

**UCHWAŁA NR 96.28.2026**  
**ZARZĄDU POWIATU W OPATOWIE**

z dnia 10 kwietnia 2026 r.

**w sprawie ustalenia wysokości opłat czynszowych za najem w Inkubatorze Przemysłowym Świętokrzyskiego  
Centrum Przedsiębiorczości Rolniczej we Włostowie**

Na podstawie art. 32 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1684 oraz z 2026 r. poz. 252), art. 25a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2026 r. poz. 399) oraz § 5 uchwały Nr LXXXIX.4.2024 Rady Powiatu w Opatowie z dnia 31 stycznia 2024 r. w sprawie ustalenia zasad i trybu preferencyjnego wynajmu powierzchni nieruchomości, na której jest zlokalizowany Inkubator Przemysłowy Świętokrzyskiego Centrum Przedsiębiorczości Rolniczej we Włostowie (Dz. Urz. Woj. Św. poz. 639), uchwala się, co następuje:

**§ 1.** Ustala się wysokość opłat czynszowych za najem w Inkubatorze Przemysłowym Świętokrzyskiego Centrum Przedsiębiorczości Rolniczej we Włostowie, położonym w miejscowości Włostów, na nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka ewidencyjna nr 40/119 o powierzchni 0,7868 ha, obejmujących następujące powierzchnie i miejsca przeznaczone do najmu:

- 1) za 1 m<sup>2</sup> powierzchni hali w budynku Inkubatora – **14,57 zł netto miesięcznie**;
- 2) za 1 m<sup>2</sup> powierzchni pomieszczenia biurowego w budynku Inkubatora – **22,87 zł netto miesięcznie**;
- 3) za 1 m<sup>2</sup> powierzchni placu składowego – **4,50 zł netto miesięcznie**;
- 4) za korzystanie z sali konferencyjnej wraz z wyposażeniem oraz możliwością korzystania z przestrzeni wspólnej oraz z miejsc parkingowych na terenie Inkubatora – **53,41 zł netto za godzinę**;
- 5) za miejsce parkingowe dla pojazdu osobowego – **100 zł netto miesięcznie**;
- 6) za miejsce parkingowe dla pojazdu o dopuszczalnej masie całkowitej powyżej 3,5 t – **150 zł netto miesięcznie**;
- 7) za miejsce parkingowe dla ciągnika siodłowego z naczepą (TIR) – **150 zł netto miesięcznie**.

**§ 2. 1.** Najemca powierzchni w Inkubatorze Przemysłowym Świętokrzyskiego Centrum Przedsiębiorczości Rolniczej we Włostowie ponosi w całości koszty eksploatacji wynajmowanej przez siebie powierzchni, obejmujące w szczególności koszty: energii elektrycznej, dostawy wody i odprowadzania ścieków, ogrzewania, odbioru i zagospodarowania odpadów komunalnych, ochrony obiektów.

2. Rozliczenie kosztów, o których mowa w ust. 1, następuje na podstawie wskazań urządzeń pomiarowych (liczników) według cen obowiązujących u dostawców zewnętrznych albo w formie ryczałtu określonego w umowie najmu.

3. Najemca uczestniczy również w kosztach utrzymania części wspólnych budynku biurowego Inkubatora, o ile z nich korzysta, w szczególności obejmujących koszty ogrzewania części wspólnych, zużycia energii elektrycznej, dostawy wody oraz odprowadzania ścieków związanych z korzystaniem ze wspólnych toalet.

4. Zasady rozliczania kosztów utrzymania części wspólnych budynku, o których mowa w ust. 3, określa umowa najmu.

**§ 3. 1.** Najemcom powierzchni w Inkubatorze Przemysłowym Świętokrzyskiego Centrum Przedsiębiorczości Rolniczej we Włostowie mogą zostać przyznane preferencyjne stawki czynszu zgodnie z zasadami określonymi w uchwale Nr LXXXIX.4.2024 Rady Powiatu w Opatowie z dnia 31 stycznia 2024 r. w sprawie ustalenia zasad i trybu preferencyjnego wynajmu powierzchni nieruchomości, na której jest zlokalizowany Inkubator Przemysłowy Świętokrzyskiego Centrum Przedsiębiorczości Rolniczej we Włostowie (Dz. Urz. Woj. Św. poz. 639). Preferencyjne stawki czynszu stanowią pomoc *de minimis* udzielaną na zasadach określonych w tej uchwale.

2. Preferencyjne stawki czynszu polegają na obniżeniu stawek określonych w § 1 w zależności od okresu najmu oraz liczby utworzonych miejsc pracy przez najemcę.

**§ 4. 1.** W okresie pierwszych trzech lat obowiązywania umowy najmu stosuje się obniżenie stawek czynszu określonych w § 1 według następujących zasad:

**1) w pierwszym roku obowiązywania umowy najmu:**

- a) o 60% – w przypadku utworzenia przez Najemcę co najmniej 3 nowych miejsc pracy na terenie Inkubatora,
- b) o 40% – w przypadku utworzenia przez Najemcę mniej niż 3 nowych miejsc pracy, lecz co najmniej 1 nowego miejsca pracy na terenie Inkubatora;

**2) w drugim roku obowiązywania umowy najmu:**

- a) o 40% – w przypadku utrzymania przez Najemcę co najmniej 3 nowych miejsc pracy utworzonych na terenie Inkubatora,
- b) o 20% – w przypadku utrzymania przez Najemcę mniej niż 3, lecz co najmniej 1 nowego miejsca pracy utworzonego na terenie Inkubatora;

**3) w trzecim roku obowiązywania umowy najmu:**

- a) o 30% – w przypadku utrzymania przez Najemcę co najmniej 3 nowych miejsc pracy utworzonych na terenie Inkubatora,
- b) o 20% – w przypadku utrzymania przez Najemcę mniej niż 3, lecz co najmniej 1 nowego miejsca pracy utworzonego na terenie Inkubatora.

2. Po upływie trzeciego roku obowiązywania umowy najmu nie stosuje się preferencyjnych stawek czynszu, a najem odbywa się według stawek określonych w § 1.

**§ 5. 1.** Pierwsza umowa najmu powierzchni w Inkubatorze Przemysłowym Świętokrzyskiego Centrum Przedsiębiorczości Rolniczej we Włostowie zawierana jest na czas oznaczony, nie dłuższy niż 3 lata, odpowiadający maksymalnemu okresowi inkubacji określonego w uchwale Nr LXXXIX.4.2024 Rady Powiatu w Opatowie.

2. Okres, o którym mowa w ust. 1, stanowi maksymalny okres korzystania z preferencyjnych stawek czynszu, o których mowa w § 3 i § 4, i nie podlega przedłużeniu ani ponownemu naliczeniu, wobec tego samego Najemcy w odniesieniu do tej samej lub innej powierzchni Inkubatora.

3. Po upływie okresu inkubacji dopuszcza się zawarcie z dotychczasowym Najemcą kolejnej umowy najmu, wyłącznie na zasadach ogólnych, bez zastosowania preferencyjnych stawek czynszu, po uprzednim uzyskaniu zgody Rady Powiatu w Opatowie.

4. Zawarcie kolejnej umowy, o której mowa w ust. 3, może nastąpić w szczególności w przypadku prawidłowego wywiązywania się Najemcy z dotychczasowej umowy oraz prowadzenia działalności zgodnej z celami funkcjonowania Inkubatora.

5. Postanowienia niniejszego paragrafu stosuje się odpowiednio w przypadku zmiany formy prawnej prowadzenia działalności przez Najemcę lub powiązań organizacyjnych i kapitałowych, jeżeli prowadziłyby to do obejścia zasad dotyczących maksymalnego okresu inkubacji lub korzystania z preferencji.

**§ 6.** Wykonanie uchwały powierza się Kierownikowi Wydziału Gospodarki Nieruchomościami.

**§ 7.** Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Starosta Opatowski



Tomasz Staniek

## Uzasadnienie

Zgodnie z art. 32 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1684 oraz z 2026 r. poz. 252) do zadań zarządu powiatu należy gospodarowanie mieniem powiatu. W świetle art. 25a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2026 r. poz. 399) organ wykonawczy jednostki samorządu terytorialnego wykonuje czynności związane z gospodarowaniem nieruchomościami stanowiącymi własność tej jednostki, w tym ustala zasady ich odpłatnego udostępniania.

Rada Powiatu w Opatowie uchwałą Nr LXXXIX.4.2024 z dnia 31 stycznia 2024 r. w sprawie ustalenia zasad i trybu preferencyjnego wynajmu powierzchni nieruchomości, na której jest zlokalizowany Inkubator Przemysłowy Świętokrzyskiego Centrum Przedsiębiorczości Rolniczej we Włostowie (Dz. Urz. Woj. Św. poz. 639), określiła kompleksowe zasady funkcjonowania Inkubatora, w tym warunki przyjmowania przedsiębiorców i rolników, obowiązki najemców, zasady udzielania pomocy *de minimis* oraz mechanizmy weryfikacji spełniania warunków korzystania z preferencyjnych stawek czynszu.

W szczególności uchwała Rady Powiatu przewiduje procedurę oceny wniosków przez Zespół Opiniujący, obowiązek przedkładania dokumentów potwierdzających stan zatrudnienia oraz cykliczne raportowanie przez najemców danych dotyczących zatrudnienia i uzyskanej pomocy publicznej, jak również określa konsekwencje niespełnienia warunków, w tym utratę prawa do preferencji oraz obowiązek zwrotu pomocy. Tym samym regulacja ta w sposób wyczerpujący określa zasady weryfikacji spełniania przesłanek korzystania z preferencyjnych warunków najmu.

Zgodnie z postanowieniami tej uchwały szczegółowy cennik opłat czynszowych, w tym wysokość stawek rynkowych oraz poziom preferencji w okresie inkubacji, ustala Zarząd Powiatu w Opatowie.

Stawki czynszu określone w niniejszej uchwale zostały ustalone w oparciu o operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego według stanu na dzień 31 marca 2026 r., co zapewnia ich rynkowy charakter oraz zgodność z zasadami prawidłowego gospodarowania mieniem publicznym. W odniesieniu do stawek za miejsca parkingowe dla pojazdów o dopuszczalnej masie całkowitej powyżej 3,5 t oraz dla ciągników siodłowych z naczepami (TIR), zostały one ustalone w oparciu o analizę dostępnych na rynku stawek abonamentowych za parkowanie tego rodzaju pojazdów, w szczególności oferowanych przez stacje paliw (wskazane w operacie).

Inkubator Przemysłowy Świętokrzyskiego Centrum Przedsiębiorczości Rolniczej we Włostowie stanowi instrument realizacji polityki rozwoju Powiatu Opatowskiego, ukierunkowanej na wspieranie przedsiębiorczości oraz aktywizację zawodową mieszkańców, w szczególności poprzez tworzenie warunków sprzyjających powstawaniu i rozwojowi mikro, małych i średnich przedsiębiorstw oraz działalności rolniczej. Przedsięwzięcie to wpisuje się w działania zmierzające do ożywienia gospodarczego terenów poprzemysłowych po byłej Cukrowni Włostów oraz zwiększenia poziomu zatrudnienia na obszarze powiatu.

Zgodnie z przyjętymi przez Radę Powiatu zasadami okres inkubacji może trwać maksymalnie 3 lata, a korzystanie z powierzchni Inkubatora na preferencyjnych warunkach stanowi instrument wspierający rozwój nowych przedsięwzięć gospodarczych. W tym okresie przedsiębiorcy oraz rolnicy mogą prowadzić działalność przy obniżonych kosztach funkcjonowania, co sprzyja ich stabilizacji ekonomicznej oraz zwiększa szanse utrzymania się na rynku.

Przyjęty w niniejszej uchwale model preferencyjnych stawek czynszu wprowadza zróżnicowane poziomy obniżek uzależnione od liczby utworzonych oraz utrzymanych miejsc pracy; przy czym najwyższy poziom preferencji przewidziano dla podmiotów tworzących co najmniej trzy nowe miejsca pracy. Rozwiązanie to stanowi instrument bezpośrednio stymulujący wzrost zatrudnienia, pozostający w ścisłym związku z celami funkcjonowania Inkubatora.

Jednocześnie wprowadzono mechanizm stopniowego zmniejszania poziomu preferencji w kolejnych latach obowiązywania umowy najmu, co umożliwia przedsiębiorcom rozpoczęcie działalności przy obniżonych kosztach, a następnie przygotowuje ich do funkcjonowania w warunkach rynkowych po zakończeniu okresu inkubacji.

Po upływie okresu inkubacji najem powierzchni odbywa się na zasadach rynkowych, bez zastosowania preferencyjnych stawek czynszu, co pozostaje w zgodzie z regulacjami przyjętymi w uchwale Rady Powiatu.

Preferencyjne stawki czynszu stanowią pomoc publiczną w formie pomocy *de minimis*, udzielaną na zasadach określonych w uchwale Rady Powiatu oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Mając powyższe na uwadze, podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne.

*Opracował:*

*Wydział Gospodarki Nieruchomościami*