

Tekst ujednolicony

UCHWAŁA Nr 67/ 2002 Zgromadzenia Wspólników Szczecińskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. z dnia 22 października 2002 roku

**w sprawie zasad gospodarowania lokalami użytkowymi stanowiącymi zasób własny
Szczecińskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością**

Na podstawie art. 23 pkt 11 Aktu założycielskiego Szczecińskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółka z o.o, w związku z art. 12 ust.2 ustawy z dnia 20 grudnia 1996 roku o gospodarce komunalnej (Dz. U. Nr 9, póź. 43 z 1997 roku z późniejszymi zmianami)

**Zgromadzenie Wspólników uchwala,
co następuje:**

Rozdział 1 Zawieranie umów najmu lokali użytkowych

§ 1.

Stosunek najmu lokalu użytkowego stanowiącego zasób Szczecińskiego TBS powstaje wskutek zawarcia umowy najmu w wyniku przeprowadzonego przetargu, bądź bez przetargowe, po przeprowadzeniu negocjacji warunków umowy z przyszłym najemcą.

§ 2.

1. Wolne lokale oddawane są w najem w trybie określonym przez Zarząd Spółki.
2. Lokalem wolnym w rozumieniu niniejszej uchwały jest lokal wolny pod względem faktycznym i prawnym .Wymóg faktycznego zwolnienia lokalu nie dotyczy umów zawieranych w myśl pkt. 4 litera a niniejszego paragrafu.
3. Przetarg przeprowadza Komisja Przetargowa Szczecińskiego TBS.
4. Lokale oddaje się najemcy w trybie bezprzetargowym po przeprowadzeniu z nim negocjacji warunków umowy, a w szczególności w przypadkach:
 - a) cesji praw najmu dotychczasowego najemcy,
 - b) w przypadku, gdy dwukrotnie przeprowadzony przetarg nieograniczony nie doprowadzi do wyłonienia przyszłego najemcy lokalu.

§ 3.

Umowę najmu lokali użytkowych zawiera się na czas nieokreślony lub określony w szczególnie uzasadnionych przypadkach.

§ 4.

1. W przypadku wypowiedzenia umowy najmu lokalu dotychczasowemu najemcy zgodę na przywrócenie prawa najmu lokalu najemcy, z którym umowa została rozwiązana z powodu zaległości czynszowych, wyraża Prezes Zarządu Szczecińskiego TBS. Warunkiem przywrócenia praw najmu do lokalu jest spłata zaległości wraz z należnymi odsetkami.
2. Zgoda na przywrócenie praw najmu określona w ust. 1 może zostać uzależniona od zmiany wysokości stawki czynszu.

§ 5.

1. Stawka czynszu ustalona w drodze przetargu lub negocjacji ulega corocznej waloryzacji od dnia 1

marca każdego roku, w oparciu o wzrost wskaźnika inflacji za rok ubiegły, podany przez Główny Urząd Statystyczny.

2. Zarząd Szczecińskiego TBS w szczególnie uzasadnionych przypadkach może podjąć decyzję o niewaloryzowaniu stawek czynszu w terminie określonym w ust. 1.

Rozdział 2

Zmiany najemców oraz podnajem lokali

§ 6.

1. W czasie trwania umowy najmu w prawa i obowiązki dotychczasowego najemcy mogą wstąpić za jego zgodą: małżonek, wstępni i zstępni.
2. Wstąpienie w prawa i obowiązki dotychczasowego najmu określone w ust. 1 nie powoduje zmiany dotychczasowych warunków najmu.
3. Postanowienia zawarte w ust. 1 i 2 mają zastosowanie także, gdy do umowy współnajmu przystąpią obok dotychczasowego najemcy małżonek, wstępni, zstępni i pełnoletnie rodzeństwo.

§ 7.

1. Za zgodą Prezesa Zarządu Szczecińskiego TBS lub osoby upoważnionej przez Prezesa Szczecińskiego TBS, najemca może podnająć część powierzchni lokalu.
2. Stawka czynszu obowiązująca najemcę za pod najętą część powierzchni lokalu będzie ustalona w wyniku negocjacji przeprowadzonych przez Komisję Negocyjną Szczecińskiego TBS.

Rozdział 3

Zmiana zakresu działalności gospodarczej prowadzonej w lokalu

§ 8.

Zmiana zakresu prowadzonej w lokalu działalności dopuszczalna jest za zgodą Szczecińskiego TBS i może się wiązać z podwyższeniem stawki czynszu do średniego poziomu stawek dla określonej branży, ustalonego w oparciu o kalkulacje stawek czynszu lokali o podobnej lokalizacji, atrakcyjności położenia i rodzaju prowadzonej działalności gospodarczej.

Rozdział 4

Zasady uiszczania kaucji stanowiących zabezpieczenie roszczeń Szczecińskiego TBS wobec najemcy lokali

§ 9.

1. Najemca lokalu zobowiązany jest do złożenia kaucji stanowiącej zabezpieczenie ewentualnych roszczeń Szczecińskiego TBS, w wysokości dwukrotnej wartości miesięcznego czynszu wynegocjowanego lub osiągniętego w wyniku przetargu, z zastrzeżeniem § 9¹.
2. Za zgodą stron kaucja może być wniesiona w gotówce, poręczeniach oraz gwarancjach bankowych, gwarancjach ubezpieczeniowych, zastawach na papierach wartościowych emitowanych lub gwarantowanych przez Skarb Państwa.
3. Wniesienie przez najemcę kaucji stanowi warunek zawarcia umowy najmu.
4. Kaucję gotówkową wpłaca się na konto Szczecińskiego TBS.
5. Oprocentowanie kaucji gotówkowej ustalane jest w stosunku rocznym według wskaźnika wzrostu cen i usług konsumpcyjnych ogłaszanego corocznie przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.
6. Kaucja podlega zwrotowi po zakończeniu stosunku najmu i po potrąceniu z niej wszelkich roszczeń wynikających z umowy najmu.
7. Rozliczenie kaucji gotówkowej wraz z oprocentowaniem określonym w ust. 5 następuje w terminie 30 dni od daty protokolarnego przekazania lokalu lub jego komisyjnego przejęcia.

§ 9.¹

W przypadku wynajmowania lokali Radom Osiedla, jednostkom organizacyjnym Gminy Szczecin, posłom na Sejm RP, senatorom RP i posłom do Parlamentu Europejskiego – na potrzeby związane z prowadzeniem biura poselskiego lub senatorskiego oraz organizacjom pozarządowym, wynajmujący może wyrazić zgodę na odstąpienie od wymogów, o których mowa w § 9.

Rozdział 5

Zawieranie i wypowiedzanie umów najmu na lokale oraz prowadzenie spraw związanych z remontami i modernizacją tych lokali

§ 10.

Do zawierania i rozwiązywania umów najmu lokali użytkowych upoważniony jest Prezes Zarządu Szczecińskiego TBS. Podstawą do zawarcia umowy jest podpisany przez najemcę i zatwierdzony przez Prezesa Zarządu Szczecińskiego TBS lub osobę upoważnioną przez Prezesa Zarządu Spółki protokół z przetargu lub negocjacji.

§ 11.

Szczecińskie TBS może rozwiązać umowę najmu lokalu użytkowego bez wypowiedzenia w następujących przypadkach:

- a) jeżeli najemca lokalu dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności,
- b) stwierdzenia dewastacji lokalu,
- c) użytkowania lokalu w sposób niezgodny z jego umownym przeznaczeniem,
- d) podnajmu części lub całości lokalu bez zgody Szczecińskiego TBS.

§ 12.

1. Prezes Szczecińskiego TBS na wniosek najemcy lub użytkownika może wyrazić zgodę na rozłożenie na raty zaległych opłat z tytułu najmu lub użytkowania lokalu, a także na przesunięcie terminu ich płatności.
2. Na wniosek najemcy lub użytkownika powstałe zadłużenie z tytułu opłat wynikających z najmu lub użytkowania lokalu może w uzasadnionych przypadkach zostać rozłożone maksymalnie na 6 miesięcznych rat.
3. Od należności, której termin zapłaty odroczone lub którą rozłożono na raty, nie pobiera się odsetek za okres od wyrażenia zgody na powyższe zasady spłaty należności do upływu wyznaczonego terminu zapłaty.
4. Jeżeli dłużnik nie spłaci w terminie należności lub nie wnosi ustalonych rat w pełnej wysokości, pozostała do spłaty należność staje się natychmiast wymagalna wraz z należnymi odsetkami liczonymi od dnia odroczenia lub rozłożenia płatności należności na raty. Powyższa zasada obowiązuje również w przypadku nie wpłacenia w terminie pierwszej i kolejnych rat.

§ 13.

1. Szczecińskie TBS może na wniosek najemcy lokalu dokonać zwolnienia z obowiązku wnoszenia opłat czynszowych za jeden miesiąc w przypadku:
 - a) wykonania przez najemcę remontu lokalu;
 - b) wykonania prac wykończeniowych przez najemcę lokalu oddawanego w najem po raz pierwszy po wybudowaniu lub modernizacji dokonanej przez Szczecińskie TBS.
2. Zakres prac remontowych lub wykończeniowych wymaga każdorazowo uzgodnienia ze Szczecińskim TBS.
3. Warunkiem zwolnienia z obowiązku wnoszenia opłat czynszowych określonym w ust. 1 jest zawarcie umowy o wykonanie prac remontowych lub wykończeniowych.

Rozdział 6

Zasady postępowania przy zwalnianiu lokali przez najemców

§ 14.

Najemca, zachowując termin wypowiedzenia wynikający z umowy najmu lokalu, jest zobowiązany do pisemnego powiadomienia Szczecińskiego TBS o dacie zdania lokalu. W dniu wygaśnięcia umowy najmu pracownicy Szczecińskiego TBS udają się do lokalu celem jego protokolarnego przejęcia.

§ 15.

1. Z czynności przejęcia lokalu sporządza się protokół zdawczo-odbiorczy, który stanowi opis stanu technicznego tego lokalu na dzień jego przejęcia od dotychczasowego najemcy lub użytkownika.
2. Protokół zawiera dokładny opis stanu technicznego lokalu wraz ze wszystkimi urządzeniami z określeniem procentowego zużycia. Protokół ten stanowi podstawę do ewentualnego rozliczenia poniesionych nakładów na modernizację lokalu przez najemcę.
3. Podstawą odbioru przez Szczecińskie TBS kluczy do lokalu od dotychczasowego najemcy lub użytkownika jest rozwiązanie umowy najmu i sporządzenie protokołu opisanego w ust. 1 podpisanego przez najemcę lub użytkownika.

§ 16.

1. W przypadku wolnych lokali wymagających remontu dla potrzeb ogłoszenia przetargu lub negocjacji na ich wynajem sporządza się wstępny kosztorys określający zakres i wartość koniecznych nakładów.
2. Wstępny kosztorys określający zakres i wartość koniecznych nakładów przedstawiany jest osobom zainteresowanym udziałem w postępowaniu przetargowym lub negocjacjach na wynajem lokalu.
3. Po rozstrzygnięciu postępowania przetargowego lub negocjacji najemcy lokalu nie przysługuje prawo do ubiegania się o obniżenie stawki czynszu, może natomiast uzyskać zgodę na zawieszenie płatności czynszu na czas remontu, nie dłużej jednak niż 1 miesiąc.

§ 17.

Zarząd Szczecińskiego TBS może podjąć decyzję o rozbiórce lokalu lub zmianie sposobu jego użytkowania w przypadkach, gdy:

- a) wysokość nakładów koniecznych do poniesienia w związku z doprowadzeniem lokalu do stanu zdatnego do użytkowania oraz sporządzony operat nieopłacalności wykonania remontu lokalu przemawiają za takim rozwiązaniem;
- b) budynek, w którym znajduje się lokal jest sprzeczny z planem zagospodarowania przestrzennego lub został zakwalifikowany do przeprowadzenia modernizacji.

Rozdział 7

Zasady postępowania przy remontach koniecznych, które obciążają Szczecińskie TBS w trakcie eksploatacji lokali użytkowych

§ 18.

1. Najemca podczas użytkowania lokalu ma prawo domagać się zgodnie z zawartą umową najmu wykonania koniecznych prac remontowych obciążających Szczecińskie TBS.
2. Najemca jest obowiązany zwrócić się na piśmie do Szczecińskiego TBS o wykonanie prac obciążających wynajmującego z wyszczególnieniem zakresu tych prac. Do lokalu w terminie 14 dni od daty złożenia wniosku udaje się komisja reprezentująca Szczecińskie TBS, która sporządza protokół stanu technicznego ustalając zakres prac koniecznych do wykonania.
3. Szczecińskie TBS może wyrazić zgodę na wykonanie zastępcze przez najemcę prac określonych w ust.1. Zgoda taka wymaga formy pisemnej z zaznaczeniem, iż przed rozpoczęciem remontu najemca przedstawi Szczecińskiemu TBS kosztorys wstępny do weryfikacji.
4. Po uzgodnieniu zakresu i kosztów prac koniecznych do wykonania najemca może wykonać remont zastępczo za Szczecińskie TBS.

5. Po wykonaniu remontu najemca zgłasza pisemnie Szczecińskiemu TBS wykonane prace do odbioru.
6. Komisja Szczecińskiego TBS dokonuje odbioru i sporządza dokładny protokół z wykonanych prac.
7. Najemca przedstawia kosztorys powykonawczy, który podlega weryfikacji przez Szczecińskie TBS pod względem zgodności z kosztorysem wstępnym oraz ustaleniami dotyczącymi zakresu prac przed rozpoczęciem prac remontowych i na jego podstawie następuje zwrot poniesionych nakładów.
8. Protokół wraz z kosztorysem powykonawczym zostaje włączony do akt lokalu użytkowego. Stanowi on podstawę przy zdaniu przez najemcę lokalu do rozliczeniu się z tego lokalu. Najemca jest zobowiązany do pozostawienia lokalu w stanie nie gorszym w stosunku do określonego w tym protokole, a nie w protokole sporządzonym w momencie przejęcia przez najemcę lokalu.
9. W przypadku określonym w ust. 1 najemcy nie przysługuje możliwość ubiegania się o obniżenie stawki czynszu, istnieje natomiast możliwość zawieszenia płatności czynszu na czas remontu, nie dłużej jednak niż 1 miesiąc.
10. Jeżeli najemca rozpoczął remont nie uzgadniając tego ze Szczecińskim TBS to tym samym utracił prawo do ubiegania się o zwrot poniesionych nakładów.

Rozdział 8

Zasady postępowania przy modernizacji lokali użytkowych wykonywanej przez najemców

§ 19.

1. Najemca chcąc wykonać modernizację lokalu jest zobowiązany do uzyskania zgody Szczecińskiego TBS.
2. Najemca składa pisemny wniosek do Szczecińskiego TBS o wyrażenie zgody na wykonanie modernizacji w najmowanym lokalu z określeniem dokładnego zakresu prac, wstępnego kosztorysu oraz uzgadnia zakres ulepszeń podlegających rozliczeniu.
3. Szczecińskie TBS wyznacza termin przeglądu technicznego lokalu, który nie może być dłuższy niż 14 dni od daty złożenia wniosku.
4. W trakcie przeglądu sporządza się protokół stanu technicznego lokalu, w którym określa się procentowe zużycie elementów technicznych lokalu, które podczas modernizacji są wymieniane lub zanikają.
5. Protokół sporządza się w dwóch egzemplarzach, po jednym dla najemcy i Szczecińskiego TBS.
6. Po wykonaniu modernizacji najemca zgłasza pisemnie Szczecińskiemu TBS wykonane prace do odbioru.
7. Komisja Szczecińskiego TBS dokonuje odbioru i sporządza dokładny protokół z wykonanych prac.
8. Najemca przedstawia kosztorys powykonawczy, który podlega weryfikacji przez Szczecińskie TBS pod względem zgodności z kosztorysem wstępnym oraz ustaleniami dotyczącymi zakresu prac przed rozpoczęciem modernizacji.
9. Protokół wraz z kosztorysem powykonawczym zostaje włączony do akt lokalu użytkowego. Stanowi on podstawę przy zdaniu przez najemcę lokalu do rozliczeniu się z tego lokalu. Najemca jest zobowiązany do pozostawienia lokalu w stanie nie gorszym w stosunku do określonego w tym protokole, a nie w protokole sporządzonym w momencie przejęcia przez najemcę lokalu.
10. Na czas modernizacji najemcy lokalu nie przysługuje możliwość ubiegania się o obniżenie stawki czynszu. Istnieje natomiast możliwość zawieszenia płatności czynszu na czas modernizacji lokalu, nie dłużej jednak niż na 1 miesiąc.
11. Rozliczenie nakładów poniesionych przez najemcę na modernizację lokalu wykonaną zgodnie z zapisami niniejszego paragrafu następuje w momencie protokolarnego przekazania lokalu Szczecińskiemu TBS w stanie wolnym od osób i rzeczy po ustaniu stosunku najmu.
12. Zwrotu poniesionych nakładów dokonuje się w oparciu o kosztorys powykonawczy. Przy zwrocie nakładów poniesionych na modernizację ich wartość pomniejsza się o amortyzację liczoną zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa.

Rozdział 9

Postanowienia końcowe.

§ 19¹.

W uzasadnionych przypadkach Zarząd Spółki, uwzględniając powszechnie obowiązujące przepisy prawa, może podjąć decyzje związane z zagospodarowaniem lokali w sposób odmienny niż wynikający z postanowień § 1 - § 19 niniejszej uchwały, w szczególności może podjąć decyzję co do udostępnienia lokalu na podstawie innego tytułu niż najem.

§ 20.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Szczecińskiego TBS.

§ 21.

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.