

Projekt

z dnia 18 sierpnia 2022 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR 551/L/2022
RADY GMINY KOSZĘCIN**

z dnia 25 sierpnia 2022 r.

w sprawie ustalenia szczegółowych warunków korzystania z nieruchomości oddanych w trwały zarząd jednostkom organizacyjnym Gminy Koszęcin, w tym zasad oddania tych nieruchomości w najem, dzierżawę i ich użyczenia

Na podstawie art. 18 ust. 9 lit. a i art. 40 ust. 2 pkt 4 ustawy o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm) oraz art. 43 ust. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 z późn. zm), Rada Gminy Koszęcin, uchwala co następuje:

§ 1. Gminna jednostka organizacyjna jest zobowiązana do gospodarowania nieruchomościami oddanymi w trwały zarząd w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki oraz do utrzymania ich w należyтым stanie technicznym zgodnie z przepisami prawa budowlanego.

§ 2. Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Koszęcin,
- 2) jednostce organizacyjnej - należy przez to rozumieć jednostkę organizacyjną, której oddano w trwały zarząd nieruchomość,
- 3) nieruchomości - należy przez to rozumieć nieruchomości oddane w trwały zarząd jednostce organizacyjnej.

§ 3. 1. Zabudowa, odbudowa, rozbudowa, nadbudowa, przebudowa, remont lub rozbiórka obiektu budowlanego na nieruchomości stanowiącej własność Gminy oddanej w trwały zarząd może być dokonywana zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, wówczas gdy w planie finansowym jednostki organizacyjnej zostaną zaplanowane środki finansowe na ich realizację.

2. Zgoda Wójta Gminy Koszęcin nie jest wymagana w przypadku drobnych napraw i bieżących konserwacji w celu utrzymania nieruchomości w należyтым stanie techniczno-użytkowym.

§ 4. 1. Oddanie nieruchomości w najem lub dzierżawę na okres dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony odbywa się w drodze przetargu z zastrzeżeniem postanowień ust. 5.

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

- 1) podać do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości przeznaczonych do oddania w najem lub dzierżawę na czas powyżej 3 miesięcy,
- 2) określić formę i warunki przetargu,
- 3) podać do publicznej wiadomości ogłoszenie o przetargu,
- 4) przeprowadzić postępowanie przetargowe.

3. W najem lub dzierżawę winna być przeznaczona wyłącznie nieruchomość bez obciążeń fizycznych i prawnych, chyba że termin zakończenia obowiązywania dotychczasowej umowy najmu lub dzierżawy jest krótszy niż 5 miesięcy lub nieruchomość jest zajmowana bez tytułu prawnego.

4. W przypadku, o którym mowa w ust. 3 możliwość nie zwolnienia nieruchomości przez jej dotychczasowego posiadacza ujawnia się w wykazie, o którym mowa w ust. 2 pkt 1.

5. Nieruchomość może być oddana w najem lub dzierżawę w drodze bezprzetargowej w przypadku zaistnienia następujących okoliczności:

- 1) na wniosek dotychczasowego najemcy lub dzierżawcy:
 - a) rozszerzającego prowadzoną działalność w obrębie zajmowanej nieruchomości,
 - b) po upływie czasu obowiązywania umowy najmu lub dzierżawy zawartej na okres do lat 3, zawierającego kolejne umowy najmu lub dzierżawy na czas oznaczony, dłuższy niż 3 lata lub czas nieoznaczony, których przedmiotem jest ta sama powierzchnia użytkowa oraz nie ulega zmianie przedmiot działalności,
- 2) wnioskodawcy, który prowadzi działalność w sferze pożytku publicznego, określonej w art. 4 ustawy o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie, który całość dochodów przeznacza na działalność statutową oraz podmiotom prowadzącym działalność charytatywną, opiekuńczą, wychowawczą, oświatową, leczniczą lub sportowo - turystyczną nie mającą charakteru działalności komercyjnej,
- 3) wnioskodawcy wykonującemu działalność leczniczą,
- 4) wnioskodawcy deklarującemu kontynuowanie działalności o tym samym charakterze, co poprzedni najemca lub dzierżawca, w szczególnie uzasadnionych przypadkach,
- 5) na cele związane z funkcjonowaniem urządzeń technicznych, teletechnicznych, dystrybucyjnych i reklamowych oraz w przypadku lokalizacji na terenie nieruchomości urządzeń infrastruktury technicznego uzbrojenia terenu niezbędnych do funkcjonowania nieruchomości,
- 6) gdy stroną ma być jednostka administracji państwowej, jednostka samorządu terytorialnego lub ich jednostki organizacyjne,
- 7) gdy przeprowadzony przetarg nie został rozstrzygnięty,
- 8) podnajmu/poddzierżawy części lokalu użytkowego, na potrzeby działalności uzupełniającej działalność, dla której lokal jest wynajmowany/wydzierżawiany.

6. Przepis ust. 5 nie stosuje się do wnioskodawcy, który opóźnia się z zapłatą zobowiązań finansowych wobec wynajmującego lub wydzierżawiającego.

§ 5. 1. Na wniosek najemcy lub dzierżawcy dopuszcza się możliwość:

- 1) wstąpienia w stosunek najmu lub dzierżawy w miejsce najemcy lub dzierżawcy czy też uzyskanie statusu współnajemcy lub współdzierżawcy przez małżonka, zstępnych, wstępnych i rodzeństwo,
- 2) uzyskanie statusu współnajemcy lub współdzierżawcy przez inne niż wymienione w pkt 1) osoby fizyczne będące współnikami spółki cywilnej (jawnej), której współnikiem jest najemca lub dzierżawca,
- 3) wstąpienia w stosunek najmu lub dzierżawy w miejsce najemcy lub dzierżawcy czy też uzyskanie statusu współnajemcy lub współdzierżawcy przez spółkę prawa handlowego, w której najemca lub dzierżawca jest współnikiem,
- 4) wyrażenia zgody na cofnięcie oświadczenia o rozwiązaniu umowy najmu lub dzierżawy, która została rozwiązana ze względu na powstałe zaległości czynszowe bądź zaległości w opłatach związanych z utrzymaniem nieruchomości, pod warunkiem jednorazowej spłaty zaległości wraz z odsetkami i kosztami postępowania windykacyjnego,
- 5) wyrażenie zgody na podnajem lub poddzierżawienie powierzchni użytkowej, przy czym powierzchnia podnajmowana lub poddzierżawiona nie może przekroczyć 50% powierzchni wynajmowanej lub wydzierżawianej.

2. Warunkiem zastosowania ust. 1 jest brak zadłużenia czynszowego bądź w opłatach związanych z utrzymaniem nieruchomości.

§ 6. Jednostka organizacyjna ma prawo bez zgody Wójta Gminy Koszęcin 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) na zasadzie porozumienia stron.

§ 7. Nieruchomość może zostać oddana w użyczenie przez jednostkę organizacyjną tylko w szczególnie uzasadnionych przypadkach, jeżeli następuje w celu prowadzenia działalności niezarobkowej, a w szczególności charytatywnej, opiekuńczo-wychowawczej, sportowo-turystycznej, kulturalnej, oświatowej lub w sytuacji:

- 1) organizacji wydarzeń wynikających ze statutowej działalności jednostki oświatowej,
- 2) zleceń organizacji wydarzeń gminnych,
- 3) obowiązku organizacji zajęć wynikających z programów i zadań rządowych i samorządowych.

§ 8. Przepisy niniejszej uchwały stosuje się odpowiednio do części nieruchomości oraz lokali użytkowych niestanowiących odrębnych przedmiotów własności.

§ 9. 1. Odpłatność za korzystanie z nieruchomości na podstawie umowy najmu odbywa się w oparciu o cennik określony przez kierownika jednostki organizacyjnej.

2. Jednostka organizacyjna winna określić w umowie zasady ponoszenia odpłatności, waloryzacji kwoty czynszu i zmiany wysokości ponoszonych przez najemcę, dzierżawcę lub biorącego do używania opłat eksploatacyjnych i obciążeń publicznych.

§ 10. Najemca, dzierżawca i biorący do użyczenia zobowiązany jest ponosić wszelkie opłaty związane z eksploatacją przedmiotu najmu, dzierżawy i użyczenia, w tym opłat publicznych.

§ 11. Postanowień niniejszej uchwały nie stosuje się do:

- 1) gminnego zasobu mieszkaniowego,
- 2) umów zawartych przed uchwaleniem niniejszej uchwały.

§ 12. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi i kierownikom jednostek organizacyjnych.

§ 13. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Gminy

Michał Aniol

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 43 ust. 1 i 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami: Trwały zarząd jest formą prawną władania nieruchomością przez jednostkę organizacyjną. Wojewoda albo odpowiednia rada lub sejmik mogą ustalić, odpowiednio w drodze zarządzenia lub uchwały, szczegółowe warunki korzystania z nieruchomości przez jednostki organizacyjne.