

ZARZĄDZENIE NR 455/22
PREZYDENTA MIASTA SZCZECIN
z dnia 18 października 2022 r.

**w sprawie zasad gospodarowania garażami stanowiącymi własność Gminy Miasto Szczecin
i garażami wybudowanymi ze środków własnych ludności**

Na podstawie art. 30 ust. 1 i ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2022 r. poz. 559, 1005, 1079 i 1561) w związku z art. 3 ust. 1 pkt 2 lit. f, j, L Załącznika Nr 1 do Uchwały Nr XLI/521/97 Rady Miasta Szczecina z dnia 29 grudnia 1997 r. w sprawie określenia zasad prowadzenia przez Prezydenta Miasta gospodarki majątkiem Gminy Szczecin w zakresie: nabywania, zbywania i obciążania zabudowanych i niezabudowanych nieruchomości gruntowych oraz ich wydzierżawiania, wynajmowania i użyczenia na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony (zm. Uchwała Nr XLII/532/98 Rady Miasta Szczecina z dnia 26 stycznia 1998 r., Uchwała Nr X/397/99 Rady Miasta Szczecina z dnia 21 czerwca 1999 r., Uchwała Nr XV/465/99 Rady Miasta Szczecina z dnia 25 października 1999r., Uchwała Nr XIX/580/2000 Rady Miasta Szczecina z dnia 10 stycznia 2000 r., Uchwała Nr XII/243/03 Rady Miasta Szczecina z dnia 24 listopada 2003 r., Uchwała Nr XX/355/04 Rady Miasta Szczecina z dnia 26 kwietnia 2004 r., Uchwała Nr XXXIII/632/05 Rady Miasta Szczecina z dnia 7 lutego 2005 r., Uchwała Nr XXXVII/696/05 Rady Miasta Szczecin z dnia 18 kwietnia 2005 r., Uchwała Nr L/955/06 Rady Miasta Szczecin z dnia 6 lutego 2006 r., Uchwała Nr XV/415/07 Rady Miasta Szczecin z dnia 19 listopada 2007 r., Uchwała Nr XXXI/781/09 Rady Miasta Szczecin z dnia 2 lutego 2009 r.) **zarządzam, co następuje:**

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. Zarządzenie określa zasady gospodarowania garażami stanowiącymi własność Gminy Miasto Szczecin, garażami wybudowanymi ze środków własnych ludności oraz związanymi z garażami opłatami.

§ 2. Gospodarowanie garażami odbywa się w drodze zawierania umów najmu, dzierżawy lub umów użyczenia.

§ 3. Ilekroć w Zarządzeniu jest mowa o:

- 1) **gminie** – należy przez to rozumieć Gminę Miasto Szczecin;
- 2) **gruncie** – należy przez to rozumieć grunt stanowiący własność Gminy Miasto Szczecin, przeznaczony pod drogi dojazdowe do garażu i place manewrowe oraz grunt zabudowany garażem murowanym wybudowanym ze środków własnych ludności;
- 3) **kierownikowi jednostki** – należy przez to rozumieć kierownika jednostki organizacyjnej Gminy Miasto Szczecin oraz prezesa zarządu komunalnej osoby prawnej utworzonej przez Gminę Miasto Szczecin, w której posiada ona 100% udziałów, działającego na podstawie odrębnego pełnomocnictwa;
- 4) **jednostce organizacyjnej Gminy Miasto Szczecin** – należy przez to rozumieć jednostkę organizacyjną utworzoną do realizacji zadań Miasta oraz komunalną osobę prawną utworzoną przez Gminę Miasto Szczecin, w której posiada ona 100% udziałów.

Rozdział 2.

Najem garaży

§ 4. 1. Umowa najmu garażu może zostać zawarta z osobą, która łącznie spełnia poniższe warunki:

1) nie dysponuje prawem do:

- a) dzierżawy gruntu pod garaż murowany bądź blaszany, lub
- b) innego garażu stanowiącego mienie komunalne, lub

c) garażu stanowiącego własność tej osoby;

2) Dysponuje dokumentem: dowodem rejestracyjnym, dokumentem potwierdzającym fakt używania pojazdu mechanicznego lub dokumentem, że pojazd zarejestrowany jest na współmałżonka. W przypadku posiadania samochodu służbowego lub w leasingu – dokumentem potwierdzającym oddanie samochodu w użytkowanie;

3) Zamieszkuje na terenie Gminy, z zastrzeżeniem ust. 3.

2. Osoba, z którą ma być zawarta umowa najmu garażu składa oświadczenie o spełnieniu warunków, o których mowa w ust. 1 pkt 1, z zastrzeżeniem ust. 3.

3. Warunki, o których mowa w ust. 1 i 2 nie dotyczą najemców, którzy wybudowali garaż ze środków własnych lub są następcami prawnymi tych osób.

§ 5. 1. Umowę najmu garażu murowanego zawiera się na czas oznaczony nie dłuższy niż 3 lata, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Po wygaśnięciu umowy na czas oznaczony nie dłuższy niż 3 lata, z dotychczasowym najemcą lub jego następcą prawnym może być zawarta umowa najmu na czas nieoznaczony, w ramach kontynuacji.

§ 6. Następujące oświadczenia woli w imieniu wynajmującego, składane są w formie pisemnej pod rygorem nieważności:

- 1) wyrażenie zgody wynajmującego w przypadkach wskazanych w §5, §7 ust. 1, §8 ust. 1, §9, §10, §11, §14 ust. 1;
- 2) cofnięcie oświadczenia o rozwiązaniu umowy, o ile ustały przyczyny rozwiązania umowy;
- 3) skrócenie terminu wypowiedzenia umowy;
- 4) wyrażenie zgody na najem garażu w trybie bezprzetargowym;
- 5) negatywne rozpatrzenie wniosku o zawarcie umowy na korzystanie z garażu.

§ 7. 1. Garaże mogą być oddawane w najem w trybie przetargowym lub w trybie bezprzetargowym.

2. Przetarg przeprowadza się w formie:

- 1) przetargu ustnego nieograniczonego;
- 2) przetargu ustnego ograniczonego;
- 3) przetargu pisemnego nieograniczonego;
- 4) przetargu pisemnego ograniczonego.

3. Przetarg ustny ma na celu uzyskanie najwyższej ceny. Przetarg pisemny ma na celu wybór najkorzystniejszej oferty.

4. Decyzję w sprawie formy przetargu podejmuje kierownik jednostki, na zasadach określonych w Regulaminie stanowiącym Załącznik do zarządzenia w sprawie regulaminu przetargów na najem lokali użytkowych i garaży stanowiących własność Gminy Miasto Szczecin, ustalania warunków najmu oraz oddawania w najem w trybie bezprzetargowym lokali użytkowych.

§ 8. 1. Wolne garaże mogą być oddawane w najem, w trybie:

- 1) przetargu ograniczonego do mieszkańców nieruchomości, na której znajduje się garaż, jeżeli z wnioskiem o wynajęcie zwróci się co najmniej jedna osoba z tej nieruchomości i z którą nie może być zawarta umowa w trybie bezprzetargowym;
- 2) przetargu ograniczonego do mieszkańców nieruchomości bezpośrednio przylegającej do danej nieruchomości, na której posadowiony jest wolny garaż, w przypadku nierozstrzygnięcia przetargu o którym mowa w pkt 1, z powodu braku oferentów;

3) przetargu nieograniczonego, jeżeli przetarg, o którym mowa w pkt 2 nie został rozstrzygnięty z powodu braku oferentów.

2. Jeżeli w trakcie procedowania, o którym mowa w § 9 ust. 1 pkt 1, z wnioskiem o wynajęcie garażu wystąpi mieszkaniec nieruchomości, na której posadowiony jest garaż, zastosowanie ma odpowiednio postępowanie przetargowe, o którym mowa w § 8 ust. 1, z zastrzeżeniem, że przedmiotem przetargu nie może być garaż wybudowany ze środków własnych ludności.

§ 9. 1. Garaże mogą być oddawane w najem w trybie bezprzetargowym:

- 1) dotychczasowym najemcom lub dzierżawcom, z zastrzeżeniem § 8 ust.2;
- 2) osobom spełniającym przesłanki z art. 8 ust. 3a ustawy z dnia 20 czerwca 1997 roku Prawo o ruchu drogowym (Dz.U. z 2022 r. poz. 988, 1002, 1768 i 1783) oraz rodzicom (lub jednemu z rodziców) tych osób, a wolny garaż znajduje się w bliskim sąsiedztwie zamieszkiwania;
- 3) podmiotowi, który wystąpi z wnioskiem o zawarcie umowy, pod warunkiem negatywnego rozstrzygnięcia przetargu, o którym mowa w § 8 ust. 1 pkt 3, z powodu braku oferentów;
- 4) jeżeli garaż przyznawany jest jako garaż zamienny, w związku z rozwiązaniem umowy na dotychczas zajmowany garaż z przyczyn leżących po stronie wynajmującego;
- 5) osobom, które użytkują garaż powstały w wyniku przebudowy (rozbudowy) pomieszczenia gospodarczego na podstawie pozwoleń określonych odrębnymi przepisami, o ile lokalizacja garażu nie koliduje z ważnym interesem gminy lub z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta.

2. Garaże mogą być oddawane w użyczenie w trybie bezprzetargowym jednostkom organizacyjnym Gminy Miasto Szczecin, na czas oznaczony lub nieoznaczony.

Rozdział 3.

Zmiana najemcy i zamiana garaży

§ 10. 1. W czasie trwania umowy najmu garażu, w prawa i obowiązki dotychczasowego najemcy z zastrzeżeniem ust. 2 mogą wstąpić za zgodą wynajmującego: małżonek, wstępni, zstępni oraz pełnoletnie rodzeństwo, pod warunkiem zamieszkiwania przez te osoby w danej nieruchomości oraz spełnienia kryteriów, o których mowa w § 4 ust. 1 pkt 1 i 2.

2. W czasie trwania umowy najmu garażu, który został wybudowany ze środków własnych najemcy, w prawa i obowiązki dotychczasowego najemcy, mogą wstąpić za zgodą wynajmującego: małżonek, wstępni, zstępni, pełnoletnie rodzeństwo oraz osoby trzecie będące następcami prawnymi osób, które ten garaż wybudowały.

3. Postanowienia zawarte w ust. 1 i ust. 2 mają zastosowanie także, gdy do umowy przystąpi obok dotychczasowego najemcy jego małżonek.

§ 11. 1. Dopuszcza się za zgodą wynajmującego, zamianę garaży między najemcami.

2. Zamiana garaży może nastąpić na wniosek zainteresowanych najemców, pod warunkiem braku zaległości z tytułu opłat za garaże.

Rozdział 4.

Oplaty

§ 12. 1. Za korzystanie z garaży murowanych stanowiących własność Gminy Miasto Szczecin i garaży wybudowanych ze środków własnych ludności, miesięczne stawki opłat netto za 1 m² powierzchni, z zastrzeżeniem § 13, wynoszą z tytułu:

- 1) najmu garażu, z zastrzeżeniem pkt 2 i 3 - 7,00 zł;
- 2) najmu garażu wybudowanego ze środków własnych ludności lub dzierżawy gruntu pod takim garażem - 5,50 zł;
- 3) najmu garażu przez podmioty prowadzące działalność gospodarczą – 13,00 zł;

- 4) podnajmowania garażu osobom trzecim bez wymaganej zgody – 10,00 zł;
- 5) użytkowania garażu w inny sposób niż wynika to z umowy - 10,00 zł;
- 6) posiadania tytułu prawnego do więcej niż jednego garażu – 10,00 zł;
- 7) użytkowania garażu pomimo wygaśnięcia lub rozwiązania umowy – 10,00 zł;
- 8) wybudowania garażu za zgodą Gminy ale bez wymaganych pozwoleń – 10,00 zł;
- 9) zmiany charakteru obiektu bez wymaganego zezwolenia – 10,00 zł;
- 10) korzystania z garaży postawionych bez wiedzy i zgody Gminy na jej gruncie - 100 zł;
- 11) korzystania z dróg dojazdowych i placów manewrowych - 0,50 zł.

2. Do stawek opłat netto, o których mowa w ust. 1, dolicza się podatek VAT w wysokości zgodnej z obowiązującymi przepisami.

§ 13. 1. Stawki opłat, o których mowa w § 12, mogą ulegać podwyższeniu nie częściej niż raz w danym roku kalendarzowym.

2. Umowa na garaż zawiera klauzulę, że najemcy, dzierżawcy lub biorącemu w użyczenie znana jest treść przepisów w sprawie zasad gospodarowania garażami stanowiącymi własność Gminy Miasto Szczecin i garażami wybudowanymi ze środków własnych ludności.

3. W przypadku wylania najemcy garażu w trybie przetargowym stawki opłat, o których mowa w §12 pkt 1 i 2, traktowane są jako stawki wywoławcze.

4. Z opłat, o których mowa w § 12 pkt 1-2 i pkt 11 Zarządzenia zwolnione są osoby spełniające przesłanki z art. 8 ust. 3a ustawy z dnia 20 czerwca 1997 r. Prawo o ruchu drogowym oraz rodzice (lub jedno z rodziców) tych osób.

5. Zwolnienie nie dotyczy osób niepełnosprawnych, które weszły w prawa najmu w drodze przetargu oraz następców prawnych osoby niepełnosprawnej.

Rozdział 5. Zabezpieczenie roszczeń

§ 14. 1. Najemca garażu może zostać zobowiązany, z zastrzeżeniem ust. 4, do wniesienia kaucji w formie pieniężnej, jako zabezpieczenie roszczeń wynajmującego. Decyzję w tym zakresie podejmuje kierownik jednostki.

2. Wysokość kaucji, o której mowa w ust. 1 wynosi 3-krotność miesięcznych opłat obejmujących czynsz oraz opłaty eksploatacyjne.

3. Po zakończeniu stosunku najmu, wynajmujący zwraca wniesione zabezpieczenie po potrąceniu wszelkich roszczeń wynikających z umowy najmu. Kaucja podlega zwrotowi wraz z odsetkami wynikającymi z umowy rachunku bankowego, na którym była ona przechowywana, pomniejszona o koszty prowadzenia rachunku i prowizję bankową za przelew na rachunek najemcy.

4. Z obowiązku wniesienia kaucji, o której mowa w ust. 1, zwolnieni są najemcy o których mowa w § 9 ust. 1 pkt 2 oraz w § 9 ust. 2.

§ 15. 1. Umowy najmu lub użyczenia zawierane są pod warunkiem poddania się przez przyszłego najemcę lub biorącego w użyczenie, egzekucji z aktu notarialnego co do obowiązku wydania przedmiotu najmu/użyczenia na podstawie art. 777 § 1 pkt 4 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. z 2021 r. poz. 1805, 1981, 2052, 2262, 2270, 2289, 2328 i 2459 oraz z 2022 r. poz. 1, 366, 480, 807, 830, 974, 1098, 1301, 1371, 1692, 1855 i 1967), w terminie oznaczonym przez wynajmującego lub co do prowadzenia przez wynajmującego egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego, o całość lub część roszczenia, do kwoty ustalonej przez wynajmującego.

2. W uzasadnionym przypadku kierownik jednostki może podjąć decyzję o odstąpieniu od wymogu, o którym mowa w ust. 1.

Rozdział 6.

Postanowienia przejściowe i końcowe

§ 16. Zasady, o których mowa w Zarządzeniu stosowane są przez jednostki organizacyjne utworzone do realizacji zadań Miasta oraz komunalne osoby prawne utworzone przez Gminę Miasto Szczecin, w której posiada ona 100% udziałów.

§ 17. Realizację Zarządzenia powierza się dyrektorom właściwych wydziałów Urzędu Miasta Szczecin, kierownikom jednostek organizacyjnych Gminy Miasto Szczecin utworzonych do realizacji zadań Miasta oraz prezesom zarządu komunalnych osób prawnych utworzonych przez Gminę Miasto Szczecin, w której posiada ona 100% udziałów.

§ 18. Nadzór nad realizacją Zarządzenia powierza się Zastępcy Prezydenta Miasta Szczecin ds. mieszkaniowych oraz jakości utrzymania miasta.

§ 19. Do spraw wszczętych, a nie zakończonych do dnia wejścia w życie Zarządzenia, stosuje się dotychczasowe przepisy.

§ 20. Traci moc Zarządzenie Nr 646/05 Prezydenta Miasta Szczecin z dnia 23 listopada 2005 r. w sprawie zasad gospodarowania komunalnymi garażami (zm. Zarządzenie Nr 544/06 Prezydenta Miasta Szczecin z dnia 9 października 2006 r., Zarządzenie Nr 51/08 Prezydenta Miasta Szczecin z dnia 31 stycznia 2008 r., Zarządzenie Nr 536/11 Prezydenta Miasta Szczecin z dnia 3 listopada 2011 r., Zarządzenie Nr 592/11 Prezydenta Miasta Szczecin z dnia 30 listopada 2011 r., Zarządzenie nr 57/12 Prezydenta Miasta Szczecin z dnia 9 lutego 2012 r., Zarządzenie Nr 192/12 Prezydenta Miasta Szczecin z dnia 24 kwietnia 2012 r., Zarządzenie Nr 259/12 Prezydenta Miasta Szczecin z dnia 6 czerwca 2012 r., Zarządzenie Nr 432/12 Prezydenta Miasta Szczecin z dnia 21 września 2012 r., Zarządzenie Nr 15/15 Prezydenta Miasta Szczecin z dnia 26 stycznia 2015 r., Zarządzenie Nr 517/19 Prezydenta Miasta Szczecin z dnia 2 grudnia 2019 r., Zarządzenie Nr 538/21 z dnia 12 listopada 2021 r.).

§ 21. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2023 r.

Prezydent Miasta

Piotr Krzystek