

**ZARZĄDZENIE NR 223/1/16**

**WÓJTA GMINY BIESIEKIERZ**

z dnia 30 grudnia 2016r.

**w sprawie ustalenia szczegółowych warunków korzystania z nieruchomości stanowiących własność Gminy Biesiekierz, oddanych w trwałe zarząd gminnym jednostkom organizacyjnym.**

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 ze zm.) w związku z art. 18, art. 43 ust. 2, 5 i 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2016 r. poz. 2147 ze zm.) zarządza się, co następuje:

**§1.** Ustala się szczegółowe warunki korzystania z nieruchomości stanowiących własność Gminy Biesiekierz, oddanych w trwałe zarząd gminnym jednostkom organizacyjnym, w tym zwłaszcza zasady wynajmowania, wdzierżawiania oraz użyczenia tych nieruchomości lub ich części.

**§2.** Szczegółowe warunki korzystania z nieruchomości oddanych w trwałe zarząd jednostkom organizacyjnym stanowi załącznik nr 1 do niniejszego zarządzenia.

**§3.** Wykonanie zarządzenia powierza się Kierownikom gminnych jednostek organizacyjnych.

**§4.** Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podjęcia.

*Wójt Gminy Biesiekierza*

*/-/ Andrzej Leśniewicz*

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

**1. POSTANOWIENIA OGÓLNE**

**§1.**

Niniejsze zarządzenie ustala szczegółowe warunki korzystania z nieruchomości stanowiących własność Gminy Biesiekierz oddanych w trwały zarząd gminnym jednostkom organizacyjnym, w tym zwłaszcza zasady wynajmowania, wdzierżawiania oraz użyczenia tych nieruchomości lub ich części.

**§2.**

Trwały zarząd jest formą prawną władania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Biesiekierz przez jednostki organizacyjne gminy nie posiadające osobowości prawnej.

**§3.**

Ilekróć w zarządzeniu jest mowa o:

- 1) Ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2016 r. poz. 2147 ze zm.),
- 2) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Biesiekierz,
- 3) Wójcie – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Biesiekierz,
- 4) Radzie Gminy – należy przez to rozumieć Radę Gminy w Biesiekierzu,
- 5) Jednostkach organizacyjnych – należy przez to rozumieć utworzone przez gminę, na podstawie odrębnych ustaw Jednostki Budżetowe Gminy Biesiekierz wymienione w Statucie Gminy Biesiekierz.
- 6) Kierownikowi jednostki organizacyjnej – należy przez to rozumieć osobę zarządzającą, odpowiednio Dyrektora lub Kierownika jednostki organizacyjnej.

**§4.**

1. Nieruchomości stanowiące własność Gminy Biesiekierz mogą być oddawane jednostkom organizacyjnym w trwały zarząd w drodze decyzji Wójta na czas oznaczony lub na czas nieoznaczony 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.

**§5.**

Za nieruchomość oddaną w trwały zarząd pobiera się opłaty roczne na zasadach określonych w ustawie oraz decyzji o ustanowieniu trwałego zarządu. Nie dotyczy to jednostek organizacyjnych ustawowo zwolnionych z opłat rocznych.

## **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 lub ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz przeznaczenie nieruchomości jest zgodne z zakresem działalności danej jednostki, pod warunkiem uzyskania zgody Wójta Gminy.
2. Zabudowa, odbudowa, rozbudowa, nadbudowa, przebudowa, remont i modernizacja obiektów budowlanych na nieruchomościach oddanych w trwały zarząd mogą być dokonywane wówczas, gdy w budżecie 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 oddaje w trwały zarząd w stanie niepogorszonym nie wymagają zgody Wójta.

### **§7.**

1. Jednostka organizacyjna ma prawo wynajmowania, wdzierżawiania i użyczenia pozostających w jej trwałym zarządzie nieruchomości lub jej części (pomieszczeń) w przypadku, gdy:
  - a) jednostka organizacyjna nie może w całości zagospodarować nieruchomości oddanej w trwały zarząd, a udostępnienie nieruchomości osobom trzecim jest uzasadnione;
  - b) funkcje realizowane na nieruchomości będą funkcjami uzupełniającymi dla jednostki organizacyjnej, których sama nie może wykonywać.
2. Wynajmowanie, wdzierżawianie i użyczenie nieruchomości lub ich części (pomieszczeń) nie może ograniczać możliwości realizacji zadań jednostki organizacyjnej.
3. Jednostka organizacyjna ma prawo oddania nieruchomości lub jej części (pomieszczeń) 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 zobowiązującym, upoważnieni są kierownicy jednostek organizacyjnych, którzy działają jednoosobowo na podstawie pełnomocnictwa udzielonego przez Wójta.
5. Zabrania się zawierania umów z podmiotami prowadzącymi działalność utrudniającą wykonywanie zadań statutowych danej jednostki organizacyjnej.

#### **§8.**

1. Oddanie przez jednostkę organizacyjną nieruchomości w najem lub dzierżawę następuje w drodze przetargu zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami.
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 charakteru 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 wydzierżawiona w trybie bezprzetargowym.
6. Odstępuje się od przetargu w przypadku lokalizacji na terenie nieruchomości oddanej w trwałą 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 Biesiekierzu;
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 Biesiekierzu.

#### **§10.**

1. Zawarcie umowy najmu, dzierżawy lub użyczenia nieruchomości lub jej części oddanej w trwałą 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 przed dniem planowania 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 Wójta, o ile czas najmu lub użyczenia nie przekracza 8 godzin na dobę.
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. Opłaty, o których mowa w ust. 1, powiększa się o podatek VAT w wysokości wynikającej z przepisów obowiązujących w tym zakresie, aktualnych w dniu wystawienia faktury.
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 nieruchomości następuje na warunkach rozstrzygniętego przetargu.

#### **§12.**

1. Użyczenie nieruchomości lub jej części może nastąpić tylko na cele niezwiązane z działalnością gospodarczą na rzecz:
  - a) jednostek organizacyjnych gminy,
  - b) organizacji niezaliczonych do sektora finansów publicznych i niedziałających w celu osiągnięcia zysku, realizujących zadania własne Gminy,
  - c) statutowych organów szkół,
  - d) zorganizowanych grup dzieci i młodzieży,
  - e) ochotniczych straży pożarnych,
  - f) stowarzyszeń i organizacji społecznych,
  - g) organizatorów imprez charytatywnych lub patriotycznych uzgodnionych z Wójtem,
  - h) organizatorów imprez zleconych przez Gminę lub odbywających się pod patronatem Wójta,
  - i) uczniowskich klubów sportowych,
  - j) ludowych zespołów sportowych,

- k) 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.
- 3. Umowy oddania części nieruchomości w najem, dzierżawę lub użyczenie, zawarte przed dniem wejścia w życie niniejszego Zarządzenia, pozostają ważne w terminach w nich określonych.

#### **§13.**

- 1. 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.
- 2. Najemca, dzierżawca lub biorący w użyczenie ponosi pełną materialną i prawną odpowiedzialność za zniszczenia i uszkodzenia nieruchomości oraz zobowiązany jest do jej naprawy bądź zapłaty odszkodowania w pieniądzu. Wybór sposobu zaspokojenia roszczeń należy do kierownika jednostki organizacyjnej.

#### **§14.**

Umowy najmu, dzierżawy lub użyczenia powinny być sporządzane w formie pisemnej z zastosowaniem postanowień Kodeksu cywilnego i postanowień wynikających z niniejszego zarządzenia.

#### **§15.**

- 1. W umowie najmu winno być określone przeznaczenie wynajmowanych nieruchomości lub ich części.
- 2. Umowa najmu powinna ponadto zawierać następujące postanowienia:
  - a) najemca może wprowadzić zmiany, ulepszenia przedmiotu najmu tylko za pisemną zgodą wynajmującego, dodatkowo umowa winna określać sposób rozliczeń z tego tytułu;
  - b) najemca zobowiązuje się nie podnajmować przedmiotu najmu, ani oddawać go do bezpłatnego używania osobie trzeciej bez zgody wynajmującego;
  - c) najemca, oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczenia opłat za świadczenia związane z eksploatacją przedmiotu najmu, w tym opłat publicznoprawnych;
  - d) za mienie Gminy zniszczone podczas wynajmowania nieruchomości lub ich części odpowiedzialność ponosi najemca;
  - e) za uszczerbki na zdrowiu, powstałe podczas wynajmowania nieruchomości lub ich części odpowiedzialność ponosi najemca;
  - f) 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. Jednostka organizacyjna sprawująca trwały zarząd nieruchomością może wypowiedzieć każdą umowę najmu za zgodą Wójta Gminy Biesiekierz, z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia.
- 4. Bez zgody Wójta Gminy Biesiekierz jednostka organizacyjna ma prawo rozwiązać każdą umowę ze skutkiem natychmiastowym, w sytuacji gdy:
  - a) najemca korzysta z przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z warunkami umowy;

- b) zaległości z zapłatą czynszu przekraczają dwa pełne okresy płatności;
  - c) nieruchomości lub jej część została oddana osobom trzecim do korzystania bez uzyskania zgody Wójta.
5. Postanowienia ust. 1-4 stosuje się odpowiednio do umów dzierżawy i użyczenia.

**§16.**

Postanowienia niniejszego zarządzenia stosuje się odpowiednio do lokali użytkowych nie stanowiących odrębnych przedmiotów własności.

**§17.**

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

**§18.**

Kierownik jednostki organizacyjnej składa Wójtowi, w terminie do 31 marca każdego roku, coroczną informację o wykonaniu zarządzenia, z uwzględnieniem ilości zawartych umów przez jednostkę organizacyjną oraz przeprowadzonych prac budowlanych i remontowych.

**§19.**

Wszelkie zgody Wójta związane z niniejszym zarządzeniem wymagają formy pisemnej.