

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W NOWYM DWORZE GDAŃSKIM

z dnia 2018 r.

w sprawie ustalenia szczegółowych warunków korzystania z nieruchomości stanowiących własność Gminy Nowy Dwór Gdański 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 (tj. Dz.U.2018r., poz. 994 z późn. zm.) w związku z art. 18, art. 43 ust. 2, 5 i 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz.U.2018r., poz. 121 z późn. zm.) uchwała się, co następuje:

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

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Nowego Dworu Gdańskiego i kierownikom gminnych jednostek organizacyjnych.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

Wojciech Krawczyk

Szczegółowe warunki korzystania z nieruchomości stanowiących własność Gminy Nowy Dwór Gdański, oddanych w trwały zarząd gminnym jednostkom organizacyjnym

**Rozdział 1.
POSTANOWIENIA OGÓLNE**

§ 1. Niniejsza uchwała ustala szczegółowe warunki korzystania z nieruchomości stanowiących własność Gminy Nowy Dwór Gdański, 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 (tj. Dz. U z 2018r., poz. 121 z późn. zm.);
- 2) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Nowy Dwór Gdański;
- 3) Radzie Miejskiej – należy przez to rozumieć Radę Miejską w Nowym Dworze Gdańskim;
- 4) Burmistrzu – należy przez to rozumieć Burmistrza Nowego Dworu Gdańskiego;
- 5) jednostkach organizacyjnych – należy przez to rozumieć utworzone przez gminę, na podstawie odrębnych ustaw Jednostki Budżetowe Gminy Nowy Dwór Gdański wymienione w Statucie Gminy Nowy Dwór Gdański;
- 6) kierowniku 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 należyтым 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 zakreślonymi 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 ukierunkowań 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 dokonywane 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 którym 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:

- 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, których sama nie może wykonywać.

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 Rady Miejskiej od przeprowadzenia przetargu, jeżeli w wynajmowanej lub wdzierżawianej nieruchomości będzie prowadzona działalność charytatywna, opiekuńcza, wychowawcza, oświatowa, kulturalna, oświatowa, naukowa, badawczo-rozwojowa, wychowawcza, lecznicza, sportowa lub turystyczna nie mające charakteru działalności komercyjnej, ani zarobkowej.

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 zgłoszą chęć jej przedłużenia i prowadzenia tam działalności w niezmienionej formie w okresie do trzech lat, 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 na okres do 3 lat.

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

- 1) określić rodzaj i formę przetargu w przypadku, gdy czas na jaki planowane jest zawarcie umowy przekracza 3 lata lub umowa będzie zawarta na czas nieokreślony;
- 2) ogłosić przetarg, co najmniej na stronie internetowej jednostki organizacyjnej, stronie internetowej Gminy oraz tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Nowym Dworze Gdańskim;
- 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 Miejskiego w Nowym Dworze Gdańskim;

§ 10. 1. Zawarcie umowy najmu, dzierżawy nieruchomości lub jej części oddanej w trwały zarząd na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony wymaga uprzedniej zgody Rady Miejskiej. 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 7 dni roboczych od dnia 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 i 4 razy w miesiącu.

4. Kierownik jednostki organizacyjnej występuje do Burmistrza z wnioskiem o wyrażenia 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 14 dni przed planowanym dniem ogłoszenia przetargu.

5. W przypadku nieruchomości, których budowę, odbudowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę lub remont 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, z zastrzeżeniem ust. 2 ustala kierownik jednostki organizacyjnej w drodze zarządzenia w wysokości nie mniejszej, niż wynika to z obowiązujących stawek czynszu dzierżawy i najmu nieruchomości Gminy, jednocześnie przekazując kopię zarządzenia Burmistrzowi.

2. 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 w wysokości nie mniejszej, niż wynika to z obowiązujących stawek czynszu dzierżawy i najmu nieruchomości Gminy. Najem lub dzierżawa nieruchomości następuje na warunkach rozstrzygniętego przetargu.

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

- 1) innej jednostki organizacyjnej Gminy;
- 2) organizacji niezaliczonych do sektora finansów publicznych i nie działających w celu osiągnięcia zysku, realizujących zadania własne Gminy;
- 3) organizatorów imprez zleconych przez Gminę lub odbywających się pod patronatem Burmistrza;
- 4) organizatorów imprez charytatywnych lub patriotycznych uzgodnionych z Burmistrzem;
- 5) organizatorów realizujących zadania w ramach umów o partnerstwie i współpracy zawartych z Gminą;
- 6) 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.

§ 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 w użyczenie.

§ 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. Postanowień niniejszej uchwały nie stosuje się w stosunkach najmu lokali mieszkalnych zlokalizowanych na terenie nieruchomości przekazanych jednostkom organizacyjnym w trwałe zarząd.

§ 18. Kierownik jednostki organizacyjnej składa Burmistrzowi, w terminie do 31 marca roku następnego, coroczną informację o wykonaniu uchwały, z uwzględnieniem przychodów uzyskanych przez jednostkę organizacyjną z tytułu najmu i dzierżawy, ich wykonania oraz przeprowadzonych pracach budowlanych i remontowych.

§ 19. Zgoda Burmistrza związana z niniejszą uchwałą wymaga formy pisemnej.

Uzasadnienie

Instytucja trwałego zarządu regulowana jest przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2018r., poz. 121 z późn. zm.). Zgodnie z art. 43 ust. 1 powyższej ustawy trwały zarząd jest jedną (poza dzierżawą, najmem i użyczeniem) z prawnych form władania nieruchomościami publicznymi i dotyczy wyłącznie władania nimi przez państwowe lub komunalne jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej. Trwały zarząd nie jest prawem rzeczowym ani formą umowy cywilnoprawnej uprawniającej do władania nieruchomością, lecz jest publicznoprawną formą władania nieruchomością przez określoną jednostkę organizacyjną.

Zgodnie z art. 13 ust. 1 oraz art. 18 cytowanej wyżej ustawy, nieruchomości mogą być oddane trwały zarząd jednostkom organizacyjnym gminy. Nieruchomość będąca własnością lub będąca w wieczystym użytkowaniu podmiotu oddającego ją w trwały zarząd, zgodnie z art. 43 ust. 2 ustawy może zostać oddana w trwały zarząd jedynie jednostce organizacyjnej należącej do podmiotu oddającego nieruchomość w trwały zarząd, zatem nieruchomość stanowiąca własność określonej jednostki samorządu terytorialnego (lub oddana w użytkowanie wieczyste tej jednostce samorządu terytorialnego) może zostać przez tę jednostkę oddana w trwały zarząd tylko należącej do niej jednostce organizacyjnej niemającej osobowości prawnej. Jednostka organizacyjna nie posiadająca osobowości prawnej, ma prawo do korzystania z nieruchomości oddanej w trwały zarząd w celu prowadzenia działalności należącej do zakresu jej działania, prowadzonych prac inwestycyjnych, oddawania części nieruchomości w dzierżawę, najem lub użyczenie.

Na zakres praw i obowiązków zarządcy i tym samym treść zarządu ma wpływ określenie "szczegółowych warunków korzystania z nieruchomości przez jednostki organizacyjne". Prawo wydania takich szczegółowych warunków przysługuje - stosownie do art. 43 ust. 6 ustawy - wojewodzie w stosunku do gruntów państwowych oraz właściwym radom gminy lub powiatu czy też sejmikowi wojewódzkiemu w odniesieniu do odpowiednich nieruchomości komunalnych. Te szczegółowe warunki nie mogą przyznawać zarządcy dodatkowych kompetencji czy też zawężać jego prawa, a jedynie odnosić się do sposobu wykonywania kompetencji zarządcy, czyli nie mogą wywierać skutku rozszerzającego ani ograniczającego.

Mając na uwadze powyższe podjęcie przedmiotowej uchwały jest zasadne.