

**UCHWAŁA NR VI/65/19  
RADY GMINY W KIJACH**

z dnia 25 marca 2019 r.

**w sprawie ustalenia szczegółowych warunków korzystania z nieruchomości stanowiących własność  
Gminy Kije, 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 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 roku poz. 994 ze zm.) w związku z art. 18, art. 43 ust. 2, 5 i 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 roku poz. 2204 ze zm.) uchwała się, co następuje:

**§ 1.**

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

**§ 2.**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kije i kierownikom gminnych jednostek organizacyjnych.

**§ 3.**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Gminy  
w Kijach

**mgr Ewelina Lasak**

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr VI/65/19

Rady Gminy w Kijach

z dnia 25 marca 2019 r.

**Szczegółowe warunki korzystania z nieruchomości stanowiących własność Gminy Kije, oddanych w trwały zarząd gminnym jednostkom organizacyjnym**

**Rozdział 1.  
POSTANOWIENIA OGÓLNE**

**§ 1.**

Niniejsza uchwała ustala szczegółowe warunki korzystania z nieruchomości stanowiących własność Gminy Kije, oddanych w trwały zarząd gminnym jednostkom organizacyjnym, w tym zwłaszcza zasady wynajmowania, wdzierżawiania oraz użyczania tych nieruchomości lub ich części.

**§ 2.**

Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 roku poz. 2204 ze zm.);
- 2) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Kije;
- 3) Radzie Gminy – należy przez to rozumieć Radę Gminy w Kijach;
- 4) Wójcie – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Kije;
- 5) jednostkach organizacyjnych – należy przez to rozumieć utworzone przez gminę, na podstawie odrębnych ustaw Jednostki Budżetowe Gminy Kije wymienione w Statucie Gminy Kije;
- 6) kierownika 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 Wójta 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.**

1. Za nieruchomość oddaną w trwały zarząd pobiera się opłaty roczne na zasadach określonych w ustawie oraz decyzją o ustanowieniu trwałego zarządu.
2. W przypadkach określonych w innych ustawach, nie pobiera się opłat rocznych za nieruchomości oddane w trwały zarząd.

**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 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 oraz przeznaczenie nieruchomości jest zgodne z zakresem działalności danej jednostki, pod warunkiem uzyskania zgody Wójta.
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 Wójta 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 Wójta.

#### § 7.

1. Jednostka organizacyjna ma prawo wynajmowania, wydzierżawiania 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, wydzierżawianie 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 Wójta.

#### § 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 Wójta od przeprowadzenia przetargu, jeżeli w wynajmowanej lub wydzierżawianej 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 nieruchomości 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 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 Gminy w Kijach;
- 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 Gminy w Kijach.

#### § 10.

1. Zawarcie umowy najmu, dzierżawy lub użyczenia nieruchomości lub jej części oddanej w trwały zarząd na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony wymaga uprzedniej zgody Wójta. 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 Wójta, 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 15 razy w miesiącu.
4. Kierownik jednostki organizacyjnej występuje do Wójta 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 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) Wójta.

#### § 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 jednocześnie przekazując kopię zarządzenia Wójtowi.
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. 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 Wójta;
  - 4) organizatorów imprez charytatywnych lub patriotycznych uzgodnionych z Wójtem;
  - 5) organizatorów realizujących zadania w ramach umów o partnerstwie i współpracy zawartych z Gminą;
  - 6) organizacji osób niepełnosprawnych, po uzyskaniu zgody Wójta.
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.
- 6) 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 trwały zarząd.

**§ 18.**

Kierownik jednostki organizacyjnej składa Wójtowi, 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.**

Wszelkie zgody Wójta związane z niniejszą uchwałą wymagają formy pisemnej.

PRZEWODNICZĄCY  
RADY GMINY  
*mgr Ewelina Lasak*



## UZASADNIENIE

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy o samorządzie gminnym, do wyłącznej właściwości rady gminy należy stanowanie w innych sprawach zastrzeżonych ustawami.

Ponadto, organy gminy mogą wydawać akty prawa miejscowego w zakresie zasad zarządu mieniem gminy, w oparciu o art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy o samorządzie gminnym, czyniąc to w postaci uchwał, czego wyrazem jest art. 41 ustawy o samorządzie gminnym.

Zgodnie z art. 18 ustawy o gospodarce nieruchomościami, nieruchomości mogą być oddawane jednostkom organizacyjnym w trwały zarząd, najem i dzierżawę oraz użyczane na cele związane z ich działalnością.

Trwały zarząd jest formą prawną władania nieruchomością przez jednostkę organizacyjną. W oparciu o przepisy art. 43 ustawy o gospodarce nieruchomości jednostka organizacyjna ma prawo korzystania z nieruchomości oddanej w trwały zarząd, a w szczególności do: 1) korzystania z nieruchomości w celu prowadzenia działalności należącej do zakresu jej działania; 2) zabudowy, odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, remontu lub rozbiórki obiektu budowlanego na nieruchomości, zgodnie z przepisami prawa budowlanego, za zgodą organu nadzorującego; 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.

Nieruchomości stanowiące przedmiot własności lub przedmiot użytkowania wieczystego jednostki samorządu terytorialnego oddaje się w trwały zarząd odpowiedniej samorządowej jednostce organizacyjnej, chyba że odrębne przepisy stanowią inaczej.

W oparciu o art. 43 ust. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami rada gminy może ustalić, odpowiednio w drodze uchwały, szczegółowe warunki korzystania z nieruchomości przez jednostki organizacyjne. W razie braku ustalenia takich szczegółowych warunków obowiązują wyłącznie postanowienia decyzji o oddaniu nieruchomości w trwały zarząd. Z tego względu, iż w wydawanych decyzjach nie ma zawartych powyższych warunków, zasadnym jest podjęcie przedmiotowej uchwały, która reguluje całokształt warunków korzystania z nieruchomości stanowiących własność Gminy Kije, oddanych w trwały zarząd gminnym jednostkom organizacyjnym, w tym zwłaszcza zasad wynajmowania, wdzierżawiania oraz użyczenia tych nieruchomości lub ich części.

**WÓJT GMINY KIJE**

*Tomasz Socha*