

Nie wnoszę uwag formalnoprawnych
Radca Prawny
Damrawa Müller-Szalańska
Tr-87

**UCHWAŁA Nr XXIV/...../26
RADY MIEJSKIEJ W MOGILNIE**

z dnia 18 marca 2026 roku

w sprawie „Zasad oddawania w dzierżawę lub najem lokali użytkowych, powierzchni pod reklamę oraz nieruchomości lub ich części stanowiących własność Gminy Mogilno”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2025 r. poz. 1153 i 1436) oraz art. 13 ust. 1 i art. 37 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 z późn. zm.¹⁾) uchwala się, co następuje:

§ 1. Ustala się „Zasady oddawania w dzierżawę lub najem lokali użytkowych, powierzchni pod reklamę oraz nieruchomości lub ich części stanowiących własność Gminy Mogilno”, stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Mogilna.

§ 3. Do spraw wszczętych i przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały niezakończonych zawarciem umowy najmu lub dzierżawy stosuje się przepisy dotychczasowe.

§ 4. Traci moc Uchwała Nr XXVI/247/08 Rady Miejskiej w Mogilnie z dnia 8 października 2008 roku w sprawie ustalenia zasad oddawania gruntów gminy Mogilno w dzierżawę oraz określania wysokości czynszów.

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

Zmiany tekstu jednolitego wyżej wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2024 r. poz. 1222, 1717, 1881 oraz w Dz. U z 2025 r. poz. 1077 i 1080.

**UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY Nr XXIV/...../26
RADY MIEJSKIEJ W MOGILNO**

z dnia 18 marca 2026 roku

w sprawie „Zasad oddawania w dzierżawę lub najem lokali użytkowych, powierzchni pod reklamę oraz nieruchomości lub ich części stanowiących własność Gminy Mogilno”

Podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne w związku z koniecznością uregulowania zasad oddawania w najem lub dzierżawę lokali użytkowych, powierzchni przeznaczonych pod reklamy oraz nieruchomości stanowiących własność Gminy.

Zgodnie z art. 37 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami zawarcie umów najmu, dzierżawy lub użytkowania nieruchomości na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony następuje co do zasady w drodze przetargu, przy czym właściwy organ stanowiący jednostki samorządu terytorialnego może wyrazić zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia tych umów.

W praktyce gospodarowania mieniem komunalnym zachodzą sytuacje, w których zasadne jest zawieranie kolejnych umów najmu lub dzierżawy z dotychczasowymi najemcami lub dzierżawcami, którzy prawidłowo wywiązywali się z postanowień dotychczasowych umów, w szczególności terminowo regulowali należności oraz korzystali z nieruchomości zgodnie z ich przeznaczeniem. Dotyczy to w szczególności lokali użytkowych, powierzchni przeznaczonych pod umieszczanie reklam oraz nieruchomości wykorzystywanych na cele działalności gospodarczej.

Uregulowanie zasad w tym zakresie ma na celu zapewnienie przejrzystości i jednolitości postępowania przy gospodarowaniu mieniem komunalnym, a także umożliwienie racjonalnego i efektywnego zarządzania nieruchomościami stanowiącymi własność gminy. Podjęcie uchwały pozwoli również na kontynuowanie prowadzonej działalności przez dotychczasowych najemców i dzierżawców oraz zapewni stabilność stosunków prawnych związanych z korzystaniem z nieruchomości gminnych.

Podjęcie uchwały należy do kompetencji Rady Miejskiej, jako organu stanowiącego gminy, dlatego jej przyjęcie jest w pełni uzasadnione.

Załącznik do Uchwały Nr XXIV/...../26

Rady Miejskiej w Mogilnie

z dnia 18 marca 2026 r.

„Zasady oddawania w dzierżawę lub najem lokali użytkowych, powierzchni pod reklamę oraz nieruchomości lub ich części stanowiących własność Gminy Mogilno”

1. Określa się zasady oddawania w dzierżawę lub najem lokali użytkowych, powierzchni pod reklamę oraz nieruchomości lub ich części stanowiących własność Gminy Mogilno na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony oraz w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do lat 3 dotychczasowe strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ten sam lokal użytkowy, powierzchnia pod reklamę, nieruchomość lub jej część, zwane dalej: zasadami.
2. Ilekroć w niniejszych zasadach jest mowa o:
 - 1) Burmistrz - należy przez to rozumieć Burmistrza Mogilna,
 - 2) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Mogilno,
 - 3) lokalu użytkowym - należy przez to rozumieć lokal wykorzystywany zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkaniowe, w tym lokale handlowe, usługowe, magazynowe, składowe, lokale służące celom kulturalno-oświatowym, widowiskowym, pomocy społecznej, a także pomieszczenia gospodarcze,
 - 4) nieruchomości - należy przez to rozumieć grunt wraz z częściami składowymi, z wyłączeniem budynków i lokali, jeżeli stanowią odrębny przedmiot własności,
 - 5) osobie bliskiej poprzedniego najemcy/dzierżawcy - należy przez to rozumieć współmałżonka poprzedniego najemcy/dzierżawcy, pełnoletnie dzieci, rodziców, pełnoletnie rodzeństwo poprzedniego najemcy/dzierżawcy i osoby prowadzące wspólne gospodarstwo domowe z poprzednim najemcą/dzierżawcą,
 - 6) powierzchni pod reklamę – należy przez to rozumieć powierzchnię przeznaczoną na reklamę na budynkach i innych obiektach komunalnych.
3. Nieruchomości lub ich części oraz lokale użytkowe i powierzchnie pod reklamę mogą być wdzierżawiane lub wynajmowane na czas oznaczony bądź nieoznaczony, w zależności od stanu faktycznego, przy uwzględnieniu interesu społecznego lub gospodarczego Gminy, w tym potrzeb inwestycyjnych oraz obowiązków związanych z realizacją zadań publicznych.
4. Minimalne stawki czynszu dzierżawy i najmu ustala Burmistrz w drodze zarządzenia.
5. Stawki czynszu, o których mowa w pkt 4 stosuje się przy zawarciu umowy najmu lub dzierżawy bez przetargu. W przypadku zawarcia umowy najmu lub dzierżawy w drodze przetargu czynsz ustalany jest w wysokości osiągniętej w przetargu, a stawki, o których mowa w pkt 4, stanowią stawki wywoławcze w przetargu.

6. Jeżeli dla określonej przedmiotu umowy dzierżawy lub najmu należy ustalić wielkość czynszu stosując więcej niż jedną stawkę czynszu, wysokość stawki wywoławczej do przetargu oraz dolnego progu do rokowań ustala się jako sumę poszczególnych stawek, a po ustaleniu jej wysokości (w przetargu lub rokowaniach) dokonuje się rozliczenia na poszczególne funkcje.
7. Nieruchomości lub ich części oraz lokale użytkowe i powierzchnie pod reklamę będą oddawane w dzierżawę/najem w drodze:
 - 1) przetargu,
 - 2) bezprzetargowej.
8. Przetarg przeprowadza się w formie przetargu nieograniczonego lub przetargu ograniczonego.
9. Burmistrz może wydzierżawić nieruchomość w trybie bezprzetargowym w następujących przypadkach:
 - 1) na którą dotychczasowy dzierżawca bądź jego poprzednik prawny poczynił za zgodą wydzierżawiającego nakłady, które podlegają przejęciu przez nowego dzierżawcę,
 - 2) na cele rozrywkowe, w tym cyrki, lunaparki, festyny i inne imprezy rekreacyjno-sportowe,
 - 3) pod lokalizację tablicy lub urządzenia reklamowego,
 - 4) w ramach regulacji stanu prawnego nieruchomości znajdujących się w posiadaniu osób nielegitymujących się tytułem prawnym do korzystania z nieruchomości, w tym nieruchomości zabudowanych obiektami, jeżeli obiekty te zostały wybudowane lub przejęte bądź nabyte przez posiadacza gruntu,
 - 5) dzierżawy nieruchomości przeznaczonej na uzupełnienie posiadanej nieruchomości (również dzierżawionej lub wynajmowanej) jeżeli nieruchomość mająca być oddana w dzierżawę nie może stanowić samodzielnego obszaru do zagospodarowania,
 - 6) celem zorganizowania zaplecza budowy lub lokalizacji urządzeń związanych z sieciami infrastruktury technicznej, w szczególności: trafostacje, stacje redukcji gazu, centrale telefoniczne i inne, oraz przeprowadzania linii kablowych telekomunikacyjnych pod, na albo nad nieruchomością i umieszczanie tabliczek informacyjnych o urządzeniach, a także dostępu w celu ich eksploatacji i konserwacji przez operatorów publicznych oraz podmioty współkorzystające z nich, z wyłączeniem linii zapewniających telekomunikację Gminie bądź jej jednostkom,
 - 7) pod ogródek letni wyłącznie przed prowadzonym lokalem, jeżeli wnioskujący uzyskał wcześniej zezwolenie na prowadzenie działalności,
 - 8) z poprzednim dzierżawcą, który wykorzystywał przedmiot dzierżawy zgodnie z przeznaczeniem i uiszczał należny Gminie czynsz,
 - 9) w ramach zamiany (dyslokacji), w zamian za wydanie dotychczas dzierżawionego gruntu,
 - 10) na rzecz osób fizycznych i prawnych, które prowadzą działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukową, badawczo-rozwojową, wychowawczą lub sportowo-turystyczną, na cele niezwiązane z działalnością zarobkową,

- 11) z osobą użytkującą grunt bez pisemnej umowy dzierżawy, która wnosi na rzecz Gminy opłaty z tytułu dzierżawy,
 - 12) osobie bliskiej poprzedniego dzierżawcy,
 - 13) w innych szczególnie uzasadnionych przypadkach, po zasięgnięciu opinii komisji właściwej do spraw gospodarki komunalnej.
10. Burmistrz może wynająć powierzchnię pod reklamę w trybie bezprzetargowym.
11. Burmistrz może wynająć lokal użytkowy w trybie bezprzetargowym w następujących przypadkach:
- 1) na który dotychczasowy najemca bądź jego poprzednik poczynił za zgodą wynajmującego nakłady, które podlegają przejęciu przez nowego najemcę,
 - 2) z poprzednim najemcą, który wykorzystywał przedmiot najmu zgodnie z przeznaczeniem i uiszczał należny Gminie czynsz,
 - 3) w ramach zamiany (dyslokacji), w zamian za wydanie lokalu użytkowego stanowiącego dotychczasowy przedmiot najmu,
 - 4) z osobą użytkującą lokal użytkowy bez pisemnej umowy najmu, która wnosi na rzecz Gminy opłaty z tytułu najmu,
 - 5) na rzecz osób fizycznych i prawnych, które prowadzą działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukową, badawczo-rozwojową, wychowawczą lub sportowo-turystyczną, na cele niezwiązane z działalnością zarobkową,
 - 6) osobie bliskiej poprzedniego najemcy,
 - 7) z osobą korzystającą z lokalu użytkowego bez pisemnej umowy najmu, która wnosi na rzecz Gminy opłaty z tytułu najmu,
 - 8) w innych szczególnie uzasadnionych przypadkach, po zasięgnięciu opinii komisji właściwej do spraw gospodarki komunalnej.
12. Zgody Rady Miejskiej w Mogilnie wyrażonej w odrębnej uchwale wymaga wydzierżawienie lub wynajęcie nieruchomości lub ich części, lokali użytkowych w przypadkach nieuregulowanych niniejszymi zasadami i przewidzianych w obowiązujących przepisach prawa.