

**UCHWAŁA NR LXIII/1169/06**  
**Rady Miasta Szczecin**  
**z dnia 16 października 2006 r.**

**w sprawie określenia szczegółowych warunków korzystania z nieruchomości gminnych przez miejskie jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej**

Na podstawie art. 40 ust. 2 pkt 3 w związku z art. 45 ust. 1 z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591, zm. z 2002 r. Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz. 1271, Nr 214 poz. 1806; z 2003 r. Nr 80 poz. 717, Nr 162 poz. 1568; z 2004 r. Nr 102 poz. 1055, Nr 116 poz. 1203; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175 poz. 1457; z 2006 r. Nr 17, poz. 128) oraz art. 43 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261 poz. 2603, zm. Nr 281, poz. 2782, z 2005 r. Nr 130, poz. 1087, Nr 169, poz. 1420, Nr 175, poz. 1459, z 2006 r. Nr 104, poz. 708); **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

**§ 1.** 1. Trwały zarząd jest podstawową formą władania nieruchomościami stanowiącymi mienie komunalne przez miejskie jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej, zwane dalej „jednostkami organizacyjnymi”. W szczególnie uzasadnionych sytuacjach lub gdy ustanowienie trwałego zarządu jest niemożliwe lub niecelowe dopuszcza się zawieranie z tymi jednostkami umów dzierżawy, najmu lub użyczenia.

2. Trwały zarząd ustanawia się na czas nieokreślony, chyba że miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego miasta uzasadniają ustanowienie trwałego zarządu na czas oznaczony.

3. Umowy dzierżawy, najmu lub użyczenia z gminnymi jednostkami organizacyjnymi zawierane są w trybie bezprzetargowym na czas nieoznaczony, chyba że miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego miasta uzasadniają zawarcie takiej umowy na czas oznaczony.

4. Jednostka organizacyjna, której przekazano nieruchomość w trwały zarząd, najem, dzierżawę lub użyczenie jest zobowiązana do gospodarowania tą nieruchomością w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki, utrzymywania jej w należyтым stanie technicznym i estetycznym oraz zgłoszenia obowiązku podatkowego w podatku od nieruchomości.

**§ 2.** 1. Jednostka organizacyjna ma prawo do zabudowy, jeśli zabudowa jest zgodna z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta oraz przeznaczenie nieruchomości jest zgodne z zakresem działalności danej jednostki.

2. Zabudowa, odbudowa, rozbudowa, nadbudowa, przebudowa i modernizacja obiektów budowlanych na nieruchomościach oddanych w trwały zarząd może być dokonywana tylko wówczas, gdy w budżecie gminy zostaną zaplanowane środki na ten cel lub trwały zarządca własnym staraniem uzyska środki finansowe pozwalające sfinansować zaplanowaną inwestycję. W każdym przypadku na zagospodarowanie nieruchomości w wyżej wskazany sposób wymagana jest zgoda Prezydenta Miasta.

**§ 3.** 1. Jednostka organizacyjna władająca daną nieruchomością ma prawo do oddania nieruchomości do odpłatnego korzystania w ramach umów najmu lub dzierżawy:

- 1) na okres do trzech lat – z jednoczesnym zawiadomieniem Prezydenta Miasta,
- 2) na okres powyżej trzech lat lecz nie dłuższy niż czas, na który został ustanowiony trwały zarząd– za zgodą Prezydenta Miasta.

2. Oddanie nieruchomości, na zasadach o których mowa w ust. 1 może nastąpić jedynie w przypadku gdy :
  - 1) jednostka organizacyjna nie może w całości zagospodarować nieruchomości oddanej w trwały zarząd, a udostępnienie nieruchomości osobom trzecim jest uzasadnione, lub
  - 2) funkcje realizowane na nieruchomości będą funkcjami uzupełniającymi dla jednostki organizacyjnej, a których sama nie może wykonywać.
3. Nie wyraża się zgody na lokalizację na nieruchomościach wykorzystywanych przez jednostki oświatowe parkingów, szkół nauki jazdy oraz masztów przekaźnikowych telefonii komórkowej lub innych sieci bezprzewodowych, chyba że służą one bezpośrednio do realizacji celów Gminy Miasto Szczecin.
4. Prezydent Miasta wyraża zgodę, o której mowa w ust. 1 pkt 2, po zapoznaniu się z projektem umowy opracowanym przez jednostkę organizacyjną.
5. Jednostka organizacyjna sprawująca trwały zarząd nieruchomością może wypowiedzieć każdą umowę najmu lub dzierżawy za zgodą Prezydenta Miasta, z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia.
6. Bez zgody Prezydenta Miasta jednostka organizacyjna ma prawo rozwiązać każdą umowę:
  - 1) ze skutkiem natychmiastowym w sytuacji gdy:
    - a) najemca lub dzierżawca korzysta z przedmiotu najmu lub dzierżawy w sposób sprzeczny w warunkami umowy,
    - b) zaległości z zapłatą czynszu przekraczają dwa pełne okresy płatności,
    - c) nieruchomość lub jej część została oddana osobom trzecim do korzystania bez uzyskania zgody.
  - 2) z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia w sytuacji gdy okaże się że zajmowana przez najemcę lub dzierżawcę powierzchnia niezbędna jest do realizacji celów statutowych jednostki.
7. Wydzierżawienie lub wynajęcie przez jednostkę organizacyjną powyżej 30 % powierzchni nieruchomości (30% powierzchni użytkowej zabudowy) oddanej w trwały zarząd powoduje pozbawienie tej jednostki przysługujących jej bonifikat od opłat rocznych oraz zwiększenie opłaty rocznej do 1 % ceny nieruchomości. Nie dotyczy to jednostek organizacyjnych ustawowo zwolnionych z opłat.

**§ 4. 1.** Oddanie przez jednostkę organizacyjną nieruchomości w najem lub dzierżawę następuje w drodze przetargu zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami.

2. Kierownik jednostki organizacyjnej, która zamierza oddawać nieruchomości w najem lub dzierżawę musi:

- 1) określić rodzaj i formę przetargu,
- 2) podać do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości przeznaczonych do oddania w najem lub dzierżawę,
- 3) powołać komisję przetargową,
- 4) podać do publicznej wiadomości ogłoszenie o przetargu,
- 5) przeprowadzić, wraz z komisją postępowanie przetargowe.

3. Oddając nieruchomość w najem lub dzierżawę, kierownik jednostki organizacyjnej może odstąpić, za zgodą Prezydenta Miasta, od przeprowadzenia przetargu, jeżeli w wynajmowanej lub wydzierżawianej nieruchomości będzie prowadzona działalność charytatywna, opiekuńcza, wychowawcza, oświatowa, lecznicza lub sportowo – turystyczna nie mająca charakteru działalności komercyjnej.

4. Przepisu ust. 3 nie stosuje się, gdy o oddanie nieruchomości w najem lub dzierżawę występuje więcej niż jeden podmiot.

5. Odstępuje się od przeprowadzenia przetargu wobec dotychczasowych najemców lub dzierżawców, którzy przed zakończeniem trwania umowy dzierżawy zgłoszą chęć

przedłużenia umowy i prowadzenia tam działalności w niezmienionej formie o ile nie będzie kolidowało to z realizacją zadań statutowych jednostki a dotychczasowa umowa realizowana jest prawidłowo z zastrzeżeniem że zwolnienie to nie dotyczy celów o których mowa w § 3 ust. 3.

6. Jeżeli w wyniku przetargu nie zostanie wyłoniony żaden oferent, nieruchomości może zostać wynajęta lub wdzierżawiona w trybie bezprzetargowym.

7. Odstępuje się od przeprowadzenia przetargu w przypadku zawierania umowy dzierżawy nieruchomości z przeznaczeniem na umieszczenie nośników reklamowych na okres do lat trzech, zgodnie z zasadami określonymi przez Prezydenta Miasta.

8. Odstępuje się od przeprowadzenia przetargu w przypadku lokalizacji na terenie nieruchomości oddanej w trwałą zarząd urządzeń infrastruktury technicznego uzbrojenia terenu niezbędnych do funkcjonowania nieruchomości .

**§ 5.** 1. Zawarcie umowy najmu lub dzierżawy następuje po złożeniu przez oferenta zabezpieczenia majątkowego, w formie kaucji wpłacanej na konto jednostki organizacyjnej stanowiącej równowartość co najmniej trzymiesięcznego czynszu. Kierownik jednostki może ustalić zabezpieczenie w wyższej wysokości. Alternatywnie dopuszcza się możliwość wniesienia kaucji w postaci weksla.

2. Zabezpieczenie o którym mowa w ust. 1, służy zaspokojeniu ewentualnych wierzytelności z tytułu najmu lub dzierżawy i obowiązuje przez cały czas zajmowania nieruchomości. Kwota zabezpieczenia podlega pełnemu rozliczeniu i zwrotowi wraz z oprocentowaniem wynikającym z umowy rachunku bankowego danej jednostki, po przekazaniu nieruchomości przez najemcę lub dzierżawcę w stanie niepogorszonym i rozliczeniu się z zobowiązań finansowych. W przypadku zabezpieczenia w postaci weksla podlega on zwrotowi po przekazaniu nieruchomości przez najemcę lub dzierżawcę w stanie niepogorszonym i rozliczeniu się z zobowiązań finansowych.

3. Zabezpieczenie majątkowe nie jest wymagane przy zawieraniu umów przez jednostki oświatowe oraz w sytuacji, gdy w szczególnie uzasadnionych przypadkach Prezydent Miasta wyrazi zgodę na zwolnienie z obowiązku wniesienia zabezpieczenia.

**§ 6.** 1. Użyczenie nieruchomości przez jednostkę organizacyjną może nastąpić tylko w celu prowadzenia gabinetów profilaktyki zdrowotnej i pomocy przedlekarskiej w jednostkach oświatowych oraz innych szczególnie uzasadnionych przypadkach, wyłącznie w celach nie związanych z prowadzeniem działalności zarobkowej, po uzyskaniu zgody Prezydenta Miasta.

2. Biorący w użyczenie zobowiązany jest ponosić wszelkie opłaty związane z przedmiotem użyczenia.

3. Prezydent Miasta wyraża zgodę o której mowa w ust. 1 po zapoznaniu się z projektem umowy.

**§ 7.** 1. Eksploatacja i prowadzenie działalności w nieruchomości oddanej w najem, dzierżawę lub użyczenie odbywać się będzie w całości na koszt i ryzyko najemcy, dzierżawcy lub biorącego w użyczenie.

2. Najemca, dzierżawca lub biorący w użyczenie ponosi pełną odpowiedzialność materialną i prawną za zniszczenia i uszkodzenia nieruchomości oraz zobowiązany jest do jej naprawy bądź zapłaty odszkodowania w pieniądzu. Wybór sposobu zaspokojenia roszczeń należy do kierownika jednostki organizacyjnej.

**§ 8.** Przepisy § 3 do § 7 stosuje się odpowiednio do części nieruchomości oraz lokali użytkowych nie stanowiących odrębnych przedmiotów własności.

§ 9. Postanowień niniejszej uchwały nie stosuje się do najmu lokali mieszkalnych zlokalizowanych na terenie nieruchomości przekazanych jednostkom organizacyjnym w trwały zarząd.

§ 10. Nieruchomości oddane w trwały zarząd wyłączone są z procesu prywatyzacji i nie podlegają zbyciu.

§ 11. Zobowiązuje się kierowników jednostek organizacyjnych do przedkładania Prezydentowi Miasta rocznych informacji z realizacji niniejszej uchwały. W szczególności informacje powinny zawierać wykazy wolnych powierzchni użytkowych w budynkach oraz gruntu, powierzchni udostępnionych osobom trzecim oraz przeprowadzanych prac budowlanych i remontowych.

§ 12. Sprawy wszczęte lecz nie zakończone przed dniem wejścia w życie uchwały, prowadzi się na podstawie jej przepisów.

§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

§ 14. 1. Uchwała wchodzi w życie, z zastrzeżeniem ust 2 po upływie trzydziestu dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.  
2. Postanowienia § 3, § 4 i § 5 w odniesieniu do jednostek oświatowych obowiązują od dnia 1 lipca 2007 roku. Do tego czasu przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami stosuje się bezpośrednio.

Przewodniczący Rady Miasta Szczecin

Jan Stopyra