**ZARZĄDZENIE Nr 52.2020**

**WÓJTA GMINY ZŁOTÓW**

**z dnia 29 maja 2020 r.**

**w sprawie określenia zasad wydzierżawiania lub wynajmowania do 3 lat nieruchomości gruntowych, użyczania nieruchomości gruntowych oraz ustalenia czynszu za dzierżawę i najem**

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz.U. z 2020 r. poz. 713) i art. 39 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 65 ze zm.[[1]](#footnote-1)) oraz rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (tj. Dz. U. z 2014 r. poz. 1490) **zarządzam co następuje**:

##### Zarządzenie stosuje się do nieruchomości gruntowych lub ich części wchodzących w skład zasobu nieruchomości Gminy Złotów, w tym zabudowanych i niezabudowanych, z wyłączeniem dróg gminnych oraz dróg wewnętrznych w rozumieniu ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych, zwanych dalej nieruchomościami.

##### Ilekroć w niniejszym zarządzeniu jest mowa bez bliższego określenia o:

Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Złotów,

Wójcie - należy przez to rozumieć Wójta Gminy Złotów,

stawce - należy przez to rozumieć stawkę czynszu dzierżawnego bądź najmu w kwocie netto,

wydzierżawianiu - należy przez to rozumieć również wynajmowanie,

czynszu dzierżawnym - należy przez to rozumieć również czynsz najmu,

dzierżawie- należy przez to rozumieć również najem.

##### Ustala się:

zasady wydzierżawiania nieruchomości do 3 lat oraz użyczania nieruchomości, jednak nie dłużej niż do czasu ich obciążenia odpowiednią służebnością, możliwego zbycia lub zapotrzebowania Gminy na ich zagospodarowanie

czynsz dzierżawny od nieruchomości i opłaty za bezumowne korzystanie z nieruchomości.

##### Wójt zamieszcza wykaz gminnych nieruchomości przeznaczonych do wydzierżawienia, użyczenia, zgodnie z art. 35 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami na tablicy urzędu, sołectwa, w którym znajduje się nieruchomość oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy i stronie internetowej Gminy;

##### Osoby zainteresowane dzierżawą bądź użyczeniem nieruchomości składają wniosek, przy czym wniosek dotyczący nieruchomości umieszczonych w wykazie składa się w okresie zamieszczenia wykazu.

##### W przypadku, gdy umowa dzierżawy zawierana jest na okres powyżej trzech miesięcy do trzech lat istnieje konieczność przeprowadzenia przetargu, z zastrzeżeniem zapisów § 8.

##### W przypadkach bezprzetargowego wydzierżawienia nieruchomości, o których mowa w § 6, wyłonienie dzierżawcy następuje po przeprowadzeniu ustnych negocjacji z osobą zainteresowaną dzierżawą danej nieruchomości.

##### 1. Nieruchomości są wydzierżawiane w trybie bezprzetargowym:

na rzecz jednostek samorządu terytorialnego lub Skarbu Państwa;

na rzecz spółek prawa handlowego, utworzonych przez Gminę, w których posiada ona 100% udziałów, na cele związane z wykonywaniem działalności statutowej;

na rzecz osób fizycznych i osób prawnych, które prowadzą działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukową, badawczo - rozwojową, wychowawczą, sportową lub turystyczną, na cele niezwiązane z działalnością zarobkową;

na rzecz kościołów i związków wyznaniowych, mających uregulowane stosunki z państwem, na cele działalności sakralnej;

w celu regulacji stanu prawnego gruntów, w tym zajętych wcześniej pod drogi, które straciły status drogi w rozumieniu ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych;

na rzecz podmiotów realizujących urządzenia infrastruktury technicznej lub inne cele publiczne w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

w celu budowy przyłączy infrastruktury technicznej;

na rzecz osób, od których Gmina nabyła daną nieruchomość lub których pozbawiono ich własności w drodze decyzji;

w innych, nie wymienionych w pkt 1-8, przypadkach, uzasadnionych szczególnym interesem Gminy.

###### Nieruchomości mogą być wydzierżawiane w trybie bezprzetargowym:

na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej, jeśli nieruchomość nie może być zagospodarowana jako odrębna nieruchomość;

rzecz innych współwłaścicieli nieruchomości (udział w nieruchomości);

na rzecz osób, które na tym gruncie wybudowały stały lub tymczasowy obiekt budowlany, pod warunkiem, że obiekt wybudowano lub zalegalizowano zgodnie z procedurami przewidzianymi w odrębnych przepisach bądź jest w trakcie legalizacji oraz kontynuowany będzie dotychczasowy sposób korzystania z tej nieruchomości;

w celu realizacji ogólnodostępnych lub ograniczonych miejsc parkingowych, dojść, dojazdów;

w celu urządzenia zapleczy budów – na czas realizacji inwestycji wykonywanej na gruncie przylegającym lub znajdującym się w bliskim sąsiedztwie, w szczególności w celu wykonania np. schodów, wiatrołapów, podjazdów, wind zewnętrznych, stanowiących integralną część dotychczasowego przedmiotu własności, użytkowania wieczystego, dzierżawy, użyczenia, pod warunkiem, że nie spowoduje to utraty funkcjonalności czy utraty wartości nieruchomości;

z przeznaczeniem pod miejsca/ pojemniki gromadzenia odpadów komunalnych dla nieruchomości będących przedmiotem własności, użytkowania wieczystego, dzierżawy, użyczenia zabudowanych budynkami wielolokalowymi z przeważającą funkcją mieszkalną, w sytuacji, gdy na tej nieruchomości, nie ma możliwości wygospodarowania gruntu do gromadzenia odpadów;

na cele upraw ogrodniczych, urządzenia zieleni, ogródków przydomowych i rekreacji indywidualnej;

w przypadku oddania w dzierżawę gruntów rolnych nieprzekraczających 0,5 ha;

na rzecz osoby, która ostatnio korzystała z nieruchomości na podstawie umowy, na zasadzie kontynuacji, pod warunkiem niezalegania przez tę osobę z opłatami wobec Gminy;

w przypadkach określonych w § 16.

###### Przepisu ust. 2 nie stosuje się, jeżeli o dzierżawę nieruchomości ubiega się więcej niż jeden podmiot spełniający warunki określone w pkt 1-11.

##### Przyjmuje się, że przekazywanie i przejmowanie nieruchomości, w przypadkach okreslonych w §8 ust. 1 pkt 5 – 6 oraz ust. 2 pkt 4-5, następować będzie protokołem zdawczo - odbiorczym sporządzanym odpowiednio przez osoby, którym powierzono wykonywanie czynności w zakresie gospodarki nieruchomościami Gminy.

##### W przypadku, gdy wykorzystanie nieruchomości nie będzie związane z prowadzeniem działalności gospodarczej i służyć będzie celom publicznym, może być ona przedmiotem użyczenia. Do określenia rodzaju i powierzchni użyczanego gruntu, zapisy § 13 stosuje się odpowiednio.

##### Czynsz dzierżawny ustala się od:

gruntów rolnych i leśnych oraz gruntów pod wodami, od ilości pszenicy za ha gruntu, określonej w załączniku nr 1- Czynsz dzierżawny od gruntów rolnych. Równowartość pieniężną określonej ilości pszenicy ustala się w oparciu o średnią krajową cenę skupu pszenicy poprzedniego roku kalendarzowego, podaną w Obwieszczeniu Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w sprawie średniej krajowej ceny skupu pszenicy, za półrocze, w którym cena była wyższa,

pozostałych gruntów, przeznaczonych na cele inne niż określone w pkt 1 wg stawek określonych w załączniku nr 2 – Czynsz dzierżawny od gruntów przeznaczonych na cele inne niż rolne.

##### 1. Stawki czynszu dzierżawnego, określone w załączniku nr 1, mogą podlegać corocznej waloryzacji, począwszy od 1 stycznia każdego roku. Waloryzacja będzie miała miejsce w przypadku, gdy stawki ulegną podwyższeniu. Ustalenie zwaloryzowanej wysokości stawek, dokonywane będzie na podstawie Obwieszczenia Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w sprawie średniej krajowej ceny skupu pszenicy poprzedniego roku kalendarzowego za półrocze, w którym cena była wyższa.

###### Zmiana czynszu dzierżawnego, ustalonego w oparciu o zwaloryzowane stawki, polegać będzie na jednostronnym oświadczeniu woli wydzierżawiającego, począwszy od 1 stycznia 2021 r. Nie dokonuje się waloryzacji czynszu w umowach w sytuacji, gdy wartość różnicy wynosiłaby mniej niż 10,00 zł netto łącznie za cały rok.

##### 1.Wysokość stawek określana jest w wartościach netto i uzależniona jest od potencjału oraz przeznaczenia przedmiotu dzierżawy, w szczególności od rodzaju i klasy gruntów, charakteru dzierżawy związanej z działalnością gospodarczą.

###### Czynsz dzierżawny ustala się jako sumę czynszu należnego od poszczególnych składników przedmiotu dzierżawy.

###### Do wyliczenia czynszu dzierżawnego bądź opłaty za bezumowne korzystanie przyjmuje się:

 powierzchnię gruntu wynikającą z danych ewidencji gruntów i budynków, a w przypadku, gdy czynsz lub opłata dotyczy części działki, przyjmuje się powierzchnię wynikającą z pomiarów, a uzyskaną wartość zaokrągla się do pełnego metra wzwyż;

rodzaj i klasę gruntów ustala się według danych z ewidencji gruntów i budynków, z zastrzeżeniem ust. 4 i 5.

###### W przypadku, gdy sposób wykorzystania gruntów kształtuje się odmiennie od określonego w ewidencji gruntów i budynków, w umowie dzierżawy przyjmuje się stawki dla użytku gruntu odpowiadające ich faktycznej funkcji użytkowej, przy czym. gdy nie jest możliwe wyodrębnienie wielkości powierzchni odpowiadających poszczególnym celom użytkowania, przyjmuje się, w stosunku do całej powierzchni, stawkę dla głównego celu wydzierżawnienia.

###### Jeżeli grunty rolne nie są sklasyfikowane bądź istnieją trudności w ich jednoznacznym sklasyfikowaniu, w umowie przyjmuje się jako klasę użytku gruntowego, klasę przeważających gruntów do nich przylegających.

##### Stawki czynszu dzierżawnego stosuje się jako:

wywoławcze w przypadku wydzierżawiania nieruchomości w trybie przetargowym;

wyjściowe do negocjacji, w przypadku wydzierżawiania nieruchomości, w trybie bezprzetargowym;

podstawę do ustalania wysokości opłat za korzystanie z nieruchomosci bez tytułu prawnego.

##### Do wydzierżawienia gruntu na cel nie wymieniony w załączniku nr 1 lub w załączniku nr 2, przyjmuje się stawkę za 1m2 gruntu, uzgodnioną między stronami w drodze ustnych negocjacji.

##### W przypadku przeznaczania nieruchomości na cele przedsięwzięć organizowanych przez podmioty z udziałem Gminy lub współfinansowane przez Gminę, dopuszcza się możliwość zastosowania obniżonych stawek. Przepis ma również zastosowanie do dzierżawienia osobom fizycznym i osobom prawnym, które prowadzą działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukową, badawczo-rozwojową, wychowawczą, sportową lub turystyczną, na cele niezwiązane z działalnością zarobkową, a także organizacjom pożytku publicznego na cel prowadzonej działalności pożytku publicznego.

##### W przypadku korzystania z gruntu bez tytułu prawnego opłata za jego zajmowanie określana jest w wysokości 200 % obowiązującej stawki czynszu.

##### Decyzję w przypadkach określonych w § 7, § 10, § 15, § 16 każdorazowo podejmuje Wójt.

##### Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

**Czynsz dzierżawny od gruntów od gruntów rolnych**

## Roczna stawka czynszu dzierżawnego od gruntów ornych (dt pszenicy/ha) wynosi:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1) | Klasa I | 10,3 |
| 2) | Klasa II | 9,4 |
| 3) | Klasa IIIa, Klasa IIIb | 7,1 |
| 4) | Klasa IVa, Klasa IVb | 4,3 |
| 5) | Klasa V | 1,7 |
| 6) | Klasa VI | 1,4 |

## Roczna stawka czynszu dzierżawnego od trwałych użytków zielonych (dt pszenicy/ha) wynosi:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1) | Klasa I | 9,1 |
| 2) | Klasa II | 7,7 |
| 3) | Klasa III | 6,6 |
| 4) | Klasa IV | 4,0 |
| 5) | Klasa V | 1,1 |
| 6) | Klasa VI | 1,0 |

## Roczną stawkę czynszu dzierżawnego od pozostałych gruntów rolnych oraz gruntów leśnych ustala się w wysokości 50% stawek określonych dla gruntów ornych, a w przypadku braku określenia klasy gruntu przyjmuje się za podstawę grunt orny Klasy VI.

## Dla rocznej stawki czynszu dzierżawnego od gruntów pod wodami przyjmuje się stawkę określoną dla gruntu ornego Klasy IV.

**Czynsz dzierżawny od gruntów przeznaczonych na cele inne niż rolne**

## Roczny czynsz dzierżawny od gruntów przeznaczonych na cele inne niż rolne (w zł/ za m2) określa się w wysokości stawek na:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1) | uprawy ogrodnicze, urządzenia zieleni, ogródki przydomowe i rekreacji indywidualnej | 0,05 |
| 2) | zagospodarowanie terenu poprawiającego warunki nieruchomości przyległej | 0,10 |
| 3) | pojemniki/ miejsca gromadzenia odpadów komunalnych | 1,00 |

## Miesięczny czynsz dzierżawny od gruntów przeznaczonych na cele inne niż rolne (w zł/ za m2) określa się w wysokości stawek na:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1) | ograniczone miejsca parkingowe związane z działalnością gospodarczą/ zarobkową | 2,50 |
| 2) | altany, wiaty itp. (mała architektura), obiekty tymczasowe niezwiązane na stałe z gruntem | 1,00 |
| 3) | schody, wiatrołapy i inne obiekty trwale związane z gruntem | 2,00 |
| 4) | garaże niezwiązane na stałe z gruntem np. blaszane | 1,50 |
| 5) | garaże trwale związane z gruntem | 3,00 |
| 6) | miejsca składowania, magazynowania itp. związane z działalnością gospodarczą, zarobkową | 1,00 |
| 7) | miejsca składowania, magazynowania itp. na użytek własny | 0,50 |
| 8) | budowę urządzeń, przyłączy infrastruktury technicznej | 0,40 |
| 9) | użytkowane dojazdy i dojścia  | 0,30 |

## Dzienny czynsz dzierżawny od gruntów przeznaczonych na cele inne niż rolne (w zł/ za m2) określa się w wysokości stawek na:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1) | zaplecze budów | 1,50 |
| 2) | urządzenie wydarzeń reklamowo – komercyjnych, imprez o charakterze zamkniętym | 2,00 |
| 3) | organizację imprez widowiskowo- rozrywkowych, sportowych, objazdowych i okazjonalnych, w tym festynów, kiermaszów, zawodów sportowych | 1,00 |

1. zmiany do ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2020 r. poz. 284, 471, 782 [↑](#footnote-ref-1)