

Projekt

z dnia 6 kwietnia 2016 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA GDAŃSKA**

z dnia 6 kwietnia 2016 r.

zmieniająca uchwałę Rady Miasta Gdańska w sprawie zasad gospodarowania zasobem komunalnych lokali użytkowych, czynszów i ich płatności oraz podziału Miasta Gdańska na strefy czynszowe

Na podstawie art. 18 ust. 2, pkt. 9 lit. a, art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 08 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1515, zm. w 2015r poz. 1890) oraz art. 13 ust. 1, i art. 37 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j.: Dz.U. z 2015 r., poz. 1774; zm. w 2015r poz.1777; zm. w 2016r poz. 65), art. 66 i art. 659 – 709 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 Kodeks cywilny

uchwała się, co następuje:

§ 1.

W uchwale Nr XXXIV/1045/05 Rady Miasta Gdańska z dnia 13 stycznia 2005 roku w sprawie zasad gospodarowania zasobem komunalnych lokali użytkowych, czynszów i ich płatności oraz podziału Miasta Gdańska na strefy czynszowe (jednolity tekst Dz. Urz. Województwa Pomorskiego z 2012r., poz. 553), zmienionej uchwałą Nr LVI/1312/14 Rady Miasta Gdańska z dnia 28 sierpnia 2014 r. (Dz. Urz. Województwa Pomorskiego z 2014r., poz. 3203) oraz uchwałą Nr XIII/348/15 Rady Miasta Gdańska z dnia 27 sierpnia 2015 r. (Dz. Urz. Województwa Pomorskiego z 2015r., poz. 2881), wprowadza się następujące zmiany:

1) w § 6 uchwały po ust. 17 dodaje się ust. 18 w brzmieniu:

„18 . Prezydent Miasta Gdańska może powierzyć Dyrektorowi jednostki organizacyjnej, w drodze stosownego pełnomocnictwa, rozpatrywanie wniosków podmiotów o zastosowanie obniżek czynszu najmu lokali użytkowych, o których mowa w ust. 2, ust. 3, ust. 5, ust. 8, ust. 9, ust. 9a., ust. 11, ust, 13 i ust. 15 - zgodnie z zasadami określonymi w niniejszej paragrafie.”;

2) w § 7 uchwały po ust. 4 dodaje się ust. 5 w brzmieniu:

„5 . Prezydent Miasta Gdańska może powierzyć Dyrektorowi jednostki organizacyjnej, w drodze stosownego pełnomocnictwa, prowadzenie postępowań dotyczących unieważnienia preferencji lub obniżek, o których mowa w § 6 wobec podmiotów nie realizujących obowiązków najemcy. W takim przypadku postanowienia ust. 3 i 4 stosuje się odpowiednio do Dyrektora tej jednostki.”;

3) § 9 uchwały otrzymuje brzmienie :

„§ 9. 1 . Na wniosek najemcy opłacającego czynsz najmu nie niższy niż na poziomie stawki bazowej, który w lokalu będącym przedmiotem najmu poniósł za zgodą wynajmującego nakłady na remont nie związany z adaptacją tego lokalu do swoich indywidualnych potrzeb, Prezydent Miasta Gdańska przyznaje prawo do zwrotu poniesionych nakładów przez obniżenie o 50% czynszu najmu do czasu pokrycia pełnej wartości kwoty nominalnej tych nakładów. Uprawnienie to nie dotyczy najemców lokali, dla których w ofercie najmu wskazany został obowiązek wykonania określonego zakresu remontu.

2 . Na wniosek najemcy, który za zgodą wynajmującego dokonał modernizacji lokalu w zakresie obciążającym wynajmującego, w ramach której nastąpiła wymiana minimum 60% jego elementów konstrukcyjnych i instalacyjnych, Prezydent Miasta Gdańska przyznaje prawo do zwrotu nakładów przez obniżenie o 50% czynszu najmu do czasu pokrycia 50% wartości tych nakładów oraz najmu tego lokalu na okres do 20 lat. Uprawnienie to nie dotyczy najemców lokali, dla których w ofercie najmu wskazany został obowiązek wykonania określonego zakresu remontu.

2a . W przypadku konieczności wykonania remontu lokalu, będącego przedmiotem oferty najmu w trybie, o którym mowa w § 2 ust. 2 pkt. 1 – 4 w celu rozpoczęcia w nim działalności, Prezydent Miasta Gdańska na wniosek najemcy, może wyrazić zgodę na zwolnienie najemcy z ponoszenia opłat z tytułu czynszu najmu tego lokalu na czas prowadzenia remontu, jednak nie dłużej niż 6 miesięcy licząc od dnia zawarcia umowy najmu. We wniosku najemca winien określić zakres planowanego remontu i termin jego zakończenia.

3 . Wykonanie uzgodnionych z wynajmującym prac, o których mowa w ust. 1, 2 i 2a winno odbywać się pod nadzorem uprawnionego przedstawiciela wynajmującego pod rygorem utraty uprawnień, o których mowa w ust 1, 2 i 2a.

4 . Realizacja uprawnień najemcy, o którym mowa w ust. 1, 2 i 2a wymaga zgody wynajmującego.

5 . Prezydent Miasta Gdańska może powierzyć Dyrektorowi jednostki organizacyjnej, w drodze stosownego pełnomocnictwa, rozpatrywanie wniosków najemców i przyznawanie najemcom uprawnień, o których mowa w ust. 1, 2 i 2a.”;

4) w § 11 uchwały po ust. 3 dodaje się ust. 4 w brzmieniu:

„4 . Prezydent Miasta Gdańska może powierzyć Dyrektorowi jednostki organizacyjnej, w drodze stosownego pełnomocnictwa, prowadzenie postępowań i przygotowanie rekomendacji dotyczących:

- 1) zmiany najemcy lokalu, o której mowa w ust. 1 i 2,
- 2) oddania w najem innego wolnego prawnie i fizycznie lokalu użytkowego, o którym mowa w ust. 3.”;

5) w § 13 uchwały po ust. 8 dodaje się ust. 8a w brzmieniu:

„8a . Prezydent Miasta Gdańska może powierzyć Dyrektorowi jednostki organizacyjnej, w drodze stosownego pełnomocnictwa, prowadzenie postępowań, o których mowa w ust. 8 i przygotowanie rekomendacji dotyczących wniosków najemców o wyrażenie zgody na podnajem lokalu lub jego części.”.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Gdańska.

§ 3.

1 . Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Gdańsku.

2 . Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady
Miasta Gdańska

Bogdan Oleszek

UZASADNIENIE

Zaproponowane zmiany w projekcie uchwały zmieniającej uchwałę Nr XXX/1045/05 Rady Miasta Gdańska z dnia 13 stycznia 2005r w sprawie zasad gospodarowania zasobem komunalnych lokali użytkowych, czynszów i ich płatności oraz podziału Miasta Gdańska na strefy czynszowe (tekst jednolity: Dziennik Urzędowy Woj. Pomorskiego z 2012r., po. 553 ze zmianami) mają na celu umożliwienie przeniesienia części kompetencji wynikających z uchwały na dyrektorów jednostek organizacyjnych Miasta Gdańska, które administrują komunalnym zasobem lokali użytkowych.

Zasady w zakresie:

- udzielania i unieważniania preferencji i obniżek czynszu najmu komunalnych lokali użytkowych ,
- przyznawania prawa do zwrotu nakładów finansowych na rzecz najemcy, który za zgodą wynajmującego dokonał modernizacji lokalu w zakresie obciążającym wynajmującego poprzez
- obniżenia stawki czynszu najmu o 50% do czasu pokrycia 50% wartości tych nakładów oraz zawarcia umowy najmu na okres do 20 lat,
- zwolnienia najemcy z ponoszenia opłat z tytułu czynszu najmu lokalu na czas prowadzonego remontu, jednak nie dłużej niż 6 miesięcy,
- zmiany najemcy lokalu lub oddania w najem innego wolnego prawnie i fizycznie lokalu użytkowego,
- prowadzenie postępowań i przygotowanie rekomendacji dotyczących wniosków najemców o wyrażenie zgody na podnajem lokalu lub jego części

zostały precyzyjnie zdefiniowane w uchwale i już utrwalone w dotychczasowej praktyce. Zatem możliwość przeniesienia realizacji zadań w tym zakresie pozwoli nie tylko usprawnić zarządzanie lokalami użytkowymi, ale również zapewni skrócenie procedur związanych z najmem lokali użytkowych, przygotowywaniem niezbędnych rekomendacji oraz współpracą z najemcami lokali użytkowych w ramach określonych w uchwale Rady Miasta Gdańska.

Przedstawiając powyższe, wnioskowane zmiany zasad gospodarowania komunalnym zasobem lokali użytkowych są uzasadnione, bowiem mają na celu dalsze uporządkowanie i usprawnienie gospodarki lokalami użytkowymi w zasobie komunalnym Gminy Miasta Gdańska.

Wnioskodawca:

Opinia Radcy Prawnego