

ZARZĄDZENIE Nr 97 /2021
BURMISTRZA MIASTA KOWALEWO POMORSKIE
z dnia 14. 09. 2021 roku

w sprawie ustalenia zasad wdzierżawienia, najmu, użytkowania i użyczenia nieruchomości gruntowych na okres do lat trzech.

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 08 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jedn.: Dz. U. z 2021 r. poz. 1372) oraz art. 25 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn.: Dz. U. z 2020 r. poz. 1990 z późn. zm.),

zarządzam, co następuje:

§ 1

Ustalam zasady dotyczące wdzierżawienia, najmu, użytkowania i użyczenia nieruchomości gruntowych na okres do lat trzech, stanowiących załącznik do niniejszego zarządzenia.

§ 2

Traci moc Zarządzenie Burmistrza Miasta Kowalewa Pomorskiego Nr 103/2017 z dnia 28 lipca 2017 roku.

§ 3

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podjęcia.

BURMISTRZ
Jacek Żurawski

§1

1. W niniejszych zasadach określa się tryb wydzierżawienia, najmu, użytkowania i użyczenia nieruchomości gruntowych na okres do lat trzech wchodzących do gminnego zasobu nieruchomościami o których mowa w art. 24 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2020, poz. 1990 ze zm.).
2. Ilekroć w zarządzeniu jest mowa o:
 - 1) nieruchomości gruntowej-należy rozumieć grunt wraz z częściami składowymi.
 - 2) ogródkach przydomowych rozumie się przez to część nieruchomości gruntowej przeznaczonej do zaspokajania potrzeb użytkownika i jego rodziny w zakresie wypoczynku i rekreacji oraz prowadzenia upraw ogrodniczych o powierzchni do 500 m² włącznie.
 - 3) dzierżawa gruntów rolnych -grunty przeznaczone na cele upraw rolnych o powierzchni większej niż 500m².
 - 4) u.g.n. rozumie się przez to ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2020, poz. 1990 ze zm.).
 - 5) zarządzenie nie dotyczy wydzierżawiania lokali mieszkalnych i użytkowych w budynkach wielolokalowych.

§2

1. W przypadku gdy nieruchomości nie mogą być przekazane do trwałego zagospodarowania lub ich trwałe zagospodarowanie przez gminę jest planowane w dalszej przyszłości można je oddać w dzierżawę, najem, użyczenie, użytkowanie na czas określony lub nieokreślony.
2. Umowy o których mowa w pkt. 1 mogą być zawierane na okres:
 - dzierżawa nieruchomości rolnych-do lat trzech z możliwością przedłużenia na kolejny okres,
 - dzierżawa nieruchomości gruntowych-w celu przejazdu do nieruchomości stanowiących odrębny przedmiot własności- do lat trzech z możliwością przedłużenia na kolejny okres,
 - dzierżawa ogródków przydomowych do lat trzech z możliwością przedłużenia na kolejny okres.
3. Dzierżawa, najem, użytkowanie, użyczenie nieruchomości gruntowych innych niż wymienione w pkt.2 na czas oznaczony i nieoznaczony. Okres, cel i zasady w tym przypadku ustalane będą w drodze odrębnego zarządzenia.,

§3

Wysokość stawek czynszu dzierżawnego i najmu ustala się w drodze odrębnego zarządzenia.

§4

Nieruchomości gruntowe o których mowa w §1 mogą być wydzierżawiane, wynajmowane, oddawane w użytkowanie lub użyczenie na zasadach określonych w Kodeksie Cywilnym i przepisach odrębnych.

§5

1. Dzierżawcę, najemcę, użytkownika lub biorącego w użyczenie ustala się w drodze:
 - publicznego przetargu ustnego nieograniczonego,
 - publicznego przetargu ustnego ograniczonego,
 - w trybie bezprzetargowym.
2. Przetarg ograniczony organizuje się, jeżeli warunki przetargowe mogą być spełnione tylko przez ograniczoną liczbę osób.

3. O zastosowanej formie przetargu decyduje jego organizator.

§6

1. Nieruchomości mogą być wdzierżawione, oddawane w najem, użyczenie, użytkowanie w trybie bezprzetargowym:

- a) dotychczasowym stronom umów-o ile złożą w terminie wywieszenia wykazu -wniosek o zamiarze kontynuacji,
- b) w przypadkach gdy dotychczasowy dzierżawca przekazał notarialnie gospodarstwo rolne na rzecz następcy, który wyraża wolę kontynuowania dzierżawy. W przypadku, gdy gospodarstwo rolne zostanie wdzierżawione na okres dziesięciu lat i dzierżawca z tego tytułu pobierać będzie świadczenia-zawarta umowa z nowym użytkownikiem gospodarstwa obowiązywać będzie do zbiorów płodów na gruncie dzierżawionym od gminy,
- c) na cele kulturalno-rozrywkowe (festyny i inne imprezy rekreacyjno-sportowe),
- d) pod lokalizację tablic i urządzeń reklamowych,
- e) celem zorganizowania zaplecza budowy lub lokalizacji urządzeń związanych z sieciami infrastruktury technicznej,
- f) na rzecz osób fizycznych i prawnych, które prowadzą działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukową, wychowawczą lub sportowo turystyczną, na cele nie związane z działalnością zarobkową,
- g) jeżeli w dwóch kolejnych przetargach nie wyłoniono dzierżawcy lub najemcy,
- h) na polepszenie zagospodarowania nieruchomości przyległych bez możliwości zabudowy za wyjątkiem ogrodzenia,
- i) na rzecz kościołów i związków wyznaniowych, mających uregulowane stosunki z państwem, na cele działalności sakralnej,
- j) w ramach zamiany (dyslokacji), w zamian za wydanie dotychczasowej dzierżawy,
- k) na utworzenie dojazdu do nieruchomości,
- l) w przypadku, gdy na jedną działkę ustalonych jest tylko dwóch dzierżawców i jeden z nich odstąpi od dzierżawy, a drugi wyrazi zgodę na przejęcie dzierżawy- z czynszem dzierżawnym określonym odrębnym zarządzeniem wg form korzystania,
- m) w innych szczególnie uzasadnionych przypadkach.

2. W przypadku umów kontynuowanych- warunkiem zawarcia kolejnej jest wywiązanie się dzierżawcy ze wszystkich zobowiązań wobec Gminy m. in. czynszu dzierżawnego jak i podatku rolnego lub podatku od nieruchomości.

§7

W przypadku rozwiązania umowy na wniosek lub z winy strony umowy przed upływem okresu na jaki została zawarta, wpłacony czynsz nie podlega zwrotowi.

§8

Ustala się następujące zasady ustalania powierzchni do dzierżawy, najmu, użytkowania i użyczenia:

- w przypadkach kiedy przedmiotem umowy ma być cała działka, przyjmuje się powierzchnię wynikającą z ewidencji gruntów,
- w przypadku umów kontynuowanych na grunty rolne, gdy:
 - a) ustalony jest jeden dzierżawca na całą działkę-przyjmuje się powierzchnię wynikającą z ewidencji gruntów,
 - b) w przypadku gdy jedną działkę użytkuje więcej niż jeden dzierżawca -powierzchnią wyjściową jest powierzchnia działki wynikająca z ewidencji gruntów; następnie dokonuje się pomiarów poszczególnych dzierżaw a ewentualnie pozostałą różnicę proporcjonalnie dolicza się ilości użytkowników działki (mogą być to grunty zajęte pod tzw. miedze),
- w pozostałych przypadkach przyjmuje się powierzchnię wynikającą z pomiarów.

§9

1. Właściwy organ sporządza i podaje do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości przeznaczonych do dzierżawy, najmu, użytkowania lub użyczenia. Wykaz wywiesza się na okres 21 dni w siedzibie urzędu, zamieszcza się na stronach internetowych właściwego urzędu a ponadto informację o wywieszeniu tego wykazu podaje się do publicznej wiadomości w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości, w której położona jest nieruchomość.

2. Obowiązek przygotowania wykazu nie dotyczy nieruchomości przeznaczonych do wydzierżawienia na czas oznaczony do 3 miesięcy, zgodnie z art. 35 ust. 1b u.g.n. Wykaz sporządza się i podaje do publicznej wiadomości, jeżeli po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 miesięcy strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość.

§10

W wykazie o którym mowa w §9 zawiera informacje o jakich mowa w art. 35 ust. 2 u.g.n.

§11

1. W przypadku nie złożenia w określonym terminie potwierdzenia w zakresie dzierżawy przez osoby uprawnione do jej zawarcia w drodze bezprzetargowej-ogłasza się przetarg wybierając jedną z właściwych form określonych w §5.

2. Właściwy organ podaje do publicznej wiadomości ogłoszenie o przetargu co najmniej na 14 dni przed wyznaczonym terminem przetargu .

3. W ogłoszeniu o przetargu zamieszcza się informacje:

- oznaczenie nieruchomości według księgi wieczystej oraz katastru nieruchomości,
- powierzchnie nieruchomości,
- opis nieruchomości,
- przeznaczenie nieruchomości i sposób jej zagospodarowania,
- wysokość czynszu stanowiącego cenę wywoławczą,
- termin i miejsce przetargu,
- wysokość wadium, termin i miejsce jego wniesienia,
- skutkach uchylenia się od zawarcia umowy.

4. W szczególnie uzasadnionych przypadkach wynikających z prawidłowego zagospodarowania gruntu-właściwy organ może skrócić termin o którym mowa w pkt. 2.

§12

1. Cena wywoławcza stawki czynszu jest równa stawce określonej w drodze odrębnego zarządzenia z podziałem na różne formy korzystania z nieruchomości gruntowych.

2. W przypadku umów zawieranych w drodze bezprzetargowej wysokość czynszu ustala się w trybie negocjacji, biorąc pod uwagę cel i przeznaczenie nieruchomości.

§13

1. Przetarg przeprowadza komisja przetargowa składająca się z trzech osób (bez konieczności powoływania w formie odrębnego zarządzenia określającego skład osobowy):

- Przewodniczący Komisji-Kierownik Referatu Techniczno-Inwestycyjnego i Gospodarki Gruntami Urzędu Miejskiego w Kowalewie Pomorskim,
- Członek Komisji-osoba wskazana przez Kierownika Referatu Techniczno-Inwestycyjnego i Gospodarki Gruntami,
- Członek Komisji- osoba wskazana przez Skarbnika.

2. Wskazane osoby wpisywane będą do protokołu przez osobę merytorycznie odpowiedzialną za przygotowanie przetargu.

3. W przetargu nie mogą uczestniczyć osoby wchodzące w skład komisji przetargowej oraz osoby bliskie tym osobom.

§14

1. W przetargu mogą brać udział uczestnicy, jeżeli wpłacą wadium w terminie, miejscu wyznaczonym w ogłoszeniu o przetargu.
2. Wysokość wadium ustala właściwy organ poprzez podanie w ogłoszeniu o przetargu.
3. Minimalne postąpienie wynosi 1-10 % ceny wywoławczej.
4. Postąpienie ustala się w pieniądzu lub innej formie stosownie do ustalonych stawek czynszu określonych w zarządzeniu dla poszczególnych form dzierżawy.
5. Wysokość postąpienia ustala komisja przetargowa.

§15

1. Przewodniczący komisji rozpoczyna przetarg od stwierdzenia prawidłowości ogłoszenia przetargu, a następnie przekazuje uczestnikom informacje o których mowa w §11 pkt. 3.
2. Przewodniczący komisji rozpoczyna licytację, ogłaszając wywoławczą wysokość czynszu dzierżawnego i wzywa uczestników do zgłaszania postąpień. Jeżeli mimo trzykrotnego ogłoszenia wywoławczej wysokości czynszu żaden z uczestników nie zgłosił postąpienia, przewodniczący zamyka przetarg.
3. Przewodniczący komisji ogłasza kolejne postąpienia zgłaszane ustnie przez uczestników przetargu dopóty, dopóki mimo trzykrotnego ogłoszenia tej samej wysokości czynszu nie ma dalszego postąpienia.
4. Licytację wygrywa uczestnik, który zgłosił najwyższą wysokość czynszu.
5. Przewodniczący komisji ogłasza imię i nazwisko albo nazwę firmy, która wygrała przetarg.

§16

1. Przetarg uważa się za zakończony wynikiem negatywnym, jeżeli żaden z uczestników nie zaoferował postąpienia ponad cenę wywoławczą lub nikt nie stawił się na przetargu.
2. Przetarg jest ważny bez względu na liczbę uczestników, chociaż jeden uczestnik zaoferował co najmniej jedno postąpienie powyżej ceny wywoławczej.

§17

1. Z przetargu komisja sporządza protokół niezwłocznie po zakończeniu czynności przetargowych.
2. Protokół powinien zawierać następujące informacje:
 - 1) termin, miejsce i rodzaj przetargu oraz date sporządzenia protokołu,
 - 2) oznaczenie nieruchomości będącej przedmiotem przetargu,
 - 3) przebieg licytacji i najwyższą cenę albo wysokość czynszu osiągniętą w przetargu,
 - 4) imię, nazwisko i adres lub nazwę (firmę) i siedzibę osoby ustalonej jako kandydata dzierżawcę nieruchomości,
 - 5) imiona, nazwiska i podpisy przewodniczącego oraz pozostałych członków komisji.
3. Datę sporządzenia protokołu uważa się za dzień zamknięcia przetargu.
4. Umowę z ustalonym dzierżawcą, najemcą zawiera się w terminie 7 dni od daty zamknięcia przetargu.

§18

1. Wadium zwraca się niezwłocznie po odwołaniu lub zamknięciu przetargu, z zastrzeżeniem pkt 2 i 3.
2. Wadium wniesione przez uczestnika przetargu, który wygrał przetarg, zwraca się niezwłocznie po zawarciu umowy dzierżawy.
3. Wadium nie podlega zwrotowi w przypadku, gdy uczestnik przetargu, który wygrał, uchyli się od zawarcia umowy.

§19

- Umowę w trybie bezprzetargowym zawiera się w terminie 30 dni od daty pozytywnego zaopiniowania wniosku o zawarcie takiej umowy.

§20

Na nieruchomościach gruntowych dopuszcza się na pisemny wniosek zainteresowanego lokalizowanie tymczasowo tablic i urządzeń reklamowych, budynków lub obiektów budowlanych z uwzględnieniem następujących warunków:

- 1) przed wyrażeniem zgody w pierwszej kolejności badana będzie aktualna i docelowa możliwość zagospodarowania nieruchomości pod kątem potrzeb Gminy Kowalewo Pomorskie. Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu Gmina waży interes publiczny i interesy prywatne pod kątem ładu przestrzennego przez który rozumie się takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzyć będzie harmonijną całość oraz uwzględnienie w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne.
- 2) zabudowa powinna być dokonana zgodnie z warunkami umowy oraz przepisami prawa budowlanego,
- 3) wzniesienie jakichkolwiek obiektów trwale i nietrwale związanych z gruntem i ewentualna ich rozbudowa lub przebudowa wymaga pisemnej zgody Gminy Kowalewo Pomorskie. Zgoda nie zwalnia dzierżawcy, najemcy użytkownika lub biorącego w użyczenie z obowiązku uzyskania wymaganych prawem zgód, pozwoleń, zezwoleń i uzgodnień. Wysokość ani charakter nakładów poniesionych na zagospodarowanie terenu nie będzie stanowić podstawy do domagania się zawarcia kolejnej umowy jak również do zgłaszania jakichkolwiek roszczeń wobec Gminy Kowalewo Pomorskie po wygaśnięciu umowy,
- 4) koszty wzniesienia i rozbiórki ponosi dzierżawca, najemca, użytkownik lub biorący w użyczenie,
- 5) po zakończeniu umowy lub jej wcześniejszym rozwiązaniu dzierżawca, najemca, użytkownik lub biorący w użyczenie jest zobowiązany do zlikwidowania na żądanie Właściciela nieruchomości wszelkich poczynionych przez siebie naniesień,
- 6) łącznie z uzyskaniem zgody od Właściciela -dzierżawca, najemca, użytkownik lub biorący w użyczenie jest zobowiązany do zawarcia aneksu do zawartej umowy zawierającego ustalenia jw.
- 7) nie zawarcie aneksu oraz stwierdzenie, że wnioskodawca nie uzyskał prawem przewidzianym zgód, pozwoleń, zezwoleń lub uzgodnień skutkować będzie rozwiązaniem umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia.