

# UCHWAŁA NR XXXVIII/243/2010

## RADY GMINY OBROWO

z dnia 5 listopada 2010 r.

### w sprawie określenia szczegółowych warunków korzystania z nieruchomości gminnych przez jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej.

Na podstawie art. 43 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2004r. Nr 261, poz. 2603, Nr 281, poz. 2782; z 2005r. Nr 130, poz. 1087, Nr 169, poz. 1420, Nr 175, poz. 1459; z 2006r. Nr 104, poz. 708, Nr 220, poz. 1600 i 1601; z 2007r. Nr 173, poz. 1218; z 2008r. Nr 59, poz. 369, Nr 220, poz. 1412; z 2009r. Nr 19, poz. 100, Nr 42, poz. 335 i 340) w związku z art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 2 pkt 2, pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591; z 2002r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806; z 2003r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568; z 2004r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759; z 2005r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457; z 2006r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337; z 2007r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218; z 2008r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458; z 2009r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241; z 2010r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675) Rada Gminy uchwala, co następuje:

**§ 1.** 1. Trwały zarząd jest podstawową formą władania nieruchomościami stanowiącymi mienie komunalne przez jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej, zwane dalej "Jednostkami organizacyjnymi".

W szczególnie uzasadnionych sytuacjach lub gdy ustanowienie trwałego zarządu jest niemożliwe lub niecelowe dopuszcza się zawieranie z tymi jednostkami umów dzierżawy, najmu lub użyczenia.

2. Trwały zarząd ustanawia się na czas nieokreślony, chyba, że miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego gminy uzasadniają ustanowienie trwałego zarządu na czas oznaczony.

3. Umowy dzierżawy, najmu lub użyczenia z gminnymi jednostkami organizacyjnymi zawierane są w trybie bezprzetargowym na czas nieoznaczony, chyba że miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego gminy uzasadniają zawarcie takiej umowy na czas oznaczony.

4. Jednostka organizacyjna, której przekazano nieruchomość w trwały zarząd, najem, dzierżawę lub użyczenie jest zobowiązana do gospodarowania tą nieruchomością w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki, utrzymywania jej w należytym stanie technicznym i estetycznym oraz zgłoszenia obowiązku podatkowego w podatku od nieruchomości.

**§ 2.** 1. Jednostka organizacyjna ma prawo do zabudowy, jeśli zabudowa jest zgodna z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy oraz przeznaczenie nieruchomości jest zgodne z zakresem działalności danej jednostki.

2. Zabudowa, odbudowa, rozbudowa, przebudowa i modernizacja obiektów budowlanych na nieruchomościach oddanych w trwały zarząd może być dokonywana tylko wówczas, gdy w budżecie gminy zostaną zaplanowane środki na ten cel lub trwały zarządca własnym staraniem uzyska środki finansowe pozwalające sfinansować zaplanowaną inwestycję. W każdym przypadku na zagospodarowanie nieruchomości w wyżej wskazany sposób wymagana jest zgoda Wójta Gminy.

**§ 3.** 1. Jednostka organizacyjna władająca daną nieruchomością ma prawo do oddania nieruchomości do odpłatnego korzystania w ramach umów najmu lub dzierżawy;

1) na okres do trzech lat - z jednoczesnym zawiadomieniem Wójta Gminy,

2) na okres powyżej trzech lat, lecz nie dłuższy niż czas, na który został ustanowiony trwały zarząd - za zgodą Wójta Gminy.

2. Oddanie nieruchomości na zasadach, o którym mowa w ust. 1 może nastąpić jedynie 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.

3. Nie wyraża się zgody na lokalizację na nieruchomościach wykorzystywanych przez jednostki oświatowe parkingów, szkół nauki jazdy oraz masztów przekaźnikowych telefonii komórkowej lub innych sieci bezprzewodowych, chyba, że służą one bezpośrednio do realizacji celów Gminy Obrowo.

4. Wójt Gminy wyraża zgodę, o której mowa w ust. 1 pkt 2 po zapoznaniu się z projektem umowy opracowanej przez jednostkę organizacyjną.

5. Jednostka organizacyjna sprawująca trwały zarząd nieruchomością może wypowiedzieć każdą umowę najmu lub dzierżawy za zgodą Wójta Gminy z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia.

6. Bez zgody Wójta Gminy jednostka organizacyjna ma prawo rozwiązać każdą umowę:

- 1) 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.
- 2) z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia w sytuacji, gdy okaże się, że zajmowana przez najemcę lub dzierżawcę powierzchnia niezbędna jest do realizacji celów statutowych jednostki.

7. Wydzierżawienie lub wynajęcie przez jednostkę organizacyjną powyżej 30% powierzchni nieruchomości (30% powierzchni użytkowej zabudowy) oddanej w trwały zarząd powoduje pozbawienie tej jednostki przysługujących bonifikat od opłat rocznych oraz zwiększenie opłaty rocznej do 1% ceny nieruchomości. Nie dotyczy to jednostek organizacyjnych ustawowo zwolnionych z opłat.

**§ 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 przetargową postępowanie przetargowe.

3. Oddając nieruchomość w najem lub dzierżawę, kierownik jednostki organizacyjnej może odstąpić, za zgodą Wójta Gminy od przeprowadzenia przetargu, jeżeli w najmowanej lub wydzierżawionej nieruchomości będzie prowadzona działalność charytatywna, opiekuńcza, wychowawcza, oświatowa 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 będzie nie będzie to kolidowało z realizacją zadań jednostki, a dotychczasowa umowa realizowana jest prawidłowo z zastrzeżeniem, że zwolnienie to nie dotyczy celów o których mowa w § 3 ust. 3.

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

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

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

**§ 5.** 1. Zawarcie umowy najmu lub dzierżawy następuje po złożeniu przez oferenta zabezpieczenia majątkowego w formie kaucji wpłaconej na konto jednostki organizacyjnej stanowiącej równowartość co najmniej miesięcznego czynszu. Kierownik jednostki może ustalić zabezpieczenie w wyższej wysokości. Alternatywnie dopuszcza się możliwość wniesienia kaucji w postaci weksla.

2. Zabezpieczenie, o którym mowa w ust. 1 służy zaspokojeniu ewentualnych wierzytelności z tytułu najmu lub dzierżawy i obowiązuje przez cały czas zajmowania nieruchomości. Kwota zabezpieczenia podlega pełnemu rozliczeniu i zwrotowi wraz z oprocentowaniem wynikającym z umowy rachunku bankowego danej jednostki, po przekazaniu nieruchomości przez najemcę lub dzierżawcę w stanie nie pogorszonym i rozliczeniu się z zobowiązań finansowych w przypadku zabezpieczenia w postaci weksla podlega zwrotowi po przekazaniu nieruchomości przez najemcę lub dzierżawcę w stanie nie pogorszonym i rozliczeniu zobowiązań finansowych.

3. Zabezpieczenie majątkowe nie jest wymagane przy zawieraniu umów przez jednostki oświatowe oraz w sytuacji, gdy w szczególnie uzasadnionych przypadkach Wójt Gminy wyrazi zgodę na zwolnienie z obowiązku a nie dla zabezpieczenia.

**§ 6.** 1. Użyczenie nieruchomości przez jednostki organizacyjne może nastąpić tylko w celu prowadzenia gminnej profilaktyki zdrowotnej i pomocy przedlekarskiej w jednostkach oświatowych oraz w szczególnie uzasadnionych przypadkach, wyłącznie w celach nie związanych z prowadzeniem działalności zarobkowej, po uzyskaniu zgody Wójta Gminy.

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

3. Wójt Gminy wyraża zgodę, o której mowa w ust. 1 po zapoznaniu się z projektem umowy.

**§ 7.** 1. Eksploatowanie i prowadzenie działalności w nieruchomości oddanej w najem, dzierżawę lub użyczenie odbywać się będzie w całości na koszt i ryzyko najemcy, dzierżawcy lub biorącego w użyczenie.

2. Najemca, dzierżawca lub biorący w użyczenie ponosi pełną odpowiedzialność materialną i prawną za zniszczenia przez prowadzenie działalności oraz zobowiązany jest do jej naprawy, bądź zapłaty za wyrządzone szkody w pieniądzu. Wybór sposobu zaspokojenia roszczeń należy do kierownika jednostki organizacyjnej.

**§ 8.** Przepisy § 6 do § 7 stosuje się odpowiednio do części nieruchomości oraz lokali użytkowych nie stanowiących odrębnych przedmiotów własności.

**§ 9.** Postanowień niniejszej uchwały nie stosuje się do najmu lokali mieszkalnych zlokalizowanych na terenie nieruchomości przekazanych jednostkom organizacyjnym w trwałą zarząd.

**§ 10.** Nieruchomości oddane w trwały zarząd wyłączone są z procesu prywatyzacji i nie podlegają zbyciu.

**§ 11.** Zobowiązuje się kierowników jednostek organizacyjnych do przedkładania Wójtowi Gminy rocznych informacji z realizacji niniejszej uchwały. W szczególności informacje powinny zawierać wykazy wolnych powierzchni użytkowych w budynkach oraz gruntu, powierzchni udostępnionych osobom trzecim oraz przeprowadzanych prac budowlanych i remontowych.

**§ 12.** Sprawy wszczęte lub nie skończone przed dniem wejścia uchwały prowadzi się na podstawie jej przepisów.

**§ 13.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

**§ 14.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko - Pomorskiego.

## **U Z A S A D N I E N I E**

Uchwała Rady Gminy pozwoli Wójtowi Gminy ustalić zasady nadzoru nad dysponowaniem majątkiem gminy przez samorządowe jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej m.in. jednostki oświatowe. Aby można było określić szczegółowy sposób nadzoru nad gospodarowaniem majątkiem przez te jednostki niezbędne jest przyjęcie przez Radę Gminy uchwały określającej szczegółowe warunki korzystania z nieruchomości gminnych przez samorządowe jednostki organizacyjne.