

Projekt

z dnia

.....
Zatwierdzony przez Burmistrza Dzierżoniowa

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ DZIERŻONIOWA**

z dnia 15 października 2018 r.

**w sprawie ustalenia szczegółowych warunków korzystania z nieruchomości stanowiących własność
Gminy Miejskiej Dzierżoniów, oddanych w trwały zarząd gminnym jednostkom organizacyjnym**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15, art. 40 ust. 2 pkt. 3, art. 41 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U.2018 r. poz.994, poz.1000, poz.1349 i poz.1432) w związku z art. 18, art. 43 ust. 2,5 i 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2018 r. poz.121, poz.50, poz. 650, poz.1000, poz.1089, poz.1496, poz.1669, poz.1693 i poz.1716) uchwała się, co następuje:

§ 1. Ustala się szczegółowe warunki korzystania z nieruchomości stanowiących własność Gminy Miejskiej Dzierżoniów, oddanych w trwały zarząd gminnym jednostkom organizacyjnym w brzmieniu załącznika do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Dzierżoniowa.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Załącznik do uchwały Nr

RADY MIEJSKIEJ DZIERŻONIOWA

z dnia 15 października 2018 r.

Szczegółowe warunki korzystania z nieruchomości stanowiących własność Gminy Miejskiej Dzierżoniów, oddanych w trwały zarząd gminnym jednostkom organizacyjnym.

**Rozdział 1.
POSTANOWIENIA OGÓLNE**

§ 1. Niniejsza uchwała ustala szczegółowe warunki korzystania z nieruchomości stanowiących własność Gminy Miejskiej Dzierżoniów oddanych w trwały zarząd gminnym jednostkom organizacyjnym, w tym zwłaszcza zasady wynajmowania, wydzierżawiania oraz użyczenia tych nieruchomości lub ich części.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2018 r. poz.121 z późn. zm.);
- 2) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Miejską Dzierżoniów;
- 3) Radzie Gminy - należy przez to rozumieć Radę Miejską Dzierżoniowa;
- 4) Burmistrzowi - należy przez to rozumieć Burmistrza Dzierżoniowa;
- 5) jednostkach organizacyjnych - należy przez to rozumieć utworzone przez gminę, na podstawie odrębnych ustaw Jednostki Budżetowe Gminy Miejskiej Dzierżoniów wymienione w Statucie Miasta Dzierżoniowa;
- 6) kierownikowi jednostki organizacyjnej – należy przez to rozumieć osobę zarządzającą, odpowiednio Dyrektora lub Kierownika jednostki organizacyjnej.

§ 3. 1. Nieruchomości stanowiące własność Gminy mogą być oddawane jednostkom organizacyjnym w trwały zarząd w drodze decyzji Burmistrza na czas oznaczony lub na czas nieoznaczony wyłącznie na cele związane z ich działalnością statutową.

2. Trwały zarząd jest możliwy na podstawie decyzji właściwego organu, z mocy prawa lub w wyniku przekazania na wniosek.

§ 4. Za nieruchomość oddaną w trwały zarząd pobiera się opłaty roczne na zasadach określonych w ustawie oraz decyzją o ustanowieniu trwałego zarządu.

**Rozdział 2.
ZASADY GOSPODAROWANIA NIERUCHOMOŚCIAMI ODDANYMI W TRWAŁY ZARZĄD**

§ 5. 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 należytych stanie technicznym i estetycznym zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami powszechnie obowiązującymi, a w szczególności przepisami ustawy Prawo budowlane oraz celami, przeznaczeniem i sposobem zagospodarowania określonymi decyzją o ustanowieniu trwałego zarządu;
- 2) zgłoszenia obowiązku podatkowego w zakresie podatku od nieruchomości.

§ 6. 1. Jednostka organizacyjna ma prawo do zabudowy oddanej w trwały zarząd nieruchomości, jeśli zabudowa jest zgodna z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego lub ze studium ukięrowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz przeznaczenie nieruchomości jest zgodne z zakresem działalności danej jednostki, pod warunkiem uzyskania zgody Burmistrza.

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

3. Celem uzyskania zgody na zagospodarowanie nieruchomości w sposób wskazany w ust. 2, jednostka organizacyjna składa do Burmistrza wnioski, w których określa w szczególności: rodzaj, zakres, szacunkowy koszt i sposób finansowania oraz termin przeprowadzenia planowanej inwestycji.

4. Drobne prace mające na celu utrzymanie nieruchomości oddanej w trwały zarząd w stanie nie pogorszonym nie wymagają zgody Burmistrza.

§ 7. 1. Jednostka organizacyjna ma prawo wynajmowania, wdzierżawiania i użyczenia pozostających w jej trwałym zarządzie nieruchomości lub jej części w przypadku, gdy jednostka organizacyjna nie może w całości zagospodarować nieruchomości oddanej w trwały zarząd, a udostępnienie nieruchomości osobom trzecim jest uzasadnione.

2. Wynajmowanie, wdzierżawianie i użyczenie nieruchomości lub ich części nie może ograniczać możliwości realizacji zadań jednostki organizacyjnej.

3. Jednostka organizacyjna ma prawo oddania nieruchomości lub jej części w najem, dzierżawę albo w użyczenie w drodze pisemnej umowy zawartej nie dłużej niż na czas, na który został ustanowiony trwały zarząd.

4. Do zawarcia lub wypowiedzenia umów najmu, dzierżawy i użyczenia, które są umowami o charakterze zobowiązaniowym, upoważnieni są kierownicy jednostek organizacyjnych, którzy działają jednoosobowo na podstawie pełnomocnictwa udzielonego przez Burmistrza.

§ 8. 1. Oddanie przez jednostkę organizacyjną nieruchomości w najem lub dzierżawę następuje w drodze przetargu zgodnie z przepisami ustawy.

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

3. Przepisów ust. 2 nie stosuje się, gdy o oddanie nieruchomości w najem lub dzierżawę występuje więcej niż jeden podmiot.

4. 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.

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

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

§ 9. Kierownik jednostki organizacyjnej, który zamierza oddać część nieruchomości w najem lub dzierżawę powinien:

- 1) określić rodzaj i formę przetargu;
- 2) ogłosić przetarg, co najmniej na stronie internetowej jednostki organizacyjnej, stronie internetowej Gminy oraz tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Dzierżoniowa;
- 3) powołać komisję przetargową i opracować regulamin przetargu;
- 4) przeprowadzić przetarg a jego wyniki ogłosić na stronie internetowej jednostki organizacyjnej, stronie internetowej Gminy oraz tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Dzierżoniowa.

§ 10. 1. Zawarcie umowy najmu, dzierżawy lub użyczenia nieruchomości lub jej części oddanej w trwały zarząd na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata wymaga uprzedniej zgody Burmistrza. Zgoda jest wymagana także w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość.

2. Jeżeli umowa jest zawierana na czas oznaczony do 3 lat, z zastrzeżeniem ust. 3, kierownik jednostki organizacyjnej jest zobowiązany w ciągu 14 dni roboczych przed dniem planowania zawarcia umowy zawiadomić Burmistrza, załączając egzemplarz umowy.

3. Zawieranie umów najmu lub użyczenia nieruchomości lub jej części na godziny przez kierownika jednostki organizacyjnej, nie wymaga zawiadomienia ani zgody, o ile czas najmu lub użyczenia nie przekracza 8 godzin na dobę.

4. Kierownik jednostki organizacyjnej występuje do Burmistrza z wnioskiem o wyrażenie zgody, o której mowa w ust. 1, co najmniej 14 dni przed zawarciem umowy, a jeżeli umowa ma zostać zawarta w trybie przetargowym, to co najmniej 21 dni przed planowanym dniem ogłoszenia przetargu.

5. W przypadku nieruchomości, których budowę, odbudowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę lub remont są współfinansowane ze środków zewnętrznych, w tym ze środków Unii Europejskiej, każdorazowe wszczęcie przez kierownika jednostki organizacyjnej procedury w sprawie zawarcia umowy najmu, dzierżawy lub użyczenia nieruchomości lub jej części może nastąpić jedynie pod warunkiem wcześniejszego uzyskania pozytywnej opinii (akceptacji) Burmistrza.

§ 11. 1. Wysokość czynszu za najem lub dzierżawę nieruchomości lub jej części, w tym stawki czynszu z tytułu najmu godzinowego, ustala kierownik jednostki organizacyjnej w drodze zarządzenia, jednocześnie przekazując kopię zarządzenia Burmistrzowi.

2. Opłaty, o których mowa w ust.2, powiększa się o podatek VAT w wysokości wynikającej z przepisów obowiązujących w tym zakresie, aktualnych w dniu wystawienia faktur.

3. W przypadku oddania nieruchomości lub jej części w najem, dzierżawę w drodze przetargu cenę wywoławczą stanowi aktualnie obowiązująca wysokość czynszu ustalona przez kierownika jednostki organizacyjnej. Najem lub dzierżawa następuje na warunkach rozstrzygniętego przetargu.

§ 12. 1. Użyczenie nieruchomości lub jej części może nastąpić tylko na cele niezwiązane z działalnością gospodarczą na rzecz:

- 1) jednostek organizacyjnych gminy,
- 2) organizacji niezaliczonych do sektora finansów publicznych i nie działających w celu osiągnięcia zysku, realizujących zadania własne Gminy,
- 3) statutowych organów szkół,
- 4) zorganizowanych grup dzieci i młodzieży,
- 5) stowarzyszeń i organizacji społecznych,
- 6) organizatorów imprez charytatywnych lub patriotycznych uzgodnionych z Burmistrzem,
- 7) organizatorów imprez zleconych przez Gminę lub odbywających się pod patronatem Burmistrza,
- 8) uczniowskich klubów sportowych,
- 9) ludowych klubów sportowych,
- 10) organizacji osób niepełnosprawnych, po uzyskaniu zgody Burmistrza.

2. Użyczenie pomieszczeń oddanych w trwały zarząd dyrektorom szkół i placówek oświatowych na rzecz innej szkoły lub placówki oświatowej dla której organem prowadzącym jest Gmina następuje w drodze porozumienia między dyrektorami tych jednostek.

3. Czas trwania umów oddania części nieruchomości w najem, dzierżawę lub użyczenie, zawartych przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, pozostaje w mocy.

§ 13. Eksploatacja 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 do użytkowania.

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

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

2. Umowa najmu powinna ponadto zawierać następujące postanowienia:

- 1) najemca może wprowadzić 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 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 zniszczone podczas wynajmowania nieruchomości lub ich części odpowiedzialność ponosi najemca;
- 5) 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 celów statutowych.

3. Postanowienia ust. 1-2 stosuje się odpowiednio do umów dzierżawy i użyczenia.

§ 16. Dochody uzyskane z tytułu najmu lub dzierżawy nieruchomości lub ich części oddanych do odpłatnego korzystania przez jednostki organizacyjne stanowią dochody Gminy.

§ 17. Kierownik jednostki organizacyjnej składa Burmistrzowi, w terminie do 31 marca roku następnego, coroczną informację o wykonaniu uchwały, z uwzględnieniem ilości zawartych umów przez jednostkę organizacyjną oraz przeprowadzonych prac budowlanych i remontowych.

§ 18. Wszelkie zgody Burmistrza związane z niniejszą uchwałą wymagają formy pisemnej.

Uzasadnienie

do projektu uchwały Rady Miejskiej Dzierżoniowa w sprawie ustalenia szczegółowych warunków korzystania z nieruchomości stanowiących własność Gminy Miejskiej Dzierżoniów, oddanych w trwały zarząd gminnym jednostkom organizacyjnym.

1. Cel i skutki podjęcia uchwały.

Celem podjęcia uchwały jest ustalenie szczegółowych warunków korzystania z nieruchomości stanowiących własność Gminy Miejskiej Dzierżoniów, oddanych w trwały zarząd gminnym jednostkom organizacyjnym. Zgodnie z art. 43 ust.6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami szczegółowe warunki korzystania z nieruchomości przez jednostki organizacyjne może ustalić Rada Miejska w drodze uchwały.

2. Aktualny stan faktyczny i prawny.

Trwały zarząd jest formą prawną władania nieruchomością przez jednostkę organizacyjną. Jednostka organizacyjna ma prawo korzystania z nieruchomości oddanej w trwały zarząd, w tym do:

- korzystania z nieruchomości w celu prowadzenia działalności należącej do zakresu jej działania,
- zabudowy, odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy lub remontu obiektu budowlanego na nieruchomości,
- oddania nieruchomości lub jej części w najem, dzierżawę albo użyczenie na czas nie dłuższy niż czas, na który został ustanowiony trwały zarząd.

3. Różnice pomiędzy dotychczasowym a projektowanym stanem prawnym.

Podjęcie uchwały ma na celu ujednoczenie zasad korzystania z nieruchomości oddanych w trwały zarząd, wpłynie także na racjonalne i ekonomiczne gospodarowanie mieniem Gminy.

W projekcie uchwały znalazły się regulacje dotyczące m. in. zasad zawierania umów najmu, dzierżawy i użyczenia, treści umów najmu, dzierżawy i użyczenia oraz zasad ustalania czynszu.

4. Konsekwencje finansowe dla budżetu gminy.

Dochody uzyskane z tytułu najmu lub dzierżawy nieruchomości lub ich części oddanych do odpłatnego korzystania przez jednostki organizacyjne stanowią dochody Gminy.

5. Rozdzielnik.

1. Odbiorcy wewnętrzni:

- a) KRM – 1 egz.
- b) PN – 1 egz.

2. Odbiorcy zewnętrzni:

nie dotyczy.