

UCHWAŁA NR 66/XII/2015
RADY MIEJSKIEJ W SUCHEDNIOWIE

z dnia 29 grudnia 2015 r.

w sprawie określenia szczegółowych warunków korzystania z nieruchomości stanowiących własność Gminy Suchedniów, oddanych w trwały zarząd gminnym jednostkom organizacyjnym

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 15, art.40 ust.2 pkt 3, art.41 ust.1 i art.42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 1515) oraz art.43 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 782 ze zm.) u c h w a l a się, co następuje:

§ 1.

1. Niniejsza uchwała reguluje szczegółowe warunki korzystania z nieruchomości stanowiących własność Gminy Suchedniów, oddanych w trwały zarząd gminnym jednostkom organizacyjnym, w tym zwłaszcza zasady wynajmowania, wdzierzawiania oraz użyczenia tych nieruchomości lub ich części.

2. Trwały zarząd jest formą prawną władania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Suchedniów przez jednostki organizacyjne gminy nie posiadające osobowości prawnej, zwane dalej „jednostkami organizacyjnymi”.

3. Trwały zarząd ustanawia się na czas oznaczony lub nieoznaczony.

§ 2.

1. Jednostka organizacyjna której oddano nieruchomość w trwały zarząd, jest zobowiązana do:

- 1) gospodarowania tą nieruchomością w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki, utrzymywania jej w należnym stanie technicznym i estetycznym zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami powszechnie obowiązującymi, a w szczególności przepisami ustawy Prawo budowlane,
- 2) zgłoszenia obowiązku podatkowego w zakresie podatku od nieruchomości.

2. Jednostka organizacyjna ma prawo do zabudowy oddanej w trwały zarząd nieruchomości jeśli zabudowa jest zgodna z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego lub ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz przeznaczenie nieruchomości jest zgodne z zakresem działalności danej jednostki.

3. Zabudowa, odbudowa, rozbudowa, przebudowa i modernizacja obiektów budowlanych na nieruchomościach oddanych w trwały zarząd może być dokonywana tylko wówczas, gdy w budżecie Gminy Suchedniów zostaną zaplanowane środki na ten cel lub jednostka organizacyjna własnym staraniem uzyska środki finansowe pozwalające sfinansować zaplanowaną inwestycję.

4. Celem uzyskania zgody na zagospodarowanie nieruchomości w sposób wskazany w ust. 3, jednostka organizacyjna składa do Burmistrza Miasta i Gminy Suchedniów wniosek, w którym określa w szczególności: rodzaj, zakres, szacunkowy koszt i sposób finansowania oraz termin przeprowadzenia planowanej inwestycji.

5. W każdym przypadku na zagospodarowanie nieruchomości w sposób wskazany w ust. 2 i 3 wymagana jest zgoda Burmistrza Miasta i Gminy Suchedniów.

§ 3.

1. Jednostka organizacyjna ma prawo wynajmowania, wdzierzawiania i użyczenia pozostałych w jej trwałym zarządzie nieruchomości lub ich części w przypadku gdy:

- 1) jednostka organizacyjna nie może w całości zagospodarować nieruchomości oddanej w trwały zarząd, a udostępnienie nieruchomości osobom trzecim jest uzasadnione,
 - 2) funkcje realizowane na nieruchomości będą funkcjami uzupełniającymi dla jednostki organizacyjnej, a których sama nie może wykonywać,
2. Wynajmowanie, wdzierżawianie i użyczenie nieruchomości lub ich części nie może ograniczać możliwości realizacji zadań jednostki organizacyjnej.

§ 4.

1. Oddanie przez jednostkę organizacyjną nieruchomości w najem lub dzierżawę następuje w drodze przetargu zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami.

2. Kierownik jednostki organizacyjnej która zamierza oddawać nieruchomości w najem lub dzierżawę musi:

- 1) określić rodzaj i formę przetargu,
- 2) podać do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości przeznaczonych do oddania w najem lub dzierżawę,
- 3) powołać komisję przetargową,
- 4) podać do publicznej wiadomości ogłoszenie o przetargu,
- 5) przeprowadzić, wraz z komisją postępowanie przetargowe.

3. Oddając nieruchomość w najem lub dzierżawę, kierownik jednostki organizacyjnej może odstąpić, za zgodą Burmistrza Miasta i Gminy Suchedniów, od przeprowadzenia przetargu, jeżeli w wynajmowanej lub wdzierżawianej nieruchomości będzie prowadzona działalność charytatywna, opiekuńcza, wychowawcza, oświatowa, lecznicza lub sportowo – turystyczna nie mająca charakteru działalności komercyjnej.

4. Przepisu ust. 3 nie stosuje się, gdy o oddanie nieruchomości w najem lub dzierżawę występuje więcej niż jeden podmiot.

5. Odstępuje się od przeprowadzenia przetargu wobec dotychczasowych najemców lub dzierżawców, którzy przed zakończeniem trwania umowy dzierżawy zgłoszą chęć przedłużenia umowy i prowadzenia tam działalności w niezmienionej formie o ile nie będzie kolidowało to z realizacją zadań statutowych jednostki, a dotychczasowa umowa realizowana jest prawidłowo.

6. Jeżeli w wyniku przetargu nie zostanie wyłoniony żaden oferent nieruchomość może zostać wynajęta lub wdzierżawiona w trybie bezprzetargowym.

7. Odstępuje się od przeprowadzenia przetargu w przypadku zawierania umowy dzierżawy nieruchomości z przeznaczeniem na umieszczenie nośników reklamowych na okres do lat trzech, zgodnie z zasadami określonymi przez Burmistrza Miasta i Gminy Suchedniów.

8. Odstępuje się od przeprowadzenia przetargu w przypadku lokalizacji na terenie nieruchomości oddanej w trwały zarząd urządzeń infrastruktury technicznego uzbrojenia terenu niezbędnych do funkcjonowania nieruchomości.

§ 5.

1. Użyczenie nieruchomości lub ich części może nastąpić tylko na cele niezwiązane z działalnością gospodarczą, w szczególności na działalność:

- 1) charytatywną,
- 2) opiekuńczo wychowawczą,
- 3) sportową,
- 4) kulturalną,

5) rehabilitacyjną, po uzyskaniu zgody Burmistrza Miasta i Gminy Suchedniów.

2. Biorący w użyczenie zobowiązany jest ponosić wszelkie opłaty związane z przedmiotem użyczenia.

§ 6.

Eksplatacja i prowadzenie działalności na nieruchomości lub jej części oddanej w najem, dzierżawę lub użyczenie odbywać się będzie w całości na koszt i ryzyko najemcy, dzierżawcy lub biorącego w użyczenie.

§ 7.

1. Umowy najmu, dzierżawy lub użyczenia powinny być sporządzane w formie pisemnej z zastosowaniem postanowień Kodeksu cywilnego i postanowień wynikających z niniejszej uchwały.

2. Kierownik jednostki organizacyjnej może zawrzeć umowę najmu, dzierżawy lub użyczenia na okres do trzech lat – z zawiadomieniem Burmistrza Miasta i Gminy Suchedniów co najmniej na 14 dni przed planowanym zawarciem umowy.

3. Zawarcie umowy najmu, dzierżawy lub użyczenia nieruchomości lub jej części oddanej w trwałą zarząd na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony wymaga uprzedniej zgody Burmistrza Miasta i Gminy Suchedniów. Zgoda jest wymagana także w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony, strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość.

4. O wyrażenie zgody Kierownik jednostki organizacyjnej występuje co najmniej na 14 dni przed planowanym zawarciem umowy.

§ 8.

Wysokość czynszu za najem lub dzierżawę nieruchomości lub ich części ustala kierownik jednostki organizacyjnej w oparciu o stawki podane w zarządzeniu Burmistrza Miasta i Gminy Suchedniów.

§ 9.

1. W umowie najmu winno być określone przeznaczenie wynajmowanych nieruchomości lub ich części.

2. Umowa najmu powinna ponadto zawierać następujące postanowienia:

- 1) najemca może wprowadzać zmiany, ulepszenia przedmiotu najmu tylko za pisemną zgodą wynajmującego; dodatkowo umowa winna określać sposób rozliczeń z tego tytułu,
- 2) najemca zobowiązuje się nie podnajmować przedmiotu najmu, ani oddawać go do bezpłatnego używania osobie trzeciej bez pisemnej zgody wynajmującego,
- 3) najemca, oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat za świadczenia związane z eksploatacją przedmiotu najmu, w tym opłat publicznoprawnych,
- 4) za mienie Gminy Suchedniów zniszczone podczas wynajmowania nieruchomości lub ich części odpowiedzialność ponosi najemca,
- 5) za uszczerbki na zdrowiu, powstałe podczas wynajmowania nieruchomości lub ich części odpowiedzialność ponosi najemca.
- 6) W umowie najmu zawartej na czas określony winna być zastrzeżona możliwość jej rozwiązania w przypadku, gdy przedmiot najmu stanie się niezbędny jednostce organizacyjnej do realizacji jej celów statutowych.

3. Jednostka organizacyjna sprawująca trwały zarząd nieruchomością może wypowiedzieć każdą umowę najmu lub dzierżawy za zgodą Burmistrza Miasta i Gminy Suchedniów, z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia.

4. Bez zgody Burmistrza Miasta i Gminy Suchedniów jednostka organizacyjna ma prawo rozwiązać każdą umowę ze skutkiem natychmiastowym, w sytuacji gdy:

- a) najemca lub dzierżawca korzysta z przedmiotu najmu lub dzierżawy w sposób sprzeczny z warunkami umowy,
- b) zaległości z zapłatą czynszu przekraczają dwa pełne okresy płatności,
- c) nieruchomość lub jej część została oddana osobom trzecim do korzystania bez uzyskania zgody.

5. Postanowienia ust. 1-4 stosuje się odpowiednio do umów dzierżawy i użyczenia.

§ 10.

Kierownik jednostki organizacyjnej składa Burmistrzowi Miasta i Gminy Suchedniów, w terminie do 28 lutego roku następnego, coroczną informację o wykonaniu uchwały, z uwzględnieniem przychodów uzyskanych przez jednostkę organizacyjną z tytułu najmu i dzierżawy, ich wykorzystaniu oraz przeprowadzonych pracach budowlanych i remontowych.

§ 11.

Wszelkie zgody Burmistrza Miasta i Gminy Suchedniów związane z niniejszą uchwałą wymagają formy pisemnej.

§ 12.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Suchedniów.

§ 13.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.

Przewodnicząca
Rady Miejskiej

Małgorzata Styczeń

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 43 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami jednostka organizacyjna ma prawo, z zastrzeżeniem ust. 6, korzystania z nieruchomości oddanej w trwały zarząd, a w szczególności do:

3) oddania nieruchomości lub jej części w najem, dzierżawę albo użyczenie na czas nie dłuższy niż czas, na który został ustanowiony trwały zarząd, z równoczesnym zawiadomieniem właściwego organu i organu nadzorującego, jeżeli umowa jest zawierana na czas oznaczony do 3 lat, albo za zgodą tych organów, jeżeli umowa jest zawierana na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub czas nieoznaczony, jednak na okres nie dłuższy niż czas, na który został ustanowiony trwały zarząd; zgoda jest wymagana również w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość.

Art. 43 ust. 6 w/w ustawy stanowi, że wojewoda albo odpowiednia rada lub sejmik mogą ustalić, odpowiednio w drodze zarządzenia lub uchwały, szczegółowe warunki korzystania z nieruchomości przez jednostki organizacyjne.

Podjęcie niniejszej uchwały ma na celu ujednoczenie zasad korzystania z tych nieruchomości, uproszczenie procedur związanych z najmem, dzierżawą lub użyczeniem nieruchomości oddanych w trwały zarząd.

W projekcie uchwały znalazły się regulacje dotyczące:

1. zasad zawierania umów najmu, dzierżawy i użyczenia oraz ich rozwiązywania,
2. treści umów najmu, dzierżawy i użyczenia,
3. zasad ustalania czynszu,
4. terminów w jakich kierownicy jednostek organizacyjnych winni zwracać się z wnioskami o wyrażenie zgody na zawarcie umów najmu, dzierżawy i użyczenia.

Przewodnicząca
Rady Miejskiej

Małgorzata Styczeń