

**UCHWAŁA NR VI/36/11
RADY GMINY RYPIN**

z dnia 28 kwietnia 2011 r.

w sprawie ustalenia zasad wydzierżawiania lub wynajmowania nieruchomości stanowiących własność gminy Rypin na czas dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony.

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 9 lit.a oraz art.40 ust. 1 i 2 pkt 3 i art. 41 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U z 2001 r. Nr 142 poz.1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116 poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz.1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 976, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz.1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28 poz. 142 i 146, Nr 106, poz. 675, Nr 40, poz. 230) w związku z art. 13 ust. 1, art. 34 ust. 1 i 4, art. 35 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 Nr 102 poz. 651, zm. Dz.U. Nr 106 poz. 675, Nr 143 poz. 963, Nr 155 poz. 1043, Nr 197 poz. 1307, Nr 200 poz. 1323) uchwała się, co następuje:

§ 1. Ustala się zasady wydzierżawiania i wynajmowania nieruchomości stanowiących własność Gminy Rypin.

§ 2. Nieruchomością w rozumieniu uchwały jest:

- 1) obszar gruntu stanowiący wyodrębnioną geodezyjnie działkę lub jej część;
- 2) budynek i budowla lub ich część.

§ 3. 1. Nieruchomości stanowiące własność Gminy Rypin mogą zostać:

- 1) wydzierżawione lub wynajęte z terminem obowiązywania umowy przekraczającym 3 lata, lecz krótszym niż 10 lat;
- 2) wydzierżawione lub wynajęte, wielokrotnie ponownie, tym samym podmiotom, lecz na okres jednorazowo krótszym niż 10 lat,

przez Wójta Gminy na zasadach określonych w niniejszej uchwale.

2. Zawarcie umowy dzierżawy lub najmu na okres 10 lat i dłuższy, w tym na czas nieoznaczony wymaga zgody Rady Gminy Rypin wyrażonej w drodze uchwały.

§ 4. Gmina Rypin powiadamia o wolnych nieruchomościach, które mogą być przedmiotem dzierżawy lub najmu poprzez ogłoszenie w prasie lokalnej, ogłoszenie zamieszczone przez okres 21 dni na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Rypinie oraz na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej.

§ 5. 1. Ustala się zasadę, iż zawarcie umowy dzierżawy lub najmu następuje po przeprowadzeniu postępowania przetargowego, które może mieć charakter nieograniczony lub ograniczony podmiotowo.

2. Przetarg ograniczony podmiotowo można przeprowadzać w sytuacjach, gdy nieruchomość posiada specyficzne cechy użytkowe.

3. Dla przeprowadzenia postępowań przetargowych Wójt Gminy Rypin może w drodze zarządzenia:

- 1) wydać regulamin postępowania przetargowego;
- 2) powołać komisję przetargową;
- 3) ustalić wzór umowy.

4. Upoważnia się Wójta Gminy Rypin do wydzierżawiania i wynajmowania nieruchomości w trybie bezprzetargowym na okres krótszy niż 10 lat, w tym zawieranie ponownych umów na okres krótszy niż 10 lat, jeżeli:

- 1) na nieruchomości będą realizowane urządzenia infrastruktury technicznej lub inne cele publiczne;
- 2) nieruchomość będzie wykorzystywana przez Skarb Państwa;

3) nieruchomość będzie wykorzystywana przez osoby prawne i fizyczne na działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, oświatową, naukową, badawczo-rozwojową, wychowawczą, sportową, rekreacyjną, na cele niezwiązane z działalnością zarobkową, a także na cele działalności pożytku publicznego.

§ 6. 1. W przypadkach, o których mowa w § 5 ust.4 oraz gdy:

- 1) ogłoszone nieruchomości nie znalazły dzierżawców lub najemców w postępowaniu przetargowym;
- 2) dotychczasowy dzierżawca lub najemca w związku z nadchodzącym terminem wygaśnięcia umowy wyraża gotowość do dalszego korzystania nieruchomości,

Wójt Gminy Rypin może zawrzeć umowę dzierżawy lub najmu po przeprowadzeniu rokowań.

2. W sprawie ustalenia warunków umowy przeprowadza się z wnioskodawcą odpowiednie rokowania. Jeżeli jednak zainteresowanie dzierżawą lub najmem nieruchomościami opisanych w ust. 1 pkt. 2 i w § 5 ust. 4 wykaże więcej niż jeden podmiot, wówczas przeprowadza się przetarg ograniczony do zainteresowanych podmiotów.

§ 7. 1. Umowy dzierżawy lub najmu określać będą wykorzystanie nieruchomości zgodne z przeznaczeniem nieruchomości w przyjętym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Czas trwania umowy winien uwzględniać wiejskie potrzeby inwestycyjne oraz obowiązki w zakresie zadań publicznych.

2. Umowy dzierżawy lub najmu przewidujące możliwość poniesienia nakładów przez dzierżawcę lub najemcę muszą przewidywać sposób ich rozliczenia.

3. Jeżeli przedmiotem dzierżawy lub najmu jest nieruchomość będąca budynkiem lub budowlą, dzierżawca lub najemca na swój koszt ubezpiecza przedmiot najmu od skutków zdarzeń nadzwyczajnych z jednoczesną cesją praw wynikających z polisy na rzecz Gminy Rypin.

4. Umowy zawierane na okres dłuższy niż jeden rok kalendarzowy muszą zawierać postanowienie dotyczące sposobu zmiany wysokości czynszu z upływem czasu.

5. Umowy dzierżawy i najmu nie mogą zawierać postanowień zezwalających na dalsze zawieranie umów o takim samym lub podobnym charakterze, a także udostępniania nieruchomości pod tytułem nieodpłatnym.

6. Umowy dzierżawy i najmu muszą zawierać postanowienia o ich rozwiązaniu w szczególności:

- 1) bez wypowiedzenia w przypadku naruszenia pozostawiania przez dzierżawcę lub najemcę w zwłoce w zapłacie trzech kolejnych terminów płatności;
- 2) bez wypowiedzenia w przypadku wykorzystywania nieruchomości niezgodnie z ich umownym przeznaczeniem.

§ 8. Z postępowań o zawarcie umowy dzierżawy lub najmu wyłącza się osoby fizyczne i prawne oraz jednostki nie posiadające osobowości prawnej, które są dłużnikami Gminy Rypin lub zostały wpisane do rejestru dłużników niewypłacalnych.

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

Wiceprzewodniczący Rady

Jan Pankowski

Uzasadnienie

Zasadniczo gospodarowanie mieniem komunalnym należy do kompetencji wójta jako organu wykonawczego gminy (art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy o samorządzie gminnym). Kompetencja ta została ograniczona przepisem art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a cytowanej ustawy. Zgodnie z jego treścią do wyłącznej właściwości rady gminy należy podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych gminy, przekraczających zakres zwykłego zarządu, dotyczących zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, o ile ustawy szczególne nie stanowią inaczej; uchwała rady gminy jest wymagana również w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość. W świetle tego przepisu do czasu określenia zasad wójt może dokonywać tych czynności wyłącznie za zgodą rady gminy. Powyższe uregulowania prawne oraz duża ilość spraw związanych z gospodarowaniem nieruchomościami gminnymi spowodowała konieczność podjęcia przedmiotowej uchwały.

Wiceprzewodniczący Rady

Jan Pankowski