

**UCHWAŁA NR XLIII/258/17
RADY GMINY ŁĄDEK**

z dnia 10 sierpnia 2017 r.

**w sprawie zasad oddawania w dzierżawę lub najem nieruchomości stanowiących własność Gminy Łądek
oraz ich obciążania.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2016 r. poz. 446) oraz art. 13 ust. 1, art. 25 ust. 1, art. 37 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (j.t. Dz. U. z 2016 r. poz. 782) Rada Gminy Łądek uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
POSTANOWIENIA OGÓLNE**

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

2. Uchwała nie normuje zasad gospodarowania lokalami wchodzącymi w skład gminnego zasobu mieszkaniowego.

§ 2. Nieruchomościami, stanowiącymi własność Gminy Łądek, gospodaruje Wójt Gminy Łądek w oparciu o zapisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (j.t. Dz. U. z 2016 r. poz. 782) oraz zasady określone niniejszą uchwałą, o ile ustawy szczególne nie stanowią inaczej.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) nieruchomości – rozumie się przez to nieruchomości stanowiące własność Gminy Łądek,
- 2) Gminie - rozumie się przez to Gminę Łądek,
- 3) Radzie - rozumie się przez to Radę Gminy Łądek,
- 4) ustawie - rozumie się przez to ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (j.t. Dz. U. z 2016 r. poz. 782).

**Rozdział 2.
OBCIĄŻANIE NIERUCHOMOŚCI**

§ 4. 1. Obciążanie nieruchomości może nastąpić przez ustanowienie prawa użytkowania, służebności i hipoteki.

2. Obciążanie nieruchomości następować będzie według zasad określonych w ustawie z dnia 23 kwietnia 1964 r.-Kodeks cywilny (j.t. Dz. U. z 2017 r. poz. 459 z późn. zm.) oraz w ustawie z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (j.t. Dz. U. z 2017 r. poz. 1007).

§ 5. 1. Ustanowienie użytkowania następuje na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, jak również gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat następuje ustanowienie użytkowania po raz kolejny.

2. Ustanowienie użytkowania w trybie bezprzetargowym:

- 1) na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, jak również gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat następuje ustanowienie użytkowania po raz kolejny -może nastąpić na rzecz podmiotów realizujących cele publiczne określone w art. 6 ustawy, tj. na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ostatecznej decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego albo ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy;
- 2) na czas dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, jak również gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat następuje ustanowienie użytkowania po raz kolejny - może nastąpić w przypadkach innych niż określone w pkt 1 i 2, po uzyskaniu pozytywnej opinii właściwej komisji Rady.
3. Ustanawiając prawo użytkowania, Wójt zobowiązany jest ustalić:

- 1) odpłatność za użytkowanie w wysokości nie niższej niż w operacie szacunkowym, płatne jednorazowo lub w formie opłaty rocznej, która będzie waloryzowana corocznie przy zastosowaniu średniorocznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszonego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Monitorze Polskim za rok ubiegły; zwaloryzowana opłata będzie obowiązywała od następnego miesiąca, po miesiącu, w którym zostanie ogłoszony w dzienniku urzędowym przywołany wyżej wskaźnik;
- 2) nieodpłatny charakter użytkowania w przypadkach wskazanych w przepisach szczególnych;
- 3) szczegółowy zakres oraz sposób korzystania przez użytkownika z nieruchomości komunalnej.

§ 6. Umowne ustanowienie służebności gruntowych oraz osobistych, obciążających nieruchomość komunalną, następuje z zachowaniem przepisów Kodeksu cywilnego oraz poniższych zasad:

- 1) ustalone zostanie wynagrodzenie za służebność w wysokości nie niższej niż w operacie szacunkowym, płatne jednorazowo lub w formie opłaty rocznej, która będzie waloryzowana corocznie przy zastosowaniu średniorocznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszonego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Monitorze Polskim za rok ubiegły; zwaloryzowana opłata będzie obowiązywała od następnego miesiąca, po miesiącu, w którym zostanie ogłoszony w dzienniku urzędowym przywołany wyżej wskaźnik, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 2) uwzględniając potrzeby nieruchomości władnącej, wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, decyzji o warunkach zabudowy lub dotychczasowego sposobu korzystania z nieruchomości władnącej, ustanowiona służebność winna zapewnić możliwość zagospodarowania nieruchomości obciążonej;
- 3) budowa oraz utrzymanie urządzeń służących wykonywaniu służebności obciążać będzie właściciela nieruchomości władnącej;
- 4) możliwe jest nieodpłatne ustanowienie służebności gruntowej na rzecz Skarbu Państwa bądź jednostek samorządu terytorialnego na zasadach określonych w przepisach szczególnych.

§ 7. Umowne ustanowienie służebności przesyłu, obciążających nieruchomość komunalną, następuje z zachowaniem przepisów Kodeksu cywilnego oraz za wynagrodzeniem ustalonym w wysokości nie niższej niż w operacie szacunkowym, płatnym jednorazowo lub w formie opłaty rocznej, która będzie waloryzowana corocznie przy zastosowaniu średniorocznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłoszonego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Monitorze Polskim za rok ubiegły; zwaloryzowana opłata będzie obowiązywała od następnego miesiąca, po miesiącu, w którym zostanie ogłoszony w dzienniku urzędowym przywołany wyżej wskaźnik.

§ 8. Wójt uprawniony jest do obciążania praw do nieruchomości komunalnych hipoteką na zasadach określonych w ustawie o księgach wieczystych i hipotece do kwoty 200.000 zł (dwustu tysięcy złotych), a powyżej tej kwoty po uzyskaniu pozytywnej opinii właściwej komisji Rady.

Rozdział 3. NAJEM I DZIERŻAWA NIERUCHOMOŚCI

§ 9. 1. Ustala się zasady gospodarowania nieruchomościami w zakresie ich wdzierżawiania i wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, z wyłączeniem nieruchomości przeznaczonych na cele mieszkaniowe.

2. Wójt może zawierać umowy dzierżawy lub najmu nieruchomości na okres do 10 lat.

3. Wyraża się zgodę na zawieranie przez Wójt kolejnych umów dzierżawy lub najmu w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejną umowę, której przedmiotem jest ta sama nieruchomość. Kolejna może zostać zawarta na czas oznaczony nie dłużej niż 3 lata.

§ 10. Nieruchomości mogą być oddawane w najem lub dzierżawę osobom fizycznym lub prawnym w drodze przetargu lub w formie bezprzetargowej, według zasad określonych w ustawie i niniejszej uchwale.

§ 11. 1. Dzierżawa lub najem nieruchomości w przypadkach wskazanych w § 9 następuje w drodze przetargu, z zastrzeżeniem § 12 i 13 niniejszej uchwały.

2. W przypadku nie wyłonienia strony umowy dzierżawy lub najmu w I przetargu, ogłasza się II przetarg z możliwością obniżenia wysokości wywoławczych stawek czynszu.

3. W przypadku braku oferentów w II przetargu, nieruchomość gruntowa lub lokal użytkowy może być odpowiednio wdzierżawiony lub wynajęty osobie, która wyrazi taką wolę, w drodze rokowań.

§ 12. Wójt może odstąpić od przetargu na najem lub dzierżawę w następujących przypadkach:

- 1) na cele prowadzenia działalności nie zarobkowej, a w szczególności charytatywnej, opiekuńczej, kulturalnej i oświatowej,
- 2) na rzecz stowarzyszeń i klubów sportowych,
- 3) przeznaczenia na cele publiczne, określone w przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami,
- 4) na rzecz samorządowych jednostek organizacyjnych,
- 5) oddania przedmiotu umowy osobie bliskiej (to jest osobie zaliczanej do I grupy podatkowej w rozumieniu przepisów ustawy o podatku od spadków i darowizn) dotychczasowego dzierżawcy albo najemcy w trakcie trwania umowy na okres, przez jaki miała jeszcze obowiązywać umowa pierwotna, za zgodą dotychczasowego dzierżawcy albo najemcy,
- 6) w przypadku śmierci najemcy lub dzierżawcy w czasie trwania umowy najmu lub dzierżawy -w prawa i obowiązki dotychczasowego najemcy lub dzierżawcy może wstąpić tylko jego małżonek lub jego dziecko.

§ 13. 1. Wyraża się zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego zawarcia umów najmu lub dzierżawy, jeżeli oddanie w dzierżawę lub najem nieruchomości następuje na rzecz osoby, która korzystała jako ostatnia z nieruchomości na podstawie umowy zawartej na okres do 3 lat, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Ponowne zawarcie umowy dzierżawy lub najmu, o którym mowa w ust. 1, może nastąpić, jeżeli dotychczasowy najemca lub dzierżawca spełni łącznie następujące warunki:

- 1) złoży pisemny wniosek przed wygaśnięciem umowy,
- 2) korzysta z przedmiotu najmu lub dzierżawy w sposób zgodny z postanowieniami umowy,
- 3) wywiązuje się z postanowień dotychczasowej umowy, a w szczególności ze zobowiązań finansowych,
- 4) zawarcie umowy nie jest sprzeczne z zamierzeniami inwestycyjnymi i gospodarczymi Gminy.

3. Przepis ust. 2 może mieć zastosowanie w szczególności, gdy jest to uzasadnione poniesionymi przez dotychczasowego najemcę lub dzierżawcę nakładami na przedmiot umowy, o ile ich poniesienie przewidywała umowa.

4. Wyraża się zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego zawarcia umów najmu lub dzierżawy, jeżeli oddanie w dzierżawę lub najem nieruchomości gruntowej albo lokalu użytkowego następuje na rzecz dotychczasowego dzierżawcy albo najemcy, który pobudował garaż bądź inny obiekt budowlany na gruncie gminnym. Ponowne zawarcie umowy najmu lub dzierżawy z dotychczasowym najemcą lub dzierżawcą następuje z zastrzeżeniem okresu umowy i wymagań wskazanych w ust. 1 i 2.

5. Ust. 4 ma zastosowanie również do osoby bliskiej (to jest osoby zaliczanej do I grupy podatkowej w rozumieniu przepisów ustawy o podatku od spadków i darowizn) dotychczasowego dzierżawcy albo najemcy, na wniosek tego dzierżawcy albo najemcy, a także do następcy prawnego dotychczasowego dzierżawcy albo najemcy.

§ 14. Poza przypadkami opisanymi w § 12 i 13 zwolnienie z obowiązku przetargu może nastąpić za zgodą Rady Gminy.

§ 15. Jeżeli dzierżawca lub najemca utracił tytuł prawny do nieruchomości w wyniku wygaśnięcia lub rozwiązania umowy, a korzysta z nieruchomości, zobowiązany jest uiścić na rzecz Gminy odszkodowanie odpowiadające wysokości czynszu, jaki Gmina mogłaby otrzymać z tytułu wydzierżawienia lub wynajęcia nieruchomości.

§ 16. Warunki dzierżawy lub najmu określa się w przetargu, a następnie zawiera się je w treści umowy, a w przypadku wydzierżawienia lub wynajęcia w trybie bezprzetargowym w umowie zawartej z dzierżawcą bądź najemcą.

§ 17. 1. Wysokość minimalnych stawek czynszu za dzierżawę i najem nieruchomości gruntowych oraz lokali użytkowych ustala Wójt w drodze zarządzenia.

2. W przypadku wydzierżawiania lub wynajmowania nieruchomości w drodze przetargu, czynsz ustalany jest w wysokości osiągniętej zgodnie z wynikiem przetargu. Wysokość wywoławczych stawek czynszu stanowią stawki ustalone zgodnie z zasadą, o której mowa w ust. 1.

3. O zastosowaniu wyższej stawki czynszu niż minimalna decyduje Wójt. Dotyczy to również wywoławczej stawki czynszu.

§ 18. 1. Stawki czynszu podane w umowie najmu lub dzierżawy podlegają waloryzacji. Waloryzacja dotyczy stawek czynszu ustalonych zarówno w postępowaniu przetargowym, jak i bezprzetargowym.

2. Wysokość stawki czynszu za lata następne będzie waloryzowana tylko jeden raz w roku, zgodnie z wysokością średniorocznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, opublikowanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Monitorze Polskim za rok ubiegły.

3. Czynsz będzie waloryzowany od następnego miesiąca, po miesiącu, w którym zostanie ogłoszony w dzienniku urzędowym wskaźnik, o którym mowa w ust. 1.

4. Najemca albo dzierżawca uiszcza podatek od nieruchomości za przedmiot najmu albo dzierżawy, a obowiązek podatkowy wynika z art. 3 ust. 1 pkt 4 lit. a ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (j.t. Dz. U. z 2016 r. z późn. zm.).

Rozdział 4. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 19. W sprawach nieuregulowanych w niniejszych zasadach mają zastosowanie przepisy ustawy o samorządzie gminnym, ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz Kodeksu cywilnego.

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi.

§ 21. Traci moc uchwała nr XXVIII/132/08 Rady Gminy Łądek z dnia 30 grudnia 2008 r. w sprawie odstąpienia od obowiązku przetargowego przy zawieraniu umów dzierżawy najmu na okres dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony.

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

UZASADNIENIE
do Uchwały Nr XLIII/258/17
Rady Gminy Łądek z dnia 10 sierpnia 2017

Zgodnie z przepisami art. 18 ust.1 pkt 9 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.) do właściwości rady gminy należą wszystkie sprawy pozostające w zakresie działania gminy, podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych gminy, między innymi wydzierżawiania lub najem nieruchomości stanowiących własność Gminy Łądek

W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne.