

**Uchwała Nr. XXXIX/227/05
Rady Miejskiej w Radkowie
z dnia 31 maja 2005r.**

w sprawie ustalenia zasad wydzierżawiania nieruchomości gminnych

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 9 lit. „a” w związku z art. 40 ust. 2 pkt. 3 i art. 41 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) i art. 37 ust 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2004r. Nr 261, poz. 2603 z późniejszymi zmianami)

Rada Miejska w Radkowie uchwala, co następuje :

§1.1.Wydzierżawianie nieruchomości następuje w drodze przetargowej z wyjątkiem przypadków określonych w § 6.

2. Przetarg może być przeprowadzony w formie:

- a) przetargu ustnego nieograniczonego,
- b) przetargu ustnego ograniczonego,
- c) przetargu pisemnego nieograniczonego,
- d) przetargu pisemnego ograniczonego.

3. Przetarg ogłasza, organizuje i przeprowadza Burmistrz wybierając jedną z jego form, o których mowa w ust. 2, na zasadach określonych w ustawie, jak przy sprzedaży nieruchomości.

4. Stawki czynszu dzierżawnego i zasady ich aktualizacji oraz terminy płatności ustala Burmistrz w drodze zarządzenia.

5. Stawki czynszu o których mowa w pkt. 4 stanowią podstawę do :

- a) ustalenia stawki czynszu dzierżawnego przy wydzierżawianiu w drodze bezprzetargowej,
- b) ustalenia wywoławczej stawki czynszu do przetargu,
- c) ustalenia stawki czynszu w rokowaniach.

6. W przypadku negatywnego wyniku 2-ch kolejnych przetargów, stawka czynszu dzierżawnego, może być obniżona do 50% w stosunku do stawki ustalonej w zarządzeniu.

§2. Nieruchomości winno wydzierżawiać się w ich granicach ewidencyjnych. W szczególnie uzasadnionych przypadkach można odstąpić od niniejszej zasady.

§3. Z przedmiotu dzierżawy wyłącza się w szczególności następujące rodzaje użytków gruntowych: lasy, grunty zadrzewione i zakrzaczone, drogi.

§ 4.1. Burmistrz wydzierżawia nieruchomości na okres do lat 10.

2. W przypadku dzierżawy nieruchomości wykorzystywanych na cele rolne, rolniczo-ogrodnicze, rekreacyjne lub z przeznaczeniem na ogródki przydomowe okres dzierżawy wynosi co najmniej 6 lat.

3. W przypadkach dzierżaw innych niż określone w ust. 2 okres dzierżawy ustalany jest, w granicach określonych w ust 1, każdorazowo przez Burmistrza.

4. Przy przekazywaniu nieruchomości zabudowanych wymagających nakładów na adaptację, modernizację, remont kapitalny oraz na przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę - czas trwania umów powinien być ustalony z uwzględnieniem wymaganej wielkości nakładów.

§5. Przy wydzierżawianiu nieruchomości, a w szczególności przy określaniu terminu obowiązywania umowy, o których mowa w § 4, należy kierować się przede wszystkim wytycznymi miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jak również brać pod uwagę planowane terminy realizacji zadań Gminy, obejmujące swym zasięgiem przekazywane nieruchomości.

§6.1. Rada Miejska zwalnia, z obowiązku przeprowadzania przetargów na wydzierżawienie nieruchomości na okres powyżej trzech lat w następujących przypadkach:

- a) dzierżawy gruntów pod budynkami mieszkalnymi, gospodarczymi, garażami, a także gruntów zabudowanych innymi budynkami lub budowlami o ile stanowią one odrębny od gruntu przedmiot własności,
- b) dzierżawy na rzecz Skarbu Państwa lub innych jednostek samorządu terytorialnego,
- c) dzierżawy na rzecz gminnych osób prawnych i gminnych jednostek organizacyjnych,
- d) dzierżawy na rzecz osób prawnych i fizycznych prowadzących działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukową, badawczo-rozwojową, wychowawczą lub sportowo-turystyczną na cele niezwiązane z działalnością zarobkową chyba, że działalność zarobkowa przeznaczona jest w całości na cele statutowe,
- e) dzierżawy gruntu w celu urządzenia tymczasowego dojazdu do nieruchomości,
- f) losowych, po wyrażeniu pozytywnej opinii właściwej komisji do spraw rolnych, na podstawie przedstawionych i udokumentowanych dowodów,
- g) na pisemny wniosek złożony przez dotychczasowego dzierżawcę nieruchomości zabudowanych oraz gruntów wykorzystywanych na cele rolne, rolniczo - ogrodnicze, rekreacyjne i ogródki przydomowe z zastrzeżeniem §7,
- h) potrzeby poprawienia zagospodarowania nieruchomości przyległej lub jej części stanowiącej własność, oddanej w użytkowanie wieczyste, dzierżawę, najem lub użytkowanie wnioskodawcy,
- i) złożenia pisemnego wniosku gdy o wydzierżawienie ubiega się osoba bliska w stosunku do dotychczasowego dzierżawcy,
- j) złożenia pisemnego wniosku przez dotychczasowego dzierżawcę lub jego następcę prawnego, w przypadku gdy zabudował lub zagospodarował nieruchomość za zgodą Gminy zgodnie z pozwoleniem na budowę i innymi pozwoleniami wymaganymi prawem,
- k) dzierżawy na rzecz osoby, od której zakupiono daną nieruchomość, do czasu jej docelowego zagospodarowania,
- l) gdy grunty były długoletnio odłogowane,
- m) w innych przypadkach - uzasadnionych względami społeczno - gospodarczymi.

2.W przypadku zbiegu uprawnień do bezprzetargowego dzierżawienia nieruchomości, stosuje się kolejność wymienioną w ust. 1.

3.Gdy o pierwszeństwie nie można rozstrzygnąć na podstawie zapisów ust. 2 dzierżawcę należy wyłonić w drodze procedury przetargowej.

§7. Dotychczasowemu dzierżawcy gminnej nieruchomości przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy dzierżawy na kolejny okres o ile:

- a) wcześniejsza umowa nie stanowiła inaczej,
- b) złożył na piśmie stosowny wniosek z zachowaniem określonego w umowie terminu,
- c) wywiązał się z postanowień wcześniej zawartej umowy.

§8. Burmistrz może odstąpić od zawarcia umowy dzierżawy, także w przypadku zaistnienia przesłanek określonych w § 7, gdy nieruchomość została przeznaczana

do zbycia, jak również gdy jest ona niezbędna do realizacji celów szczególnie ważnych dla Gminy.

§9. W przypadku wdzierżawienia nieruchomości zabudowanej, wymagającej remontu, na poczet czynszu można zaliczyć, po uprzednim porozumieniu z dzierżawcą, wartość poniesionych przez niego nakładów na przedmiot dzierżawy.

§10. Za okres bezumownego użytkowania gminnych nieruchomości, użytkownik zobowiązany jest do zapłaty na rzecz właściciela odszkodowania w wysokości 300 % czynszu dzierżawnego, jaki obowiązywałby go w przypadku posiadania umowy dzierżawy.

§11. Burmistrz obowiązany jest zastrzec w zawieranych umowach możliwość rozwiązania umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia w przypadku, gdyby:

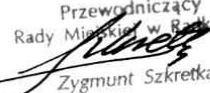
- a) nieruchomość wykorzystywana była przez drugą stronę umowy niezgodnie z przeznaczeniem określonym umową,
- b) nieruchomość lub jej części składowe przekazywane zostały do korzystania osobom trzecim bez zgody wdzierżawiającego.

§12. W uchwale Nr II /15/98 Rady Miejskiej w Radkowie z dnia 19 lutego 1998r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność gminy Radków w załączniku Nr1 w pkt 3 lit. "d" skreśla się wyrazy „lub dzierżawę”.

§13. Traci moc załącznik Nr 4 do uchwały Nr I/4/01 z dnia 29 stycznia 2001r. w sprawie ustalenia zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność gminy Radków.

§14. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Radków.

§15. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Radkowie

Zygmunt Szkrétka

UZASADNIENIE

do uchwały nr ...XXXIX/229/05
Rady Miejskiej w Radkowie
z dnia ...21 maja 2005... r.

Zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt 9 lit „a” ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz.U. z 2001r., Nr 142, poz. 1591, z późniejszymi zmianami) rada podejmuje uchwałę określającą zasady obciążania nieruchomości gruntowych oraz ich wydzierżawiana.

Art. 37 ust 4. ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami gminnym (tekst jednolity: Dz.U. z 2004r., Nr 261, poz. 2603, z późniejszymi zmianami) upoważnia m.in. radę do wyrażenia zgody na odstąpienie od zasad przetargowego trybu wydzierżawiania nieruchomości powyżej 3 lat.

Projekt uchwały wprowadza zmianę do dotychczas obowiązujących zasad wydzierżawiania nieruchomości gminnych. Konieczność wprowadzenia zmian ma na celu głównie doprecyzowanie oraz uściślenie niektórych przepisów dla osiągnięcia spójnych ich interpretacji, a także stworzenie możliwości ich dopasowania do nowych uwarunkowań powstałych w obszarze gospodarki nieruchomościami w związku z wejściem w życie dnia 22 września 2004r. nowelizacji ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz w związku z wstąpieniem Polski w struktury Unii Europejskiej.

Zgodnie z wcześniej obowiązującymi przepisami, a także dla zachowania zasady równouprawnienia obywateli przy staraniu się o prawo do gminnych nieruchomości zachowano warunek, iż ich wydzierżawianie następuje w drodze przetargowej. Forma przetargu powinna być dopasowana do konkretnego przypadku i przy jej wyborze należy się kierować rodzajem wydzierżawianej nieruchomości oraz celem dzierżawy.

Ustalanie stawek czynszu dzierżawnego i zasad ich aktualizacji w formie Zarządzenia Burmistrza pozwoli na sprawne i szybkie dopasowanie wysokości należnych opłat w stosunku do zmieniającej się sytuacji gospodarczej, szczególnie z uwzględnieniem zmian w obrębie gospodarki rolnej (np. zmiana wysokości dopłat unijnych, znaczne wahania cen produktów rolnych, wzrost inflacji, itp.)

W projekcie wykazano przypadki, w których istnieje możliwość bezprzetargowego wydzierżawiania nieruchomości. Są to sytuacje, w których bezprzetargowa forma dzierżawy ma naturalne uzasadnienie ze względu na sam charakter dzierżawy. Lista została ułożona w oparciu o przepisy prawa, a także w oparciu o wcześniejsze praktyczne doświadczenia w zakresie obrotu gminnymi nieruchomościami. Zachowanie wymienionych przypadków bezprzetargowego wydzierżawiania nieruchomości pozwoli znacznie przyspieszyć procedurę dzierżawy w tych sytuacjach, w których dzierżawa powinna być ograniczona do ściśle określonych osób ze względu na jej szczególny, społeczno-gospodarczy charakter.

Dodatkowo prawo do bezprzetargowego wydzierżawiania nieruchomości na rzecz dotychczasowego dzierżawcy ograniczono pewnymi wymogami, które pozwolą na uniknięcie przypadków, kiedy z roszczeniem o pierwszeństwo dzierżawy wystąpi osoba nie wywiązująca się z postanowień wcześniej zawartej umowy czy też nie złoży stosownego wniosku o ponowne wydzierżawienie nieruchomości w terminie określonym w tejże umowie.

Podpisany