

**UCHWAŁA
RADY MIEJSKIEJ WROCŁAWIA
z dnia r.**

w sprawie określenia zasad najmu pracowni do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki oraz określenia trybu wylaniania najemców tych pracowni

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463 i 1688) w związku z art. 21 ust.1 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725) Rada Miejska Wrocławia uchwala, co następuje:

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała określa zasady najmu pracowni wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wrocław w celu prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki oraz określa tryb wylaniania najemców tych pracowni. Uchwała nie narusza trybu możliwości wynajmu lokali z przeznaczeniem na pracownię z innego zasobu Gminy Wrocław na podstawie odrębnych przepisów.

2. Do ustalenia szczegółowych warunków umów najmu, w tym stawek czynszu, pracowni o których mowa w ust. 1 stosuje się odpowiednio przepisy uchwały nr XXII/601/20 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 30 kwietnia 2020 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wrocław (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2021 r. poz. 6098 oraz z 2023 r. poz. 638 oraz 4412) oraz uchwały nr XV/420/19 Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wrocław na lata 2020 – 2025 (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2022 r. poz. 3240 oraz z 2023 r. poz. 4078 i 6547).

3. Ilekroć w uchwale mowa jest o:

- 1) pracowni - należy przez to rozumieć lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wrocław przeznaczony dla twórców celem prowadzenia własnej działalności w dziedzinie kultury i sztuki, oznaczony, że spełnia taką funkcję;
- 2) Wynajmującym – należy rozumieć przez to Gminę Wrocław;
- 3) Komisji – należy przez to rozumieć Komisję Konkursową, w skład której wchodzi m.in. przedstawiciele środowisk twórczych oraz uczelni artystycznych, powołaną przez Prezydenta Wrocławia do oceny wniosków składanych do konkursu na najem pracowni oraz opiniowania wniosków w zakresie ich dalszego wykorzystania;
- 4) wspólnajmie - należy przez to rozumieć najem pracowni przez kilku najemców, którzy wspólnie ubiegali się o ten najem.

**Rozdział 2
Zasady wynajmowania pracowni**

§ 2. Prawo do najmu pracowni przysługuje twórcom prowadzącym aktywną działalność w dziedzinie kultury i sztuki oraz deklarującym wybór Wrocławia na miejsce twórczości:

- 1) absolwentom szkół artystycznych lub kierunków studiów artystycznych;

- 2) członkom związków i stowarzyszeń twórczych;
- 3) twórcom nieprofesjonalnym rekomendowanym przez środowiska twórcze lub naukowe.

§ 3. 1. Na pracownię przeznaczane są lokale wskazywane przez wydział właściwy ds. lokali mieszkalnych, których najem odbywa się w trybie konkursu.

2. Zarządca lokalu wskazanego na pracownię zobowiązany jest do dostarczenia do wydziału właściwego ds. kultury kosztorysu niezbędnych do wykonania prac remontowych w celu przeznaczenia tego lokalu na pracownię artystyczną oraz wskazania okresu najmu.

3. Zawarcie umowy z przyszłym najemcą wyłonionym w trybie określonym niniejszą uchwałą poprzedzone jest zawarciem umowy z Wynajmującym o remont pracowni w zakresie określonym w ust. 2 powyżej oraz protokołarnym odbiorem wykonanych prac.

3. Status lokalu jako pracowni nie może ulec zmianie przez czas trwania umowy najmu.

4. Pracownie nie są przeznaczane do sprzedaży.

5. Po zawarciu umowy najmu pracowni nie dopuszcza się zmiany jej kwalifikacji na lokal mieszkalny, jak również wykorzystania do innego celu niż określony w ust. 7 poniżej.

6. Stosunek najmu pracowni wygasa w przypadku upływu okresu na jaki zawarta została umowa najmu, śmierci twórcy lub wypowiedzenia umowy najmu, a lokal zgłaszany jest ponownie do konkursu, z zastrzeżeniem ust. 10.

7. Pracownie mogą służyć wyłącznie do prowadzenia własnej działalności w dziedzinie kultury i sztuki.

8. Umowa najmu pracowni zawierana jest na czas oznaczony, nie dłuższy niż 5 lat z zastrzeżeniem ust. 9.

9. W szczególnych przypadkach, uzasadnionych stanem technicznym lokalu, a w szczególności poniesieniem przez przeszłego najemcę znacznych kosztów niezbędnych do wykonania prac remontowych, umowa najmu może zostać zawarta na okres 10 lat.

10. Po zakończeniu okresu najmu, twórca ma pierwszeństwo najmu pracowni w ramach kolejnej umowy zawartej na czas oznaczony pod warunkiem, iż najemca wywiązuje się z postanowień dotychczas zawartej umowy, w szczególności dokonywanych płatności na rzecz Wynajmującego oraz składania w terminie sprawozdań, o których mowa § 9 ust 2 pkt 1 po pozytywnym zaopiniowaniu przez Komisję.

11. Brak spełnienia warunków wskazanych w ust. 10 powyżej powoduje utratę prawa pierwszeństwa do zawarcia kolejnej umowy najmu.

12. W przypadkach udokumentowanych wybitnymi osiągnięciami i zasługami dla kultury i sztuki oraz szczególnego znaczenia dla rozwoju i promocji życia kulturalnego Wrocławia Prezydent Wrocławia może, po zasięgnięciu opinii komisji właściwej ds. kultury Rady Miejskiej Wrocławia wyrazić zgodę na najem pracowni z wyłączeniem procedury określonej w Rozdziale 3.

§ 4. 1. Lokal na pracownię twórczą może być przedmiotem współnajmu.

2. Wspólne ubieganie się o pracownię wyklucza możliwość składania indywidualnego wniosku o najem pracowni.

Rozdział 3

Procedura przeprowadzania konkursów

§ 5. 1. Umowy najmu pracowni zawiera się z twórcami wyłanianymi w drodze konkursu.

2. Konkurs jest ogłaszany i organizowany w miarę posiadanych przez Gminę Wrocław możliwości lokalowych.

3. Ogłoszenie o konkursie zawiera:

1) wykaz lokali przeznaczonych na pracownie wraz z szacunkowym kosztorysem niezbędnych do wykonania prac remontowych;

2) okres najmu;

3) informację o rodzaju możliwej do prowadzenia działalności artystycznej w lokalu,

4) informację o dostępności lokalu dla osób z niepełnosprawnościami;

5) termin, w którym istnieje możliwość oglądania lokalu;

6) termin składania ofert;

7) ramowy wzór umowy o remont oraz umowy najmu.

4. Ogłoszenie o konkursie zamieszczone jest w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego Wrocławia na okres co najmniej 21 dni.

§ 6. 1. W konkursie biorą udział twórcy, którzy złożyli wnioski najmu pracowni.

2. Wniosek powinien zawierać w szczególności:

1) dane osoby ubiegającej się o najem lub osób w przypadku ubiegania się o współnajem;

2) adres lokalu, którego dotyczy oferta;

3) oświadczenie twórcy o braku tytułu prawnego do pracowni na terenie Polski;

4) oświadczenie twórcy o posiadanych aktualnych warunkach do pracy twórczej;

5) przedstawienie projektu zamierzeń artystycznych w okresie wynajmowania pracowni zawierającego m.in. wizję rozwoju artystycznego lub/i opis realizacji zamierzonego projektu artystycznego;

6) oświadczenie o zapoznaniu się ze stanem technicznym lokalu;

7) oświadczenie twórcy potwierdzające prawdziwość danych wpisanych w ofercie.

3. Do wniosku należy dołączyć:

1) kopię dyplomu ukończenia uczelni artystycznej lub kierunku studiów artystycznych, w przypadku określonym w § 2 pkt 1;

2) zaświadczenie o członkostwie w związku lub stowarzyszeniu twórczym, zrzeszającym artystów profesjonalnych lub rekomendacje środowisk twórczych lub naukowych, odpowiednio w przypadkach określonych w § 2 pkt 2 i 3;

3) życiorys artystyczny twórcy, uwzględniający osiągnięcia artystyczne i dokumentujący jego aktywność twórczą, w tym informacje dotyczące otrzymanych nagród, stypendiów, wyróżnień i udziału w projektach artystycznych;

4) portfolio z prezentacją głównych realizacji twórczych.

4. Składający wnioski mogą zostać poproszeni o przedłożenie dodatkowych informacji.

5. Wzór wniosku stanowi załącznik do uchwały.

§ 7. 1. Złożone w konkursie wnioski rozpatruje Komisja, w pracach której, bez prawa głosu, mogą brać udział dodatkowo zaproszeni eksperci.

2. Komisja rozpatruje tylko wnioski złożone zgodnie z § 6, w terminie określonym w konkursie. Pozostałe wnioski, jako niespełniające wymogów formalnych, nie będą rozpatrywane.

3. Za udział w pracach Komisji członkowie oraz eksperci nie otrzymują wynagrodzenia.

4. Wnioski konkursowe oceniane są według następujących kryteriów:

- 1) znaczenie prowadzonej działalności dla rozwoju kultury Wrocławia;
- 2) aktywność twórcza lub dotychczasowe artystyczne osiągnięcia (np. przyznane stypendia lub nagrody);
- 3) udokumentowany dorobek twórczy;
- 4) ocena przedstawionego projektu zamierzeń artystycznych,

5. Stanowisko Komisji w postaci listy z imieniem i nazwiskiem twórców ze wskazaniem przydzielonych im pracowni zamieszcza się Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego Wrocławia na okres 14 dni.

6. Nadzór nad procedurą przeprowadzania konkursu sprawuje Prezydent Wrocławia.

7. Szczegółowy Regulamin pracy Komisji ustali Prezydent Wrocławia.

8. Zarządca lokalu udostępnionego na pracownię zobowiązany jest do poinformowania wydziału właściwego ds. kultury o terminie zawarcia umowy najmu.

Rozdział 4

Zasady wykorzystywania pracowni

§ 8. 1. Na wniosek najemcy pracownia może być przedmiotem podnajmu dla innego twórcy na łączny okres nie dłuższy niż jeden rok, po pozytywnym zaopiniowaniu przez Komisję.

2. Najemca nie może podnajmować lokalu w celu osiągnięcia zysku.

3. Wynajmujący ma prawo kontroli realizacji umowy podnajmu.

4. Najemcy pracowni w uzasadnionych przypadkach mogą ubiegać się o zamianę najmowanej pracowni na inną, w miarę możliwości lokalowych Gminy Wrocław, a w szczególności kiedy:

- 1) wypowiedziano umowę najmu pracowni w związku ze stwierdzeniem przez organ nadzoru budowlanego konieczności opróżnienia w całości lub w części budynku z uwagi na zagrożenie życia bądź zdrowia lub z uwagi na remontu budynku;
- 2) najemca pracowni wystąpił z wnioskiem o zamianę większego lokalu na mniejszy.

5. Zgodę na zamianę pracowni na inną, w miarę możliwości lokalowych Gminy Wrocław w sytuacjach, o których mowa w ust. 4, wyraża Prezydent Wrocławia.

Rozdział 5

Kontrola wykorzystania pracowni

§ 9. 1. Wykorzystanie pracowni niezgodnie z celem określonym § 3 ust. 7, a w szczególności przeznaczenie jej przez twórcę na lokal mieszkalny, oddanie w bezpłatne używanie lub podnajem bez zgody Wynajmującego bądź zaprzestanie działalności twórczej może stanowić podstawę do wypowiedzenia umowy najmu.

2. Weryfikacja w zakresie właściwego wykorzystania wynajmowanych pracowni dokonywana jest poprzez:

1) sprawozdania z wykorzystania pracowni składane w wydziale właściwym ds. kultury do dnia 31 grudnia każdego roku;

2) oświadczenia o wykorzystywaniu lokalu zgodnie z przeznaczeniem, składane u zarządcy budynków, w których znajdują się nieruchomości do dnia 31 grudnia każdego roku.

3. Niezłożenie sprawozdań o których mowa w ust. 2 pkt 1 powyżej powoduje brak możliwości ubiegania się o przedłużenie najmu pracowni na kolejny okres.

4. Informacja o sposobie wykorzystania pracowni udostępnionych w trybie niniejszej uchwały publikowana jest przez wydział właściwy ds. kultury do dnia 31 marca każdego roku.

5. Zarządca nieruchomości monitoruje na bieżąco wykorzystanie lokalu na pracownię.

Rozdział 6

Przepisy końcowe

§ 10. Traci moc uchwała nr X/182/15 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 21 maja 2015 r. w sprawie określenia zasad wynajmu pracowni do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki oraz określenia trybu wyłaniania najemców tych pracowni (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2015r. poz. 2403 oraz z 2018 r. poz. 3325).

§ 11. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Wrocławia.

§ 12. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.