

**UCHWAŁA NR LXXVIII/1035/2024
RADY MIEJSKIEJ W CZELADZI**

z dnia 28 lutego 2024 r.

w sprawie oddania w użytkowanie zabudowanej nieruchomości oznaczonej nr działki 23/11 arkusz mapy 47 o powierzchni 0,0839 ha, stanowiącej własność Gminy Czeladź, położonej przy ulicy Zwycięstwa 6 w Czeladzi.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) w zw. z art. 37 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. 2023, poz. 344 ze zm.)

Rada Miejska w Czeladzi uchwala, co następuje:

§ 1. Wyraża się zgodę na oddanie w użytkowanie na okres do lat 10-ciu, w trybie bezprzetargowym, zabudowanej nieruchomości oznaczonej nr działki 23/11 arkusz mapy 47 o powierzchni 0,0839 ha, stanowiącej własność Gminy Czeladź; KA1B/00012892/9, położonej przy ulicy Zwycięstwa 6 w Czeladzi, z przeznaczeniem na cele: opiekuńcze, sportowe, edukacyjne i wychowawcze, na rzecz dotychczasowych najemców.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Czeladź.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Czeladzi

mgr Dominik Penar

Uzasadnienie

Nieruchomość oznaczona nr działki 23/11 arkusz mapy 47 o powierzchni 0,0839 ha, stanowiąca własność Gminy Czeladź, KA1B/00012892/9 położona przy ulicy Zwycięstwa 6 w Czeladzi zabudowana jest jednopiętrowym budynkiem o powierzchni użytkowej 343 m².

Na mocy umowy z dnia 13 grudnia 2021 roku budynek jest przedmiotem najmu do 30 listopada 2024 roku, na rzecz Pani Judyty Nowak prowadzącej działalność gospodarczą pod firmą: Niepubliczne Sportowe Przedszkole Bajka w Czeladzi Niepubliczny Żłobek Bajeczka w Czeladzi Judyta Nowak.

Obiekt został przystosowany wewnątrz przez Wynajmującą, do użytkowania.

Ustanowiony najem jest odpłatny a najemca nie zalega z opłatami na rzecz Gminy.

Na wynajmującym tj. Gminie Czeladź ciąży między innymi:

- wydanie lokalu w stanie adekwatnym do umówionego sposobu użytkowania;
- utrzymywanie lokalu w takim stanie przez cały czas trwania umowy;
- zapewnienie sprawnego działania istniejących instalacji i urządzeń związanych z budynkiem (umożliwiających najemcy korzystanie z wody, paliw gazowych i ciekłych, ciepła, energii elektrycznej) oraz innych instalacji i urządzeń, stanowiących wyposażenie lokalu i budynku określone odrębnymi przepisami.

Obowiązki Najemcy to przede wszystkim:

- płacenie w terminie czynszu w kwocie wcześniej ustalonej z wynajmującym;
- eksploataowanie lokalu w taki sposób, jaki określa zawarta pomiędzy stronami umowa, a jeśli sama umowa nie określa sposobu używania - w sposób odpowiadający specyfice i przeznaczeniu lokalu;
- utrzymywanie lokalu, we właściwym stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym.

Budynek wymaga pilnych remontów, takich jak naprawa dachu czy odpadające tynki, które przekraczają zakres napraw bieżących, ciężących na najemcy.

Najemca zamierza rozszerzyć prowadzoną w budynku działalność z zachowaniem dotychczasowego celu, co uzależnia od wynajęcia obiektu na dłuższy czas niż okres lat trzech i oczekuje od Gminy utrzymania obiektu we właściwym stanie technicznym.

Chcąc utrzymać prowadzoną w obiekcie działalność, która niewątpliwie jest potrzebna lokalnej społeczności, Gmina zmuszona będzie do przeprowadzenia remontów, które nie zostały przewidziane w budżecie miasta.

Oddanie nieruchomości w użytkowanie wymaga zachowania formy aktu notarialnego, w którym określone zostaną między innymi zasady użytkowania nieruchomości w tym obowiązek ponoszenia kosztów utrzymania obiektu we właściwym stanie technicznym przez jego użytkownika.

Wobec powyższego oddanie przedmiotowej nieruchomości w użytkowanie na rzecz dotychczasowego najemcy, w trybie bezprzetargowym na okres do lat 10-ciu jest uzasadnione.

Z art. 37 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami wynika, że Rada Miejska może wyrazić zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umowy użytkowania, na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata, dlatego podjęcie uchwały jest zasadne.