



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 28 grudnia 2022 r.

Poz. 14228

UCHWAŁA Nr LXXIII/2430/2022 RADY MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY

z 8 grudnia 2022 r.

w sprawie zasad najmu pracowni do prowadzenia działalności twórczej w dziedzinie kultury i sztuki w tym warszawskich historycznych pracowni artystycznych

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559, 583, 1005, 1079 i 1561) uchwała się, co następuje:

§ 1. 1. Uchwała reguluje zasady najmu lokali przeznaczonych do prowadzenia działalności twórczej w dziedzinie kultury i sztuki, zwanych dalej "pracowniami twórczymi", w tym warszawskich historycznych pracowni artystycznych, na okres dłuższy niż 3 lata i nie dłuższy niż 10 lat oraz na czas nieoznaczony.

2. Uchwały nie stosuje się do pracowni twórczych z aneksem mieszkalnym, chyba że stanowią one warszawską historyczną pracownię artystyczną.

3. Prawo do najmu pracowni twórczych przysługuje:

- 1) twórcom będącym absolwentami szkół artystycznych lub kierunków studiów artystycznych;
- 2) członkom związków i stowarzyszeń twórczych z wyłączeniem stowarzyszeń zwykłych;
- 3) twórcom nieprofesjonalnym rekomendowanym przez środowiska twórcze lub naukowe;
- 4) instytucjom kultury, dla których organizatorem lub współprowadzącym jest m.st. Warszawa;
- 5) organizacjom pozarządowym w przypadku o którym mowa w § 12 ust. 2.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) warszawskiej historycznej pracowni artystycznej – należy przez to rozumieć wynajętą w przeszłości pracownię twórczą, która z uwagi na prowadzoną w niej działalność, znajdujące się zbiory lub też dorobek artystyczny osoby wykorzystującej pracownię, wymaga zachowania charakteru pracowni i jej udostępnienia jako miejsca o szczególnej wartości historycznej lub artystycznej;
- 2) Zespole – należy przez to rozumieć Zespół ds. Warszawskich Historycznych Pracowni Artystycznych powołany zarządzeniem Prezydenta m.st. Warszawy;
- 3) uczniu twórcy – należy przez to rozumieć osobę, która pozostawała pod patronatem twórcy (opieką artystyczną) i wraz z nim prowadziła działania artystyczne;
- 4) wynajmującym – należy przez to rozumieć m.st. Warszawę.

§ 3. 1. Pracownie twórcze, które w dniu 20 kwietnia 2019 r. wchodziły w skład mieszkaniowego zasobu m.st. Warszawy, a stosunek ich najmu wygasł, mogą być wynajmowane na zasadach wynikających z niniejszej uchwały, jeżeli warunki techniczne uniemożliwiają ich wynajęcie na cele mieszkaniowe z zastrzeżeniem ust. 2.

2. W przypadku gdy pracownia twórcza, dla której stosunek najmu wygaśł jest warszawską historyczną pracownią artystyczną wynajmujący informuje o powyższym Zespół, który w ciągu 30 dni przedstawia wynajmującemu opinię dotyczącą dalszego sposobu wykorzystywania pracowni twórczej.

§ 4. Wyraża się zgodę na zawarcie przez m.st. Warszawę, po umowie zawartej na czas oznaczony, kolejnej umowy najmu tej pracowni twórczej na czas oznaczony z tym samym podmiotem, o ile podmiot ten wywiązuje się z postanowień dotychczasowej umowy, w tym zobowiązań finansowych wobec m.st. Warszawy, a pracownia twórcza zostanie przeznaczona do wynajęcia na dalszy okres.

§ 5. 1. Pracownie twórcze oddawane są w najem w drodze przetargu na okres dłuższy niż 3 lata i nie dłuższy niż 10 lat lub na czas nieoznaczony.

2. Do sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na najem pracowni twórczych stosuje się odpowiednio przepisy rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (Dz. U. z 2021 r. poz. 2213), z tym że cenę wywoławczą w pierwszym przetargu ustala się na poziomie nie mniejszym niż suma czynszu netto za okres 12 miesięcy, określoną przez rzeczoznawcę majątkowego.

§ 6. 1. Poza przetargiem pracownie twórcze mogą być oddawane w najem:

- 1) w przypadkach określonych w § 4, § 8, § 9 ust. 1 pkt 1, § 10 oraz § 11;
 - 2) jeżeli zostaną przeznaczone do najmu w drodze konkursu w tym konkursu ograniczonego dla absolwentów szkół artystycznych, absolwentów kierunków studiów artystycznych lub twórców z dorobkiem artystycznym;
 - 3) gdy stanowią warszawskie historyczne pracownie artystyczne;
 - 4) na rzecz instytucji kultury dla których organizatorem lub współprowadzącym jest m.st. Warszawa.
2. W przypadkach określonych w ust. 1 pkt 1, 3-4 czynsz ustalony zostanie w drodze negocjacji.
3. W przypadkach określonych w ust. 1 pkt 2 kryterium wyboru oferty jest wysokość czynszu lub rodzaj działalności, która ma być prowadzona w pracowni twórczej.

§ 7. 1. Dopuszcza się:

- 1) rozliczenie w trakcie najmu udokumentowanych nakładów poniesionych przez najemcę na remont lub podwyższających trwale wartość pracowni twórczej, w tym również prac konserwatorskich, w zakresie uzgodnionym z wynajmującym, na zasadach określonych w zarządzeniu Prezydenta m.st. Warszawy;
- 2) rozliczenie w trakcie najmu udokumentowanych nakładów poniesionych przez najemcę na przystosowanie pracowni twórczej do potrzeb osób niepełnosprawnych w zakresie uzgodnionym z wynajmującym;
- 3) obniżenie czynszu, na okres oczekiwania na wydanie zgody na rozpoczęcie prac remontowych oraz na okres wykonania prac remontowych w pracowni twórczej, przy czym łącznie okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy, a obniżenie czynszu za okres prac remontowych nie może przekraczać 3 miesięcy;
- 4) obniżenie czynszu, w przypadku prowadzenia robót na terenie bezpośrednio przylegającym do nieruchomości lub w nieruchomości, przez m.st. Warszawę, osoby prawne m.st. Warszawy oraz wspólnoty mieszkaniowe, których członkiem jest m.st. Warszawa, utrudniających wykonywanie działalności w pracowni twórczej – na czas trwania tych robót;
- 5) wyrażenie zgody na podnajem pracowni twórczej na okres nieprzekraczający 12 miesięcy z możliwością przedłużenia, jeżeli powierzchnia podnajmowana nie przekroczy 50% powierzchni wynajmowanej pracowni twórczej, podnajemcą będzie osoba wskazana w § 1 ust. 3, a powierzchnia podnajmowana będzie wykorzystywana jedynie na pracownię twórczą;
- 6) w stosunku do najemcy pracowni twórczej, który w dniu 20 kwietnia 2019 r. miał naliczany czynsz nie wyższy niż dla lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu m.st. Warszawy, aby w przypadku ponownego zawarcia umowy najmu tej pracowni lub zamiany na inną pracownię twórczą wysokość czynszu w dniu zawarcia umowy była ustalana na podstawie stawki czynszu obowiązującej w mieszkaniowym zasobie m.st. Warszawy;
- 7) w stosunku do użytkownika pracowni twórczej, gdzie odszkodowanie za bezumowne korzystanie w dniu 20 kwietnia 2019 r. naliczane było jak dla lokali mieszkalnych, aby w przypadku zawarcia umowy najmu

tej pracowni lub zamiany na inną pracownię twórczą czynsz w dniu zawarcia umowy był naliczany w wysokości dotychczasowego odszkodowania.

2. Wskazane w ust. 1 obniżki czynszu oraz kwoty wynikające z rozliczeń nie mogą być większe niż suma miesięcznych wydatków obciążających wynajmującego z tytułu utrzymania pracowni twórczej.

§ 8. 1. Z zastrzeżeniem ust. 3, osoby, które pozostały w pracowni twórczej po śmierci dotychczasowego najemcy, a użytkowały przedmiotową pracownię twórczą zgodnie z jego przeznaczeniem wraz z najemcą za zgodą wynajmującego, są uprawnione do zawarcia umowy najmu przedmiotowej pracowni twórczej.

2. Przez osoby wymienione w ust. 1 należy rozumieć małżonka najemcy, zstępnych, wstępnych, rodzeństwo, pasierba, pasierbicę, zięcia, synową i ucznia twórcy, gdy osoby te są twórcami i zadeklarują, że będą wykorzystywały lokal wyłącznie na pracownię twórczą.

3. W przypadku, gdy w ocenie wynajmującego, pracownia twórcza może stanowić warszawską historyczną pracownię artystyczną, powiadamia o powyższym Zespół, który w ciągu 30 dni przedstawia opinię dotyczącą dalszego sposobu wykorzystywania pracowni.

4. W przypadku uznania przez Zespół, że pracownia jest warszawską historyczną pracownią artystyczną, zawarcie umowy najmu następuje na podstawie § 12.

§ 9. 1. Na wniosek najemcy pracowni twórczej, w trakcie obowiązywania umowy najmu, zarząd dzielnicy m.st. Warszawy, z zastrzeżeniem ust. 2, może wyrazić zgodę na:

- 1) zawarcie umowy z osobą wskazaną przez dotychczasowego najemcę spośród wskazanych w § 8 ust. 2 i rozwiązanie umowy z dotychczasowym najemcą;
- 2) uzyskanie statusu współnajemcy pracowni twórczej przez osoby wymienione w § 8 ust. 2;
- 3) oddanie pracowni twórczej do bezpłatnego używania na czas oznaczony, nie dłuższy niż 3 lata, na rzecz osób, o których mowa w § 8 ust. 2, o ile najemca nadal będzie korzystał z pracowni twórczej.

2. Wyrażenie zgody, o której mowa w ust. 1 może nastąpić jedynie w przypadku, gdy:

- 1) osoby, których dotyczy zgoda zadeklarują, że będą wykorzystywać lokal na pracownię twórczą oraz spełnią kryteria określone w § 1 ust. 3;
- 2) na koncie pracowni twórczej nie występują zaległości czynszowe, przy czym warunek ten uważa się za spełniony również w przypadku występowania zaległości, jeśli zostało podpisane z wynajmującym i jest realizowane przez co najmniej 3 miesiące porozumienie o spłacie zadłużenia.

§ 10. W ramach pracowni twórczych mogą być dokonywane zamiany:

- 1) z inicjatywy wynajmującego na inną równorzędną pracownię twórczą, w sytuacjach gdy jest to uzasadnione:
 - a) zamierzeniami inwestycyjnymi m.st. Warszawy,
 - b) stanem technicznym pracowni twórczej, w tym koniecznością realizacji decyzji organów nadzoru budowlanego,
 - c) koniecznością opróżnienia pracowni twórczej ze względu na planowane zbycie w drodze przetargu całej nieruchomości;
- 2) na uzasadniony wniosek najemcy na inną pracownię twórczą;
- 3) z inicjatywy najemców, którzy wystąpią o zamianę pracowni twórczej pomiędzy sobą, przy czym, gdy najemca zalega z opłatami czynszowymi dokonanie zamiany może nastąpić dopiero po uregulowaniu lub wpłaceniu do depozytu kwoty pokrywającej te zaległości przez dłużnika lub osobę, która miałaby zostać najemcą zadłużonej pracowni, z zastrzeżeniem, że zamianie nie podlegają pracownie twórcze, które mogą być wynajęte na cele mieszkaniowe.

§ 11. Na wniosek osoby, której wcześniej wypowiedziano umowę najmu dopuszcza się ponowne zawarcie umowy najmu zajmowanej pracowni twórczej z pominięciem trybu przetargowego i konkursowego, jeżeli łącznie spełnione są dwa warunki:

- 1) osoba ta nieprzerwanie użytkuje pracownię twórczą w celu prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki;

2) ustawa przyczyna, z powodu której została rozwiązana umowa najmu, przy czym, w sytuacji gdy umowa została wypowiedziana z tytułu zaległości w opłatach za lokal, warunek ten uważa się za spełniony również w przypadku, jeśli jest podpisane z wynajmującym oraz realizowane przez co najmniej 3 miesiące porozumienie dotyczące spłaty zadłużenia.

§ 12. 1. Uprawnienie do zawarcia umowy najmu warszawskiej historycznej pracowni artystycznej po śmierci twórcy lub gdy jego działalność twórcza w lokalu jest zakończona przysługuje osobom określonym w § 8 ust. 2, pod warunkiem zapewnienia przez nie zachowania charakteru pracowni twórczej i jej publicznego udostępniania, jako miejsca o szczególnej wartości historycznej lub artystycznej.

2. W przypadku braku osób, o których mowa w ust. 1, warszawska historyczna pracownia artystyczna może być wynajęta osobie fizycznej lub prawnej, o której mowa w § 1 ust. 3, pod warunkiem przedstawienia Zespołowi programu działalności tej pracowni uwzględniającego jej historyczny charakter i uzyskania jego akceptacji. Zespół przedstawia rekomendację właściwemu zarządowi dzielnicy m.st. Warszawy.

§ 13. 1. Pracownia twórcza nie może być wykorzystywana do innego celu niż deklarowana działalność twórcza.

2. Weryfikacja sposobu wykorzystania pracowni twórczych jest dokonywana poprzez kontrole przeprowadzane przez wynajmującego.

3. Wykorzystanie pracowni twórczej niezgodnie z celem, o którym mowa w ust. 1, a w szczególności przeznaczenie jej na lokal mieszkalny, a także oddanie bez zgody wynajmującego do bezpłatnego używania albo podnajmu całości lub części pracowni twórczej lub zaprzestanie prowadzenia działalności twórczej, stanowi podstawę do wypowiedzenia umowy najmu.

§ 14. 1. Warszawska historyczna pracownia artystyczna, nie może być wykorzystywana do innego celu niż określony w przedstawionym programie, o którym mowa w § 12 ust. 2.

2. Weryfikacja sposobu wykorzystania warszawskich historycznych pracowni artystycznych w zakresie realizacji programu dokonywana jest przez Zespół.

§ 15. W przypadku zagrożenia wypowiedzeniem umowy najmu pracowni twórczej, a w szczególności warszawskiej historycznej pracowni artystycznej lub po uzyskaniu informacji o śmierci najemcy, albo rezygnacji najemcy z umowy najmu, wynajmujący poinformuje o tym Zespół.

§ 16. 1. Zarząd dzielnicy m.st. Warszawy zobowiązany jest do prowadzenia rejestru pracowni twórczych, które są wykorzystywane na prowadzenie działalności w dziedzinie kultury i sztuki oraz tych które docelowo będą wykorzystywane do prowadzenia wyżej wymienionej działalności, z wyłączeniem pracowni twórczych, które spełniają warunki techniczne określone dla lokali mieszkalnych.

2. Rejestr, o którym mowa w ust. 1, jest aktualizowany na bieżąco i przekazywany Prezydentowi m.st. Warszawy corocznie do dnia 31 stycznia wg stanu na koniec poprzedniego roku.

§ 17. Zespół zobowiązany jest do prowadzenia rejestru pracowni stanowiących warszawskie historyczne pracownie artystyczne. W przypadku zmian w rejestrze, Zespół niezwłocznie przekaże Prezydentowi m.st. Warszawy aktualny rejestr.

§ 18. 1. Administratorem danych osobowych złożonych w urzędzie dzielnicy jest Prezydent m.st. Warszawy, zaś złożonych w Zakładzie Gospodarowania Nieruchomościami – Dyrektor tego Zakładu/Zakład Gospodarowania Nieruchomościami.

2. W zakresie niezbędnym do realizacji zadań wynikających z uchwały przetwarza się dane osobowe wnioskodawców, oferentów i najemców.

3. Podmiotami uprawnionymi do przetwarzania danych osobowych w zakresie wskazanym w niniejszej uchwale są odpowiednio Prezydent m.st. Warszawy i Dyrektorzy Zakładów Gospodarowania Nieruchomościami.

§ 19. Prezydent m.st. Warszawy określi w drodze zarządzenia szczegółowy tryb najmu pracowni do prowadzenia działalności twórczej w dziedzinie kultury i sztuki oraz warszawskich historycznych pracowni artystycznych na okres dłuższy niż 3 lata i nie dłuższy niż 10 lat oraz na czas nieoznaczony.

§ 20. Traci moc uchwała nr LXVII/1857/2018 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 24 maja 2018 r. w sprawie zasad wynajmowania z zasobu lokalowego m.st. Warszawy pracowni do prowadzenia działalności twórczej w dziedzinie kultury i sztuki i warszawskich historycznych pracowni artystycznych oraz zmiany uchwały w sprawie zasad najmu lokali użytkowych w budynkach wielolokalowych na okres dłuższy niż 3 lata i nie dłuższy niż 10 lat oraz wyrażenia zgody na zawarcie, po umowie zawartej na czas oznaczony, kolejnej umowy najmu z tym samym podmiotem oraz uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu m.st. Warszawy (Dz. Urz. Woj. Maz. poz. 5832).

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Stołecznego Warszawy oraz zarządom dzielnic Miasta Stołecznego Warszawy.

§ 22. 1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodnicząca Rady m.st. Warszawy

Ewa Malinowska-Grupińska