

**UCHWAŁA NR IV/21/2014
RADY GMINY CZARNKÓW**

z dnia 23 grudnia 2014 r.

**w sprawie określenia zasad wydzierżawiania lub wynajmowania nieruchomości stanowiących własność
Gminy Czarnków**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt.9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym - (tekst jednolity Dz.U. z 2013 roku poz.594, zmiany z 2013 roku: poz.645 i poz.1318; z 2014 roku: poz.379 i poz.1072) oraz art.37 ust.4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. z 2014 roku poz.518, zmiany z 2014 roku: poz.659, poz.805 i poz.906) uchwala się co następuje:

§ 1. Uchwała określa zasady gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Czarnków w zakresie ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony oraz zasady zawierania przez strony po umowie dzierżawy na czas oznaczony do 3 lat, kolejnych umów, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość.

§ 2. Dzierżawa lub najem nieruchomości na okres powyżej 3 lat lub na czas nieoznaczony, a także w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość następuje w trybie przetargowym z zastrzeżeniem §3 niniejszej uchwały.

§ 3. Wójt Gminy może odstąpić od zasad przetargowego trybu zawarcia umowy jeżeli oddanie nieruchomości w dzierżawę lub najem następuje:

- 1) na pisemny wniosek, złożony przed wygaśnięciem dotychczasowej umowy osobie, która korzystała jako ostatnia z nieruchomości na podstawie umowy na czas oznaczony do 3 lat oraz spełnione są następujące warunki:
 - a) dotychczasowy dzierżawca wywiązał się z postanowień dotychczasowej umowy, a w szczególności z zobowiązań finansowych,
 - b) wykorzystywał przedmiot najmu lub dzierżawy zgodnie z postanowieniami umowy,
 - c) przedłużenie umowy nie koliduje z interesami gminy,
 - d) nieruchomość nie jest przeznaczona do zbycia,
- 2) na rzecz małżonka, zstępnych lub osoby bliskiej (tj. osoby zaliczanej do I grupy podatkowej w rozumieniu przepisów o podatku od spadków i darowizn) dotychczasowego najemcy lub dzierżawcy,
- 3) na rzecz właściciela, a także dzierżawcy lub najemcy nieruchomości przyległej lub jej części w celu poprawienia warunków zagospodarowania jego lub dzierżawionej nieruchomości,
- 4) na rzecz osób, które posiadają prawa do obiektów budowlanych, wzniesionych z własnych środków na gruncie komunalnym,
- 5) dzierżawcom nieruchomości rolnych stanowiących przyznane z mocy prawa działki emerytalne o dotychczas nieuregulowanym stanie prawnym,
- 6) przeznaczone na potrzeby gminnych jednostek budżetowych lub potrzeby jednostek i organizacji prowadzących działalność użyteczności publicznej,
- 7) pod lokalizację tablic reklamowych,
- 8) na rzecz osób, które złożyły wniosek o dofinansowanie ze środków unijnych, a których posiadanie jest podstawą uzyskania tych środków.

§ 4. Wysokość stawek czynszu za najem lub dzierżawę nieruchomości ustala Wójt Gminy w drodze zarządzenia.

§ 5. Traci moc Uchwała Nr XXIV/173/2008 Rady Gminy Czarnków z dnia 28 sierpnia 2008 roku w sprawie zasad wydzierżawiania gruntów położonych na terenie Gminy Czarnków w przypadku zawierania kolejnych umów po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat.

§ 6. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czarnków.

§ 7. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady Gminy
Czarnków

Henryk Mietlicki

Uzasadnienie

Brzmienie przepisu art.18 ust.2 pkt.9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym upoważnia Radę Gminy do podjęcia uchwały w sprawie określenia zasad wydzierżawiania nieruchomości na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata, a także w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość. Do tej pory Rada określiła wyłącznie zasady wydzierżawiania lub wynajmowania nieruchomości w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość. Jednak dla niektórych nieruchomości, np. gruntów, na których usytuowane są garaże mogą być sporządzone umowy na czas dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony. Wymagałoby to jednak dla każdego przypadku podjęcia indywidualnej uchwały. Niniejsza uchwała usprawni właściwemu organowi, jakim w tym przypadku jest wójt, gospodarowanie gminnym zasobem nieruchomości w zakresie oddawania majątku gminy w dzierżawę lub w najem. W tym miejscu należy wyjaśnić, że zgodnie z utrwalonym orzecznictwem rada gminy nie może podejmować czynności, które należą do sfery wykonawczej, gdyż byłoby to naruszeniem konstytucyjnej zasady podziału organów samorządu terytorialnego na wykonawcze i stanowiące. W związku z tym organ stanowiący, czyli rada gminy decyduje w zakresie spraw bezpośrednio przekazanych mu przez przepisy ustaw i wyłącznie w ich granicach. W przypadku wydzierżawiania lub wynajmowania nieruchomości przysługują jej wyłącznie uprawnienia, o których mowa w art. 37 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami zdanie drugie w brzmieniu: "...Wojewoda albo odpowiednia rada lub sejmik mogą wyrazić zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia tych umów". Zdanie drugie odnosi się wyłącznie do umów najmu lub dzierżawy na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, dlatego określając zasady dla tych czynności rada może określić warunki zwalniania z przetargu. Natomiast określając zasady w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość, rada może ograniczyć się jedynie do wydania zgody na zawieranie takich umów poprzez określenie szczególnych warunków udzielania takiej zgody. Dlatego podjęcie uchwały w proponowanym brzmieniu znajduje uzasadnienie prawne i rzeczowe.