

**UCHWAŁA NR XX/364/04**  
**Rady Miasta Szczecina**  
**z dnia 26 kwietnia 2004 r.**

**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 (tj. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, oraz: Dz. U. z 2002 r., Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, Nr 177, poz. 1725, Nr 203, poz. 1966); **Rada Miasta Szczecina uchwała, co następuje:**

**Rozdział I**  
**Postanowienia ogólne**

§ 1. Określa się zasady gospodarowania komunalnymi lokalami użytkowymi.

§ 2 Gospodarowanie komunalnymi lokalami użytkowymi może odbywać się we wszystkich prawnie dopuszczonych formach, w tym zwłaszcza w drodze zawierania umów najmu i użyczenia.

§ 3. Ilekroć w niniejszym załączniku jest mowa o:

- 1) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Miasto Szczecin
- 2) kierownikowi jednostki – należy przez to rozumieć Dyrektora zakładu budżetowego pn. Zarząd Budynków i Lokali Komunalnych, Kierownika gospodarstwa pomocniczego Urzędu Miejskiego pn. Administracja Mienia, lub Zarząd komunalnej osoby prawnej, w której Gmina posiada 100 % udziałów (TBS Prawobrzeże sp. z o.o., STBS sp. z o.o.), zarządzającą zasobem lokali Gminy w ramach jej działań statutowych lub podpisanych z Gminą umów o zarządzanie.

**Rozdział II**  
**Zasady najmu lokali**

§ 4.1. Lokale mogą być oddawane w najem w drodze przetargu lub w trybie bezprzetargowym w drodze negocjacji.

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 najwyższego czynszu najmu. Przetarg pisemny ma na celu wybór najkorzystniejszej oferty.

4. W przypadkach określonych w § 7, lokale mogą być oddawane w najem w trybie bezprzetargowym w drodze negocjacji.

5. Prezydent Miasta wprowadzi regulamin przeprowadzania przetargów oraz negocjacji na najem lokali.

§ 5.1. Umowy najmu zawiera się, z zastrzeżeniem ust. 2, na czas nieoznaczony.

2. Umowy najmu z posłami lub senatorami zawierane są na czas oznaczony, nie dłuższy niż czas trwania kadencji.

3. Umowa najmu na czas oznaczony może być zawarta pod warunkiem zawieszającym poddania się przez przyszłego najemcę egzekucji z aktu notarialnego, co do obowiązku wydania lokalu w terminie oznaczonym przez wynajmującego.

4. Decyzję w sprawie, o której mowa w ust. 3, podejmuje kierownik jednostki.

§ 6.1. 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 i 8, § 10 ust.1, § 11 ust.1, § 12 ust.1, § 13 ust.1, § 15 ust. 2 i 4, § 16 ust. 1, § 21 ust.1 pkt 4
- 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.

2. Prezydent Miasta określi szczegółowe zasady składania oświadczeń wymienionych w ust. 1

§ 7. Lokale mogą być oddawane w najem bez przetargu:

- 1) stowarzyszeniom, fundacjom, partiom politycznym, Radom Osiedlowym, jednostkom organizacyjnym Gminy – na potrzeby związane z realizacją zadań statutowych nie związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, spółkom prawa handlowego utworzonym przez Gminę Szczecin, w których gmina posiada 100 % udziałów, na cele związane z wykonywaniem działalności statutowej,
- 2) posłom na Sejm RP i senatorom RP – na potrzeby związane z prowadzeniem biura poselskiego lub senatorskiego,
- 3) najemcom:
  - a) w przypadku wypowiedzenia przez wynajmującego umowy najmu dotychczas zajmowanego lokalu, w związku z przeznaczeniem do zbycia tego lokalu, budynku lub nieruchomości gruntowej, na terenie której położony jest ten lokal lub budynek lub z innych przyczyn leżących po stronie wynajmującego,
  - b) po złożeniu i pozytywnym rozpatrzeniu wniosku o zamianę lokalu na lokal o mniejszej powierzchni,
- 4) podmiotom:
  - a) które posiadały co najmniej sześciomiesięczny status podnajemcy i utraciły go w wyniku dokonania zmian w istniejącej umowie najmu lub w wyniku rozwiązania umowy z najemcą, jeśli terminowo wywiązywały się ze swoich zobowiązań wzgl dem najemcy lub Gminy z tytułu korzystania z tego lokalu,
  - b) z którymi rozwiązano umowę najmu z przyczyn, o których mowa w pkt 3 ppkt a), jeżeli lokal zdano protokołem zdawczo-odbiorczym nie dłużej niż w ciągu ostatnich 18 miesięcy od dnia złożenia wniosku o przydział lokalu i w chwili składania tego wniosku nie posiadały zadłużenia z tytułu najmu poprzedniego lokalu,
- 5) w przypadku przeprowadzenia co najmniej dwóch kolejnych przetargów ustnych nieograniczonych zakończonych wynikiem negatywnym, jeżeli w ostatnim przetargu stawka wyjściowa została ustalona w wysokości stawki podstawowej.

§ 8.1. Czynsz najmu za lokal oddany w najem, ustala się w wysokości iloczynu powierzchni lokalu i krotności stawki podstawowej.

2. W przypadku oddania w najem lokalu wraz gruntem niezbędnym do prawidłowego funkcjonowania lokalu, oprócz czynszu najmu, wynajmujący może ustalić opłatę za dzierżawę gruntu. Informację na ten temat zamieszcza się w ogłoszeniu o przetargu lub protokole z negocjacji.

§ 9.1 Dopuszcza się stosowanie w Gminie kilku stawek podstawowych.

2. Wysokość stawek, o których mowa w ust. 1, ustalana jest co roku w drodze uchwały Rady Miasta Szczecina, nie później niż do końca I kwartału danego roku.

3. Prezydent Miasta 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.

4. Stawka, o której mowa w ust. 3, może funkcjonować przez czas trwania umowy najmu, jednak nie dłużej niż przez 12 miesięcy, z zastrzeżeniem ust. 5.

5. W okresie o którym mowa w ust. 4, stawka o której mowa w ust. 3, może ulec podwyższeniu w przypadku wyrażenia zgody, o której mowa w § 11, § 12, lub z innych przyczyn uzasadniających to podwyżkę.

6. Po czasie, o którym mowa w ust. 4, najemcę obowiązuje stawka czynszu w wysokości co najmniej stawki podstawowej. Wysokość tej zostanie ustalona w drodze negocjacji.

7. Decyzje, o których mowa w ust. 3, 4, 5, 6 winny zostać umieszczone w warunkach ogłaszanego przetargu i podpisywanej umowie.

8. Dopuszcza się ze względu na układ konstrukcyjny lokalu lub przeznaczenie poszczególnych pomieszczeń, stosowanie więcej niż jednej stawki czynszu dla jednego lokalu.

9. W sytuacji, kiedy po podpisaniu umowy a przed rozpoczęciem działalności zachodzi konieczność wykonania przez najemcę remontu lokalu który obciąża wynajmującego, Prezydent Miasta może wyrazić zgodę na zastosowanie na czas trwania remontu stawki podstawowej, jednak nie dłużej niż przez trzy miesiące.

### **Rozdział III**

#### **Zmiana najemcy, przedmiotu działalności i zamiana lokali**

§ 10.1. W czasie trwania umowy najmu, w prawa i obowiązki dotychczasowego najemcy mogą wstąpić za zgodą wynajmującego: małżonek, wstępni, zstępni najemcy – bez zmiany dotychczasowych warunków najmu.

2. Postanowienia zawarte w ust. 1 mają zastosowanie także, gdy do umowy przystąpią obok dotychczasowego najemcy: jego małżonek, wstępni, zstępni, rodzeństwo oraz osoby przystępujące do spółki cywilnej.

3. W przypadku zbycia całości lub części przedsiębiorstwa prowadzonego przez najemcę w oparciu o dany lokal, warunki najmu z nabywcą przedsiębiorstwa są ustalane w drodze negocjacji.

4. W przypadku określonym w ust. 3, nowa stawka najmu ustalona w drodze negocjacji, obowiązuje od dnia zbycia przedsiębiorstwa i nie może być niższa od stawki obowiązującej poprzedniego najemcę.

§ 11.1. Za zgodą wynajmującego najemca może podnająć część powierzchni lokalu.

2. Podnajmem może być objęte nie więcej niż 50 % powierzchni użytkowej najmowanego lokalu.

3. Stawkę za podnajem ustala się z najemcą w drodze negocjacji z udziałem podnajemcy. Stawka ta nie może być niższa od dotychczasowej stawki najmu.

**§ 12.1.** Za zgodą wynajmującego najemca może zmienić rodzaj działalności prowadzonej w lokalu.

2. Za zmianę rodzaju działalności, o której mowa w ust. 1, należy rozumieć w szczególności zmianę branży lub rozszerzenie dotychczas prowadzonej działalności.

3. W przypadku zmiany rodzaju działalności, stawka czynszu najmu może ulec zmianie w drodze negocjacji.

**§ 13.1.** Dopuszcza się za zgodą wynajmującego, zamianę lokali między najemcami.

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

3. W przypadku dokonania zamiany, nowe warunki najmu zostają ustalane z najemcą w drodze negocjacji z tym, że nowe stawki czynszu za dany lokal, nie mogą być niższe od stawek dotychczasowych.

## **Rozdział IV**

### **Zasady zabezpieczania roszczeń gminy**

**§ 14.** Najemca lokalu zobowiązany jest, z zastrzeżeniem § 15 ust. 2 i 4, do wniesienia kaucji w formie pieniężnej, jako zabezpieczenia roszczeń wynajmującego.

**§ 15.1.** Wysokość kaucji, o której mowa w § 14, wynosi 3-krotność miesięcznego czynszu wynegocjowanego lub osiągniętego w wyniku przetargu.

2. Za zgodą wynajmującego kaucja może być wniesiona w poręczeniach oraz gwarancjach bankowych lub gwarancjach ubezpieczeniowych.

3. Po zakończeniu stosunku najmu, wynajmujący zwraca wniesione zabezpieczenie po potrąceniu wszelkich roszczeń wynikających z umowy najmu. W przypadku wniesienia kaucji w gotówce, 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. W przypadku wynajmowania lokali Radom Osiedli, jednostkom organizacyjnym Gminy Szczecin lub podmiotom, o których mowa w § 7 pkt 2, wynajmujący może wyrazić zgodę na odstąpienie od wymogu, o którym mowa w § 14.

## **Rozdział V**

### **Zasady udzielania gwarancji trwałości stosunku najmu**

**§ 16.1.** 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.

2. Porozumienie, o którym mowa w ust.1, podpisywane jest przez strony po odbiorze i weryfikacji przez wynajmującego nakładów na lokal zgodnie z postanowieniami porozumienia, o którym mowa w ust.3.

3. Podpisywane ustalenia dotyczące zasad ponoszenia nakładów jest traktowane jako zgoda wynajmującego na przeprowadzenie remontu lub modernizacji lokalu i winno zawierać m.in.:

- 1) zakres rzeczowy przeprowadzanych prac,
- 2) zakres finansowy przeprowadzanych prac,
- 3) sposób i zakres rozliczenia się stron.

§ 17.1. Okres gwarancji trwałości stosunku najmu ustala się uwzględniając powierzchnię użytkową lokalu i koszt dokonanych nakładów, przyjmując kwotę 500,00 złotych (słownie: pięćset) jako minimalny koszt faktycznie poniesionych nakładów przypadający na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu.

2. W przypadku, gdy koszt nakładów na 1m<sup>2</sup> przewyższa kwotę, o której mowa w ust. 1, co najmniej o 50 %, okres gwarancji trwałości stosunku najmu może zostać ustalony do lat 8.

3. Do nakładów, o których mowa w ust. 1, stosuje się przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 1964 r., Nr 16, poz. 93, z późn. zm.).

## **Rozdział VI**

### **Inne formy gospodarowania lokalami**

§ 18. 1. W szczególnie uzasadnionym przypadku możliwe jest zastosowanie w stosunku do komunalnego lokalu użytkowego innej niż przewidzianej powyżej formy gospodarowania.

2. Wprowadzenie innej formy gospodarowania, o której mowa w ust. 1, poprzedzone jest opiniami właściwych komisji stałych Rady Miasta

## **Rozdział VII**

### **Postanowienia przejściowe i końcowe**

§ 19.1. Dopuszcza się w 2004 r. i 2005 r. podpisanie umów użyczenia lokali z:

- 1) stowarzyszeniami, które w swoich statutach jako jedno z zadań mają promocję Gminy i zadanie to czynnie realizują,
- 2) organizacjami pozarządowymi, które prowadzą działalność w sferze zadań publicznych jako działalność pożytku publicznego,
- 3) jednostkami organizacyjnymi oraz pomocniczymi Gminy – dla lokali o powierzchni do 50 m<sup>2</sup>, w przypadku kiedy jednostki te nie posiadają siedziby do wykonywania swojej działalności statutowej.

2. W przypadku, o którym mowa w pkt 3), gdy umowa będzie dotyczyła lokalu o powierzchni przekraczającej 50m<sup>2</sup>, zawiera się umowę najmu, zwalnia się najemcę z czynszu przypadającego za 50 m<sup>2</sup> powierzchni, a stawkę czynszu za powierzchnię przekraczającą wymiar 50m<sup>2</sup> ustala się w drodze negocjacji.

3. Do umów użyczenia stosuje się odpowiednio zapisy § 6, oraz rozdziału IV.

4. Wysokość kaucji gwarancyjnej wynosi co najmniej 3-krotność miesięcznych opłat, o których mowa w § 20.

5. Kwoty z podnajmu lokalu przeznaczane są na pokrycie kosztów, o których mowa w § 20.

**§ 20.** W przypadku podpisania umowy, o której mowa w powyższym paragrafie, użytkownik lokalu ponosi zwykle koszty utrzymania lokalu, przez które rozumie się w szczególności:

- 1) koszty konserwacji,
- 2) koszty dostaw mediów .

**§ 21.1.** Umowa, o której mowa w § 19, może być zawarta pod warunkiem:

- 1) uzyskania opinii kierownika jednostki,
- 2) dysponowania przez podmiot środkami finansowymi w wysokości odpowiedniej na pokrycie kosztów związanych z wnoszeniem opłat z tytułu ponoszonych kosztów, o których mowa w § 20, w wysokości odpowiadającej czasowi trwania umowy lub co najmniej 2 miesięcznych opłat,
- 3) udokumentowania źródeł dochodów, które przeznaczane będą na pokrywanie kosztów, o których mowa w § 20,
- 4) uzyskania odpowiedniej zgody wynajmującego.

2. W przypadku dokumentowania źródeł dochodów, o których mowa w pkt 3), poprzez oświadczenia kierowników jednostek organizacyjnych Gminy lub kierowników komórek organizacyjnych Urzędu Miejskiego, dopuszcza się zawarcie umowy pod warunkiem zawieszającym polegającym na przedłożeniu oświadczenia, o zabezpieczeniu w budżecie odpowiednich kwot na działalność tych podmiotów, które to kwoty przeznaczane będą na pokrywanie kosztów, o których mowa w § 20.

3. W przypadku podejmowania decyzji o przedłużeniu umowy, przepisy ust. 1 i 2 stosuje się odpowiednio.

**§ 22.** Szczegółowe zasady i tryb umarzania wierzytelności, udzielanie innych ulg w spłacie tych należności reguluje odrębna uchwała.

**§ 23.** Zobowiązuje się Prezydenta Miasta:

- 1) działającego jako Zgromadzenie Wspólników spółek: Szczecińskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. i Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Prawobrzeże” Sp. z o.o., do wprowadzenia w tych spółkach, zasad o których mowa w powyższym paragrafie.
- 2) do wprowadzenia w terminie 3 miesięcy od momentu wejścia niniejszej uchwały, zasad gospodarowania komunalnymi garażami, obejmującymi w szczególności garaże wybudowane ze środków własnych ludności.

**§ 24.** Traci moc Uchwała Nr XLIV/555/98 Rady Miasta Szczecina z dnia 30 marca 1998 r. w sprawie wprowadzenia jednolitych zasad gospodarowania komunalnymi lokalami użytkowymi.

**§ 25.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.

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

Przewodniczący Rady Miasta Szczecina

Jan Stopyra