

Prezydent Miasta Stargard

Urząd Miejski, ul. Hetmana Stefana Czarnieckiego 17, 73-110 Stargard
tel. +48 91 578 48 81, fax +48 91 578 48 89
e-mail: urząd@um.stargard.pl



Nasz znak: MF.1610.18.2017.5

Stargard, 15.05.2017 r.

Elżbieta Dybowska
Radna Rady Miejskiej
w Stargardzie

W odpowiedzi na interpelację z dnia 25 kwietnia 2017 r. dotyczącą możliwości utworzenia Stargardzkiego Parku Rzemiosła na terenach Parku Przemysłowego Nowoczesnych Technologii, informuję jak niżej.

Gmina Miasto Stargard w grudniu br. planuje złożenie wniosku o dofinansowanie projektu pn. *„Wzmocnienie atrakcyjności inwestycyjnej Województwa Zachodniopomorskiego poprzez kompleksowe przygotowanie terenów Parku Przemysłowego Nowoczesnych Technologii w Stargardzie”* w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Zachodniopomorskiego 2014-2020; Oś Priorytetowa I *Gospodarka, Innowacje, Nowoczesne Technologie*; Działanie 1.11 *Tworzenie i rozbudowa infrastruktury na rzecz rozwoju gospodarczego w ramach Strategii ZIT dla Szczecińskiego Obszaru Metropolitalnego*. Ideą projektu jest stworzenie warunków do prowadzenia i rozwijania działalności MŚP na terenie PPNT w Stargardzie. W ramach przedmiotowego zadania zaplanowano m.in. rozbudowę systemu sieci dróg wewnętrznych, budowę sieci wodno-kanalizacyjnej, sieci kanalizacji deszczowej, budowę oświetlenia, budowę ścieżek rowerowych i chodników. Powierzchnia przygotowanych terenów inwestycyjnych to ok. 17 ha nieobjętych MPZP, co daje możliwość dostosowania powierzchni i kształtu działek do potencjalnego zapotrzebowania inwestorów. Biorąc pod uwagę fakt, że działanie, co do zasady, skierowane jest do mikro, małych i średnich przedsiębiorstw, na obszarze 17 ha wydzielone zostaną działki o zróżnicowanych, niewielkich powierzchniach od 0,5 ha do 2 ha.

Odnosząc się do pkt. 1 interpelacji, w którym proponuje Pani, aby nieruchomości oferowane były lokalnym przedsiębiorcom na zasadzie dzierżawy lub sprzedaży na preferencyjnych warunkach informuję, że zasady obrotu nieruchomościami należącymi do jednostek samorządu terytorialnego (a takimi są tereny PPNT w Stargardzie) zostały szczegółowo opisane w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2016 r. poz. 2147 z późn. zm.). Zgodnie z art. 13 przedmiotowej ustawy „nieruchomości mogą być przedmiotem obrotu. W szczególności nieruchomości mogą być przedmiotem sprzedaży, zamiany i zrzeczenia się, oddania w użytkowanie wieczyste, w najem lub dzierżawę, użyczenia, oddania w trwałą zarząd, a także mogą być obciążane ograniczonymi prawami rzeczowymi, wnoszone jako wkłady niepieniężne (aporty) do spółek, przekazywane jako wyposażenie tworzonych przedsiębiorstw państwowych oraz jako majątek tworzonych fundacji. Nieruchomość może być także przekazywana nieodpłatnie w drodze umowy partnerowi prywatnemu lub spółce, o której mowa w art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 19 grudnia 2008 r. o partnerstwie publiczno-prywatnym (Dz. U. z 2015 r. poz. 696 i 1777 oraz z 2016 r. poz. 1920), na czas realizacji przedsięwzięcia w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego.” Kwestie związane z umową dzierżawy zostały uregulowane w ustawie z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (przepisy od art. 693 do art. 709 – Dz.U. z 2017 r. poz. 459). Zgodnie z przywołanymi przepisami wdzierżawiający może oddać dzierżawcy rzecz do używania i pobierania z niej pożytków na czas oznaczony lub

nieoznaczony, a dzierżawca zobowiązuje się płacić wydzierżawiającemu umówiony czynsz. Nawiązując do Pani propozycji należy mieć na uwadze fakt, iż z chwilą wzniesienia obiektu budowlanego trwale związanego z gruntem staje się on własnością właściciela gruntu a nie podmiotu, który taki obiekt wybudował (art. 48, art. 461 oraz art. 191 Kodeksu cywilnego). Należy zatem przypuszczać, iż dla dzierżawcy, który pragnie zainwestować w nieruchomości sytuując na niej budynki czy budowle, powyższe rozwiązanie nie będzie stanowiło odpowiedniej zachęty inwestycyjnej. Należy również nadmienić, że zawarcie umowy dzierżawy nieruchomości na czas dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony zgodnie z art. 37 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami następuje w drodze przetargu. Przetarg na dzierżawę nieruchomości należy przeprowadzić na zasadach ogólnych, o których mowa poniżej. Zawarcie umowy na czas dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony może nastąpić w drodze bezprzetargowej jedynie, jeżeli użytkownikiem, najemcą lub dzierżawcą nieruchomości jest organizacja pożytku publicznego lub użytkownikiem nieruchomości jest stowarzyszenie ogrodowe w rozumieniu ustawy z dnia 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych (Dz. U. z 2014 r. poz. 40 oraz z 2015 r. poz. 528). Zgodnie z art. 37 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, nieruchomości wchodzące w skład gminnego zasobu „są sprzedawane lub oddawane w użytkowanie wieczyste w drodze przetargu”. Przedmiotowa ustawa dopuszcza możliwość zastosowania trybu bezprzetargowego jedynie w przypadkach określonych w art. 37 ust. 2 ustawy. Żaden z wymienionych w tym artykule przypadków nie dotyczy sytuacji chęci zbycia nieruchomości na cele określone w interpelacji. Dodatkowo należy podkreślić, iż w przypadku sprzedaży lub dzierżawy nieruchomości, ustawa o gospodarce nieruchomościami daje możliwość przeprowadzenia przetargu w czterech jego formach:

1. przetarg ustny nieograniczony,
2. przetarg ustny ograniczony,
3. przetarg pisemny nieograniczony,
4. przetarg pisemny ograniczony.

Zgodnie z art. 40 ustawy o gospodarce nieruchomościami przetarg ustny ma na celu uzyskanie najwyższej ceny, przetarg pisemny ma na celu wybór najkorzystniejszej oferty, natomiast przetarg ograniczony organizuje się, jeżeli warunki przetargowe mogą być spełnione tylko przez ograniczoną liczbę osób. O zastosowanej formie przetargu decyduje jego organizator. Równocześnie należy podkreślić, iż organizując przetarg na zbycie lub dzierżawę nieruchomości, nie ma możliwości wprowadzenia preferencyjnych warunków premiujących lokalnych przedsiębiorców. Przyjęcie kryteriów zawężających krąg podmiotów mogących uczestniczyć w przetargu lub ich wyższe punktowanie stałoby się istotnym naruszeniem prawa krajowego wynikającego z art. 40 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami a także naruszeniem prawa unijnego, które gwarantuje między innymi swobodę przepływu osób i kapitału, co wynika z art. 56 ust. 1 Traktatu ustanawiającego Wspólnotę Europejską (Dz.U. Unii Europejskiej z 2006 r. C 321 E/63).

Ponadto pragnę poinformować, iż na terenie Miasta działają podmioty wspierające lokalnych przedsiębiorców - Stargardzka Agencja Rozwoju Lokalnego Sp. z o.o. oraz Fundusz Poręczeń Kredytowych Sp. z o.o.

SARL Sp. z o.o. wspiera mikro, małych, lokalnych przedsiębiorców poprzez:

- oferowanie atrakcyjnych lokali do prowadzenia działalności m.in. coworking w biurowcu przy ul. Pierwszej Brygady 35 (inkubacja przedsiębiorczości),
- doradzanie zgłaszającym się do SARL przedsiębiorcom w zakresie możliwych dostępnych gruntów inwestycyjnych z zasobów Gminy Miasta Stargard, ale również dostępnym do sprzedaży na lokalnym rynku wszelkich prywatnych gruntów,

- informowanie lokalnych przedsiębiorców o organizowanych przez ZUT przetargach na działki inwestycyjne zlokalizowanych w Stargardzkim Parku Przemysłowym,
- podejmowanie działań w zakresie wzajemnych kooperacji wśród lokalnych przedsiębiorców z dużymi przedsiębiorstwami zlokalizowanymi na terenie PPNT.

Fundusz Poręczeń Kredytowych w Stargardzie Sp. z o.o. realizuje cele polegające na rozwoju lokalnej przedsiębiorczości poprzez ułatwienie dostępu do kredytów bankowych, co jest szczególnie istotne w przypadku nowo powstałych firm, które nie dysponują odpowiednim majątkiem stanowiącym zabezpieczenie kredytu. Fundusz zajmuje się również udzielaniem poręczeń Lessingów oraz od czerwca 2016 r. udzielaniem poręczeń wadiów przetargowych. Jest to szczególnie korzystna forma finansowania dla małych firm, która nie wymaga angażowania środków pieniężnych na wpłatę kilku wadiów, umożliwiających przystąpienie do przetargów. Drugim obszarem działalności Funduszu jest działalność w zakresie udzielania wsparcia finansowego dla przedsiębiorców rozpoczynających lub prowadzących działalność gospodarczą w formie pożyczek. Pożyczki udzielane są na cele związane z finansowaniem inwestycji, tworzeniem nowych miejsc pracy, wdrażaniem nowych rozwiązań technicznych lub technologicznych, finansowaniem zakupu środków obrotowych koniecznych do wykonywania danej działalności oraz finansowaniem innych celów gospodarczych przyczyniających się do rozwoju MŚP.

Ponadto uprzejmie informuję, że Prezes SARL Sp. z o.o. wystąpił do organizacji samorządu gospodarczego rzemiosła i małej przedsiębiorczości - Cechu Rzemiosł Różnych w Stargardzie z zapytaniem dotyczącym potrzeb i ewentualnych możliwości wsparcia członków Cechu. SARL Sp. z o.o. podejmie dalsze działania wynikające ze zidentyfikowanych potrzeb.

Prezydent Miasta
Rafał Zającz

Do wiadomości:

1. Biuro Prezydenta Miasta wm
2. Przewodniczący Rady Miejskiej wm
3. a/a

