

2. Preferencje i obniżki, o których mowa w ust. 1, nie łączą się.

§ 14. 1. Granice dopuszczalnych preferencji i obniżek, o których mowa w § 13, wyznacza suma miesięcznych wydatków obciążających wynajmującego, w tym koszty eksploatacyjne wynajmującego, opłaty eksploatacyjne i na fundusz remontowy, koszty ponoszone na rzecz wspólnoty mieszkaniowej, koszty konserwacji i remontów oraz inne opłaty niezależne od wynajmującego. Preferencyjne lub obniżone stawki czynszu najmu nie mogą być niższe niż ponoszone przez właściciela koszty zarządu i utrzymania nieruchomości wspólnej, a najemca uiszcza czynsz w wysokości uwzględniającej preferencje lub obniżki, jednak nie niższej niż suma tych kosztów.

2. Prezydent Miasta Gdańska może określić w drodze zarządzenia inne granice, niż wskazane w ust. 1.

§ 15. 1. Podmiot zajmujący lokal bez tytułu prawnego jest zobowiązany do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie.

2. Odszkodowanie, o którym mowa w ust. 1, naliczane jest z zastosowaniem co najmniej stawki czynszu ostatnio obowiązującej na podstawie umowy bez uwzględnienia preferencji i obniżek, lecz nie niższej niż aktualna stawka bazowa.

3. W przypadku braku możliwości ustalenia stawki zgodnie z ust. 2, odszkodowanie nalicza się w wysokości co najmniej aktualnej stawki bazowej.

4. Sposób zmiany wysokości odszkodowania określi Prezydent Miasta Gdańska w zarządzeniu, w którym mowa w § 11 ust. 1.

Rozdział 4. Zmiana najemcy

§ 16. 1. Osoby występujące po stronie najemcy mogą ulec zmianie na zgodny i uzasadniony wniosek zainteresowanych oraz pod warunkiem braku zadłużenia czynszowego, w następujący sposób:

- 1) przez dopisanie współmałżonka, pełnoletnich dzieci, rodziców, współnika spółki cywilnej w celu kontynuacji w tym lokalu działalności, o której mowa w § 3 i na którą lokal jest przeznaczony w umowie;

- 2) gdy osoba bądź osoby fizyczne złożą wniosek o kontynuację najmu w tym lokalu w formie spółki handlowej, której są jedynymi wspólnikami przez cały czas trwania umowy najmu, jak również gdy w przypadku likwidacji takiej spółki jej dotychczasowy wspólnik lub wspólnicy wyrażą wolę kontynuacji najmu jako podmioty prowadzące działalność gospodarczą;
- 3) przez wykreślenie jednej lub kilku osób fizycznych za zgodą wszystkich najemców danego lokalu;
- 4) gdy spółka cywilna lub spółka handlowa najmująca lokal została przekształcona na podstawie przepisów prawa w inną formę spółki handlowej.

2. Postanowienia ust. 1 nie ograniczają uprawnień najemcy wynikających z odrębnych przepisów. Kolejny najemca zobowiązany jest do prowadzenia w lokalu działalności, o której mowa w § 3 i na którą lokal jest przeznaczony w umowie.

3. W szczególnie uzasadnionych przypadkach zgodnie z interesem Gminy Miasta Gdańska, Prezydent Miasta Gdańska może, po zasięgnięciu opinii właściwej Komisji Rady Miasta Gdańska, wyrazić zgodę na zmianę najemcy lokalu, z pominięciem zasad określonych w ust. 1 i 2.

4. W szczególnie uzasadnionych przypadkach, po zasięgnięciu opinii właściwej Komisji Rady Miasta Gdańska, Prezydent Miasta Gdańska może na wniosek lub za zgodą najemcy, który odda do dyspozycji Gminy Miasta Gdańska dotychczas zajmowany lokal, oddać w najem inny wolny lokal przy zachowaniu dotychczasowych warunków umowy z zastosowaniem stawki czynszu najmu naliczonej z uwzględnieniem cech lokalu zamiennego.

5. Wyrażenie zgody na zmiany, o których mowa w ust. 1 - 4, można uzależnić od uaktualnienia warunków najmu, w tym urealnienia stawki czynszu oraz złożenia wymaganych przy zawarciu umowy najmu aktualnych zabezpieczeń.

Rozdział 5.

Przepisy przejściowe

§ 17. 1. Do umów najmu zawartych przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały stosuje się przepisy w brzmieniu wynikającym z niniejszej uchwały, z zastrzeżeniem ust. 2 - 4.

2. Dotychczas obowiązujące obniżki czynszowe przyznane na podstawie uchwały, o której mowa w § 18 na czas oznaczony zachowują moc do czasu ich wygaśnięcia lub unieważnienia.

3. Dotychczas obowiązujące obniżki czynszowe przyznane na podstawie uchwały, o której mowa w § 18 na czas nieoznaczony oraz preferencje czynszowe wynikające z umów zawartych przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały zachowują moc obowiązującą do czasu ich zmiany lub wypowiedzenia. Zmiana umów w zakresie określonym w zdaniu pierwszym następuje na podstawie wypowiedzenia zmieniającego z zachowaniem sześciomiesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.

4. Dotychczas obowiązujące stawki czynszu i sposób ich zmiany ustalone w wykonaniu uchwały, o której mowa w § 18 obowiązują do czasu ich zmiany. Zmiana stawek czynszu, o których mowa w zdaniu pierwszym, następuje na podstawie wypowiedzenia zmieniającego z zachowaniem sześciomiesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.

5. Do postępowań o najem lokalu wszczętych ogłoszeniem o postępowaniu przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały i niezakończonych zawarciem umowy najmu przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały stosuje się przepisy uchwały, o której mowa w § 18.

Rozdział 6.

Przepisy końcowe

§ 18. Traci moc Uchwała Nr XXXIV/1045/2005 Rady Miasta Gdańska z dnia 13 stycznia 2005 r. w sprawie zasad gospodarowania zasobem komunalnych lokali użytkowych, czynszów i ich płatności oraz podziału Miasta Gdańska na strefy czynszowe (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2018 r. poz. 3355, z 2019 r. poz. 2271, z 2020 r. poz. 2579 i 5485, z 2022 r. poz. 1438 oraz z 2023 r. poz. 1842).

§ 19. 1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

2. Uchwała wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2026 r.

Przewodnicząca Rady Miasta Gdańska

Agnieszka Owczarczak