

Projekt

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIASTA SZCZECIN**  
**z dnia ..... 2018 r.**

**zmieniająca uchwałę w sprawie zasad gospodarowania komunalnymi lokalami użytkowymi**

Na podstawie art. 18 ust. 1, ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 i 2232 oraz z 2018 r. poz. 130), **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

**§ 1.** W uchwale Nr XX/364/04 Rady Miasta Szczecina z dnia 26 kwietnia 2004 r. w sprawie zasad gospodarowania komunalnymi lokalami użytkowymi (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2004 r. Nr 44 poz. 834, Nr 84 poz. 1540, z 2005 r. Nr 55 poz. 1268, z 2006 r. Nr 60 poz. 1108, Nr 90 poz. 1679, z 2007 Nr 90 poz. 1555 oraz z 2011 r. Nr 72 poz. 1331) wprowadza się następujące zmiany:

1) § 2 otrzymuje brzmienie:

„§ 2. 1. Gospodarowanie komunalnymi lokalami użytkowymi odbywa się w drodze zawierania umów najmu, z zastrzeżeniem § 18 i § 18a.

2. W komunalnych lokalach użytkowych nie może być prowadzona działalność polegająca na urządzaniu gier hazardowych.”;

2) § 3 otrzymuje brzmienie:

„§ 3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Miasto Szczecin;
- 2) Prezydencie - należy przez to rozumieć Prezydenta Miasta Szczecin;
- 3) kierownika jednostki - należy przez to rozumieć kierownika jednostki organizacyjnej Gminy Miasto Szczecin oraz zarząd komunalnej osoby prawnej w zakresie realizowanych przez ten podmiot zadań własnych Gminy, zarządzającej zasobem lokali Gminy w ramach jej działań statutowych lub podpisanych z Gminą porozumień;
- 4) stawce podstawowej - należy przez to rozumieć wysokość stawek podstawowych netto za najem 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu użytkowego, ustalanych przez Prezydenta w formie zarządzenia;
- 5) kosztach zarządzania nieruchomością wspólną wynikających z używania lokalu – należy przez to rozumieć koszty utrzymania 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu użytkowego, o których mowa w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2018 r. poz. 716), ponoszonych przez Gminę proporcjonalnie do jej udziału w nieruchomości wspólnej.”;

3) w § 5 ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Umowa najmu na czas oznaczony lub nieoznaczony, może być zawarta pod warunkiem złożenia przez przyszłego najemcę oświadczenia w formie aktu notarialnego, w którym podda się egzekucji i zobowiąże do opróżnienia i wydania zajmowanego lokalu, w terminie wskazanym przez wynajmującego, oraz zobowiąże się do zapłaty Gminie określonej kwoty pieniężnej - ustalonej na dzień sporządzenia umowy - stanowiącej wysokość rocznego czynszu najmu (o którym mowa § 8 ust. 1), do którego doliczany jest podatek VAT w wysokości zgodnej z obowiązującymi przepisami oraz opłaty za media.”;

4) § 6 otrzymuje brzmienie:

„§ 6. Następujące oświadczenia woli w imieniu wynajmującego, składa się w formie pisemnej pod rygorem nieważności:

- 1) cofnięcie oświadczenia o rozwiązaniu umowy, o ile ustały przyczyny rozwiązania umowy;
- 2) skrócenie terminu wypowiedzenia umowy;
- 3) wskazywanie lokalu w drodze bezprzetargowej;
- 4) wyrażenie zgody wynajmującego w przypadkach wskazanych w § 9 ust. 3, 8 i 10, § 10 ust. 1, § 11 ust. 1, § 12 ust. 1, § 13 ust. 1, § 15 ust. 2 i 4, § 16 ust. 1;
- 5) kontynuacji umowy na dalszy czas oznaczony;
- 6) zawarcie nowej umowy na czas oznaczony lub nieoznaczony, jeżeli umowa zawarta na czas oznaczony wygasła a wniosek najemcy o kontynuację najmu nie został rozpatrzony przed upływem terminu jej wygaśnięcia.”;

5) w § 7:

a) pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) organizacjom pozarządowym oraz podmiotom prowadzącym działalność pożytku publicznego, partiom politycznym, związkom zawodowym, państwowym jednostkom budżetowym, jednostkom organizacyjnym Gminy - na potrzeby związane z realizacją zadań statutowych nie związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, spółkom prawa handlowego utworzonym przez Gminę Miasto Szczecin, w których posiada ona 100% udziałów na cele związane z wykonywaniem działalności statutowej, instytucjom kultury, dla których organizatorem bądź współorganizatorem jest Gmina, placówkom oświatowym działającym na podstawie ustawy z dnia 14 grudnia 2016 r. Prawo oświatowe (Dz.U. z 2017 r. poz. 59, 949 i 2203, z 2018 r. poz. 650);”;

b) w pkt 4 lit. a otrzymuje brzmienie:

„a) które posiadały nieprzerwanie od co najmniej sześciu miesięcy status podnajemcy i utraciły go z przyczyn od nich niezależnych, jeśli terminowo wywiązywały się ze swoich zobowiązań względem najemcy lub Gminy, z tytułu korzystania z tego lokalu,”;

c) pkt 5 otrzymuje brzmienie:

„5) w przypadku przeprowadzenia co najmniej dwóch kolejnych przetargów ustnych nieograniczonych zakończonych wynikiem negatywnym, jeżeli w ostatnim przetargu stawka wywoławcza została ustalona w wysokości stawki podstawowej lub na poziomie kosztów zarządzania nieruchomością wspólną wynikających z używania lokalu;”;

6) w § 9:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Prezydent ustala w formie zarządzenia, wysokość stawek podstawowych za najem 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu.”;

b) ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Prezydent może ustalić stawkę dla lokalu, która będzie stawką niższą od stawki podstawowej w sytuacji, kiedy lokal został bezskutecznie wystawiony do przetargu nieograniczonego co najmniej dwukrotnie i stawka wywoławcza w ostatnim przetargu została ustalona w wysokości stawki podstawowej lub na poziomie kosztów zarządzania nieruchomością wspólną wynikających z używania lokalu.”,

c) po ust. 9 dodaje się ust. 10 w brzmieniu:

„10. W sytuacji, kiedy po zawarciu umowy a przed rozpoczęciem działalności zachodzi konieczność wykonania przez najemcę remontu lokalu, w celu przystosowania go do działalności najemcy, Prezydent może wyrazić zgodę na zastosowanie na czas trwania remontu stawki podstawowej lub stawki na poziomie kosztów zarządzania nieruchomością wspólną wynikających z używania lokalu, jednak nie dłużej niż na okres sześciu miesięcy.”.

7) w § 10:

a) ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. W przypadku zbycia całości lub części przedsiębiorstwa prowadzonego przez najemcę w oparciu o dany lokal, warunki najmu z nabywcą przedsiębiorstwa nie ulegają zmianie.”,

b) uchyla się ust. 4;

8) uchyla się § 13a;

9) w § 15 ust. 4 otrzymuje brzmienie:

„4. W przypadku wynajmowania lokali organizacjom pozarządowym, podmiotom prowadzącym działalność pożytku publicznego, związkom zawodowym, państwowym jednostkom budżetowym, jednostkom organizacyjnym Gminy, posłom na Sejm RP, senatorom RP i posłom do Parlamentu Europejskiego - na potrzeby związane z prowadzeniem biura poselskiego lub senatorskiego, wynajmujący może wyrazić zgodę na odstąpienie od wymogu, o którym mowa w § 14.”;

10) w § 16 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Z najemcami, którzy za zgodą wynajmującego, dokonają nakładów w najmowanym lokalu, może zostać podpisane porozumienie ustalające okres nie przekraczający 5 lat, z zastrzeżeniem § 17 ust. 2, w którym umowa najmu nie może ulec rozwiązaniu wskutek wypowiedzenia dokonanego przez wynajmującego z przyczyn leżących po jego stronie (okres gwarancji trwałości stosunku najmu).”;

11) w § 17:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Okres gwarancji trwałości stosunku najmu ustala się uwzględniając powierzchnię użytkową lokalu i koszt zweryfikowanych przez wynajmującego nakładów i ulepszeń. Jako minimalny koszt faktycznie poniesionych nakładów przypadających na 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, przyjmuje się kwotę w wysokości 20% wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla miasta Szczecin, ogłaszanego przez Wojewodę Zachodniopomorskiego w drodze obwieszczenia, obowiązującego na dzień złożenia wniosku przez najemcę.”,

b) uchyla się ust. 3;

12) § 18a otrzymuje brzmienie:

„§ 18a. 1. Lokale mogą być oddawane w użyczenie jednostkom organizacyjnym Gminy a także organizacjom pozarządowym oraz innym podmiotom prowadzącym działalność pożytku publicznego, które w swoich statutach organizacyjnych jako jedno z zadań mają promocję Gminy i zadanie to czynnie realizują.

2. Do umów użyczenia stosuje się odpowiednio zapisy § 5 oraz rozdziału IV.

3. Wysokość kaucji gwarancyjnej wynosi co najmniej 3-krotność miesięcznych opłat, o których mowa w § 18b.”.

**§ 2.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

**§ 3.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

## UZASADNIENIE

W dniu 26 kwietnia 2004 r. Rada Miasta Szczecina podjęła Uchwałę Nr XX/364/04 w sprawie zasad gospodarowania komunalnymi lokalami użytkowymi. Z uwagi na fakt, że na przestrzeni lat 2004-2017 zaszły zmiany w strukturze zarządzanego zasobu komunalnego, w tym w budynkach stanowiących przedmiot współwłasności z udziałem Gminy Miasto Szczecin, zaszła konieczność zmodyfikowania i uporządkowania dotychczasowych zapisów dotyczących zasad gospodarowania komunalnymi lokalami użytkowymi, w celu racjonalnego gospodarowania majątkiem gminy.

Modyfikacja zapisów dotyczy przede wszystkim:

1) Wprowadzenia nowego zapisu dotyczącego braku możliwości prowadzenia gier hazardowych w komunalnych lokalach użytkowych, w celu uniemożliwienia wykorzystywania lokali do prowadzenia nielegalnej działalności w zakresie urządzania gier hazardowych. Nowy zapis związany jest z pismem Podsekretarza Stanu w Ministerstwie Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 15 listopada 2016 r., znak: DAP-WAR-0770-121/2016, do Wojewodów. W ww. piśmie zawarto prośbę dotyczącą zwrócenia szczególnej uwagi jednostkom samorządu terytorialnego na kwestie udostępniania lokali przez te jednostki, w ramach zawieranych umów, podmiotom prowadzącym działalność i konieczność zamieszczania w zawieranych umowach klauzuli uniemożliwiającej wykorzystanie wynajmowanych lokali do urządzania gier hazardowych.

2) W celu racjonalnego gospodarowania mieniem komunalnym wprowadzono pojęcie „kosztów zarządzania nieruchomością wspólną wynikających z używania lokalu”.

Gmina Miasto Szczecin jako właściciel lokali i tym samym członek wspólnot mieszkaniowych, zobowiązany jest do ponoszenia kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Dotyczy to również lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Miasto Szczecin a położonych w budynkach wspólnoty mieszkaniowej. Każdy z właścicieli lokali wnosi zaliczkę na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną na utrzymanie nieruchomości wspólnej. Na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się między innymi: wydatki na remonty i bieżącą konserwację, opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody - w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, opłaty za antenę zbiorczą i windę, a także wydatki na utrzymanie porządku i czystości oraz wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy.

3) W celu zoptymalizowania czasu trwania procedur związanych z odzyskaniem przez Gminę lokalu użytkowego w stanie wolnym od osób i rzeczy oraz wyegzekwowaniem należności Gminy od dłużnika, a także w celu zminimalizowania kosztów związanych z ww. procedurami, doprecyzowano zapis, który jest aktualnie praktykowany, pozwalający na dalsze sprawne prowadzenie działań Gminy. Dotyczy on możliwości zawierania umów na czas oznaczony i nieoznaczony na lokale użytkowe, pod warunkiem złożenia przez przyszłego najemcę oświadczenia w formie aktu notarialnego, o poddaniu się egzekucji i zobowiązaniu do opróżnienia i wydania zajmowanego lokalu a także zapłaty Gminie określonej kwoty pieniężnej.

4) W celu wspierania działań na rzecz mieszkańców Gminy, rozszerzono katalog podmiotów mogących ubiegać się o najem komunalnego lokalu użytkowego w trybie bezprzetargowym. W związku z tym wprowadzono następujące podmioty: podmioty prowadzące działalność pożytku publicznego, państwowe jednostki budżetowe, instytucje kultury, dla których organizatorem bądź współorganizatorem jest Gmina oraz placówki oświatowe (m.in. dla pozyskania nowych miejsc przedszkolnych).

5) W zakresie wspierania podmiotów prowadzących działalność gospodarczą wprowadzono zapis, który w przypadku konieczności przeprowadzenia przez najemcę prac remontowych przystosowujących lokal do prowadzenia działalności gospodarczej, pozwala na ustalenie na okres nie dłuższy niż 6 miesięcy, stawki podstawowej lub stawki na poziomie kosztów zarządzania nieruchomością wspólną wynikających z używania lokalu (gdy lokal usytuowany jest w budynku wspólnoty mieszkaniowej).

Ponadto zmodyfikowano zapis, w oparciu o który warunki najmu lokalu dla nabywcy przedsiębiorstwa (przedsiębiorstwa w rozumieniu art. 55<sup>1</sup> Kodeksu cywilnego) nie ulegną zmianie.

6) Zmodyfikowano zapis w zakresie wysokości nakładów i ulepszeń poczynionych przez najemcę w lokalu. Dotychczasowy minimalny koszt faktycznie poniesionych nakładów przypadający na 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu wynosi 500,00 zł. W nowym zapisie przyjęto kwotę w wysokości 20% wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla miasta Szczecin. Wskaźnik ten ogłaszany jest przez wojewodę co 6 miesięcy. Zasadne jest urealnienie wysokości nakładów ponoszonych przez najemców na remonty komunalnych lokali użytkowych. Zgodnie z Obwieszczeniem Wojewody Zachodniopomorskiego z dnia 27 marca 2018 r. w okresie od 1 kwietnia 2018 r. do 30 września 2018 r. wskaźnik dla miasta Szczecin wynosi 4.230 zł (20% ww. wskaźnika to kwota 846 zł);

7) Wprowadzono zmiany w zapisach odnoszących się do rad osiedli, które są jednostkami pomocniczymi Gminy. Z uwagi na ich specyfikę wyłączono rady osiedla z katalogu podmiotów korzystających z komunalnych lokali użytkowych, w oparciu o uchwałę dotyczącą zasad gospodarowania komunalnymi lokalami użytkowymi. W zakresie korzystania z lokali użytkowych lub pomieszczeń, rady osiedli wymagają innych regulacji niż umowy najmu czy użyczenia, co znajdzie swoje umocowanie w odrębnym akcie prawnym.

Podjęcie przedmiotowej uchwały nie wymaga zasięgnięcia opinii, stanowiska i zgody innego organu.