

Uchwała nr XLIV/264/10
Rady Miejskiej w Czempiniu
z dnia 24 lutego 2010 r.

**w sprawie zasad oddawania w dzierżawę lub najem nieruchomości
stanowiących własność Gminy Czempień.**

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 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) 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 2004 r. Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.) Rada Miejska w Czempiniu uchwala, co następuje:

§ 1.1. Ustala się zasady gospodarowania nieruchomościami, stanowiącymi własność Gminy Czempin, w zakresie wydzierżawiania i wynajmowania na okres dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony, z wyjątkiem nieruchomości przeznaczonych na cele mieszkaniowe.

2. Niniejsze zasady dotyczą również przypadków, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość.

§ 2. Nieruchomości mogą być oddawane w najem lub dzierżawę osobom fizycznym lub prawnym w drodze przetargu lub w formie bezprzetargowej, według zasad określonych w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (j.t. Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.) i niniejszej uchwale.

§ 3.1. Dzierżawa lub najem nieruchomości na okres powyżej 3 lat lub na czas nieoznaczony, a także w przypadkach wskazanych w § 1 ust. 2, następuje w drodze przetargu, z zastrzeżeniem § 4 i 5 niniejszej uchwały.

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

3. W przypadku braku oferentów w drugim przetargu, nieruchomość gruntowa lub lokal użytkowy może być odpowiednio wydzierżawiony lub wynajęty po przeprowadzeniu rokowań z nabywcą.

§ 4. Burmistrz Gminy Czempień może odstąpić od przetargu na najem lub dzierżawę w następujących przypadkach:

- 1) lokalizacji tablicy lub urządzenia reklamowego,
- 2) wdzierżawiania lub wynajmowania nieruchomości w celu poprawy warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej lub jej części, stanowiącej własność lub będącej w użytkowaniu wieczystym dzierżawcy lub najemcy, o ile nie mogą być zagospodarowane jako odrębne nieruchomości,
- 3) na cele prowadzenia działalności niezarobkowej, a w szczególności charytatywnej, opiekuńczej, kulturalnej i oświatowej,
- 4) na rzecz stowarzyszeń i klubów sportowych,
- 5) przeznaczonych na cele publiczne, określone w przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami,
- 6) na rzecz samorządowych jednostek organizacyjnych,
- 7) 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.

§ 5.1. 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 co najmniej 3 lat, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Ponowne zawarcie umowy po okresie co najmniej 3-letniej dzierżawy lub najmu, której przedmiotem jest ta sama nieruchomość, może nastąpić bez obowiązku przeprowadzenia przetargu, 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.

§ 6.1. Burmistrz Gminy Czempień może odstąpić od przetargu na najem lub dzierżawę w stosunku do osób, które w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały korzystały z danej nieruchomości przez łączny okres co najmniej 3 lat

i poniosły znaczące nakłady na przedmiot umowy, a Gmina Czempień nie żądała usunięcia tychże nakładów ani wydania nieruchomości.

2. Stosuje się odpowiednio § 5 ust. 2 niniejszej uchwały.

§ 7. 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.

§ 8. Umowy najmu i dzierżawy lokali i gruntów zawarte przed wejściem w życie niniejszej uchwały pozostają aktualne i obowiązują zarówno w zakresie określonych w umowach stawek czynszu, jak i ustalonego terminu.

§ 9. 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 osobą fizyczną lub prawną.

§ 10.1. Wysokość stawek czynszu za dzierżawę i najem nieruchomości gruntowych oraz lokali użytkowych, stanowiących własność Gminy Czempień, ustala Burmistrz 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. Stawki czynszu za najem i dzierżawę lokali i gruntów podlegają waloryzacji, która została określona w § 10. Waloryzacja dotyczy stawek czynszu ustalonych zarówno w postępowaniu przetargowym, jak i bezprzetargowym.

§ 11.1. 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 GUS w Monitorze Polskim za rok ubiegły.

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

3. 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 2006 r. Nr 121, poz. 844 z późn. zm.).

§ 12. W sprawach nieuregulowanych w niniejszych zasadach mają

zastosowanie przepisy ustawy o samorządzie gminnym oraz ustawy o gospodarce nieruchomościami.

§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi.

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