

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

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

§ 1.

Niniejsza uchwała reguluje szczegółowe warunki korzystania z nieruchomości stanowiących własność Gminy Jastrzęb oddanych w trwały zarząd gminnym jednostkom organizacyjnym, w tym warunki wynajmowania, wydzierżawiania oraz użyczenia tych nieruchomości lub ich części przez te jednostki.

§ 2.

Ileokroć w uchwale jest mowa bez bliższego określenia o:

- 1) Burmistrz – należy przez to rozumieć Burmistrza Jastrzębia;
- 2) jednostce organizacyjnej - należy przez to rozumieć utworzone przez Gminę Jastrzęb, na podstawie odrębnych przepisów jednostki budżetowe wymienione w Statucie Gminy Jastrzęb;
- 3) kierownikowi jednostki organizacyjnej - należy przez to rozumieć osobę zarządzającą jednostką, odpowiednio kierownika lub dyrektora jednostki organizacyjnej;
- 4) Gminie- należy przez to rozumieć Gminę Jastrzęb;
- 5) części nieruchomości – należy przez to rozumieć pomieszczenia dydaktyczne, gospodarcze, usługowe, sale gimnastyczne, boiska szkolne, place i tereny rekreacyjne sportowe, stanowiące część nieruchomości oddanych w trwały zarząd;
- 6) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023r. poz. 344, z późn. zm.).

**Rozdział 2.
Szczegółowe warunki gospodarowania nieruchomościami oddanymi w trwały zarząd**

§ 3.

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 prawa oraz przeznaczeniem i sposobem zagospodarowania określonym w decyzji o ustanowieniu trwałego zarządu;
- 2) zgłoszenia obowiązku podatkowego w zakresie podatku od nieruchomości;
- 3) uiszczania należności publicznoprawnych, jeżeli taki obowiązek wynika z odrębnych przepisów.

§ 4.

1. Jednostka organizacyjna ma prawo do wykonywania na oddanej w trwały zarząd nieruchomości robót budowlanych polegających na budowie w rozumieniu art. 3 pkt 7 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2023 r. poz. 682, z późn. zm.), jeśli jest to zgodne z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego lub planem ogólnym gminy, przeznaczeniem i zakresem działalności danej jednostki oraz odrębnymi przepisami, w tym przepisami Ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2022 r. poz. 840, z późn.zm.), a także pod warunkiem uzyskania zgody Burmistrza.
2. Jednostka organizacyjna może również, za zgodą Burmistrza i po spełnieniu warunków wskazanych w ust. 1, wykonywać roboty polegające na przebudowie, remoncie lub modernizacji obiektów budowlanych na nieruchomościach oddanych w trwały zarząd.
3. Jednostka organizacyjna ma prawo do wykonywania na oddanej w trwały zarząd nieruchomości, robót, o których mowa w ust. 1 i 2 tylko wówczas, gdy w budżecie Gminy Jastrzęb zostaną zaplanowane środki na ten cel lub gdy jednostka organizacyjna własnym staraniem pozyska środki finansowe umożliwiające sfinansowanie zaplanowanej inwestycji.
4. Celem uzyskania zgody na zagospodarowanie nieruchomości w sposób wskazany w ust. 1 i 2, jednostka organizacyjna składa do Burmistrza wnioski, w którym określa w szczególności: rodzaj, zakres, szacunkowy koszt i sposób finansowania oraz termin przeprowadzenia planowanej inwestycji.
5. Drobne prace mające na celu utrzymanie nieruchomości oddanej w trwały zarząd w stanie niepogorszonym nie wymagają uzyskania zgody Burmistrza.

§ 5.

1. Jednostka organizacyjna ma prawo do oddania nieruchomości lub jej części w najem, dzierżawę lub użyczenie wyłącznie po zaspokojeniu potrzeb wynikających z realizacji zadań statutowych tej jednostki.
2. Do zawarcia lub wypowiedzenia umów najmu, dzierżawy i użyczenia, upoważnieni są kierownicy jednostek organizacyjnych, którzy działają jednoosobowo na podstawie pełnomocnictwa udzielonego przez Burmistrza.

§ 6.

1. Oddanie przez jednostkę organizacyjną nieruchomości w najem lub dzierżawę następuje w drodze przetargu zgodnie z przepisami ustawy i § 7 załącznika.
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 charakteru działalności komercyjnej.
3. Kierownik jednostki organizacyjnej może odstąpić 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.

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

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 trwały zarząd urządzeń infrastruktury technicznego uzbrojenia terenu niezbędnych do funkcjonowania nieruchomości.

§ 7.

Kierownik jednostki organizacyjnej, który zamierza oddać nieruchomość lub jej część 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) przeprowadzić przetarg zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami oraz uregulowaniami wewnętrznymi jednostki w tym zakresie.

§ 8.

1. Jednostka organizacyjna ma prawo do oddania nieruchomości lub jej części w najem, dzierżawę lub użyczenie:

- 1) na okres do 3 lat, lecz na czas nie dłuższy niż czas, na który został ustanowiony trwały zarząd z jednoczesnym zawiadomieniem Burmistrza z zastrzeżeniem, o którym mowa w ust. 3 ;
- 2) na okres powyżej 3 lat, lecz nie dłuższy niż czas, na który został ustanowiony trwały zarząd – za zgodą Burmistrza wyrażoną przed planowanym dniem ogłoszenia przetargu, a w przypadkach gdy umowa ma zostać zawarta bez przeprowadzenia przetargu - przed zwarciem umowy. Zgoda Burmistrza wymagana jest również w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony zawierana jest kolejna umowa najmu lub dzierżawy z tym samym podmiotem.

2. Zawieranie umów najmu lub użyczenia nieruchomości lub jej części na godziny przez kierownika jednostki organizacyjnej, nie wymaga zawiadomienia ani zgody Burmistrza.

3. W przypadku nieruchomości, których budowa, przebudowa lub remont współfinansowane są lub były 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 zgody Burmistrza.

§ 9.

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. 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.

§ 10.

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 , po uzyskaniu zgody Burmistrza;
- 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 na rzecz innej jednostki organizacyjnej Gminy , a także szkoły lub placówki oświatowej, dla której organem prowadzącym jest Gmina , następuje w drodze porozumienia między kierownikami tych jednostek.

§ 11.

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

2. W umowie najmu winno być określone przeznaczenie wynajmowanych nieruchomości lub ich części.

3. 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 nie 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 bez obowiązku zapłaty odszkodowania lub kary umownej na rzecz wynajmującego w przypadku, gdy przedmiot najmu stanie się niezbędny jednostce organizacyjnej do realizacji celów statutowych.

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

§ 12.

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

§ 13.

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

§ 15.

Wyrażenie przez Burmistrza zgód, o których mowa w niniejszej uchwale wymaga formy pisemnej.