

w sprawie: ustalenia zasad oddania w dzierżawę, najem, użytkowanie oraz użyczenie gminnych nieruchomości lub ich części na okres do 3 lat.

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r., poz. 994 ze zmianami) oraz art. 12, art. 13 ust. 1 i art. 25 ust. 1 i 2. ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r., poz. 2204 ze zmianami) zarządzam, co następuje:

Rozdział I Przepisy ogólne

§ 1.

1. Do gminnego zasobu nieruchomości należą nieruchomości, które stanowią przedmiot własności Gminy Nowogródek Pomorski i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego Gminy Nowogródek Pomorski.
2. Niniejszym zarządzeniem ustala się tryby i zasady wydzierżawiania nieruchomości lub ich części będących własnością Gminy na czas oznaczony do trzech miesięcy oraz od trzech miesięcy do trzech lat.
3. Minimalne stawki opłat za wydzierżawienie gruntów zostały uregulowane odrębnym Zarządzeniem Wójta Gminy Nowogródek Pomorski.

§ 2.

1. Ilekroć w niniejszym zarządzeniu jest mowa o:
 - a) Wójcie - należy przez to rozumieć Wójta Gminy Nowogródek Pomorski,
 - b) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Nowogródek Pomorski,
 - c) Ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r., poz. 2204 ze zm.),
 - d) RRM - należy przez to rozumieć Rozporządzenie Rady Ministrów w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości z dnia 14 września 2004 r. (Dz. U. z 2014 r. poz. 1490),
 - e) ustawie o ochronie gruntów rolnych i leśnych - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1161 ze zm.),
 - f) dzierżawie - należy przez to rozumieć dzierżawę, najem i użyczenie,
 - g) Dzierżawcy - należy przez to rozumieć dzierżawcę, najemcę, biorącego w użyczenie,
 - h) Wydzierżawiającym - należy przez to rozumieć również wynajmującego i użyczającego czyli Gminę Nowogródek Pomorski,
 - i) Zarządzeniu - należy przez to rozumieć niniejsze zarządzenie,
 - j) Komisji - należy przez to rozumieć Komisję Przetargową powołaną odrębnym Zarządzeniem Wójta Gminy Nowogródek Pomorski do dokonywania czynności związanych z przeprowadzaniem przetargów na zbycie nieruchomości (Nr 37/2018 z 19.11.2018 r. oraz zmieniające)

Rozdział II
Dzierżawa nieruchomości na czas oznaczony do trzech miesięcy

§ 3.

1. Zawarcie umowy dzierżawy, najmu, użytkowania oraz użyczenia na okres oznaczony do trzech miesięcy nie wymaga sporządzenia wykazu nieruchomości, o którym mowa w art. 35 Ustawy.
2. W przypadku dzierżawy nieruchomości na okres oznaczony do trzech miesięcy wyłonienie Dzierżawcy polega na ustnych negocjacjach z osobą zainteresowaną dzierżawą danej nieruchomości.
3. Negocjacje przeprowadza Wójt, wyznaczony przez niego pracownik lub Komisja.
4. Negocjacje zostają zakończone podpisaniem przez strony protokołu z ustnych negocjacji, który stanowi podstawę zawarcia umowy dzierżawy.
5. Protokół z ustnych negocjacji winien zawierać, co najmniej:
 - a) termin i miejsce negocjacji;
 - b) przedmiot dzierżawy;
 - c) czas trwania dzierżawy;
 - d) wynegocjowaną stawkę czynszu.
6. W przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 miesięcy wniosek o dzierżawę złoży dotychczasowy Dzierżawca, należy zastosować procedurę opisaną w Rozdziale III zarządzenia.
7. W przypadku większej liczby podmiotów zainteresowanych dzierżawą tej samej nieruchomości (lub jej części) na okres do 3 miesięcy, przeprowadza się pomiędzy nimi ustne negocjacje lub licytację (jeżeli kryterium stanowi tylko wysokość czynszu). Zapisy § 3 pkt 2-5 Zarządzenia stosuje się odpowiednio, przy czym protokół podpisuje tylko osoba (podmiot) ustalona jako Dzierżawca i osoba (podmiot) przeprowadzający negocjacje (licytację).

Rozdział III
Dzierżawa nieruchomości na czas oznaczony powyżej trzech miesięcy do trzech lat

§ 4.

1. Wydzierżawianie nieruchomości Gminy następuje z urzędu lub na pisemny wniosek o wydzierżawienie na okres do trzech lat lub pisemny *wniosek o zawarcie nowej umowy dzierżawy gruntu w ramach kontynuacji* na okres do trzech lat.
2. Druki wniosków dostępne są na stronie www.bip.nowogrodekpomorski.pl oraz w Urzędzie Gminy Nowogrodek Pomorski.

§ 5.

1. Dzierżawcę na okres od 3 miesięcy do trzech lat wyłania się w przetargu ofertowym, z zastrzeżeniem ust. 2 i 4, przy czym przedmiot przetargu ofertowego będzie dotyczyć rocznej lub miesięcznej stawki czynszu wyliczonej zgodnie z odrębnym obowiązującym Zarządzeniem Wójta Gminy Nowogrodek Pomorski.
2. Nieruchomość może zostać oddana w dzierżawę w drodze bezprzetargowej:
 - a) jednostkom organizacyjnym gminy, organom lub jednostkom organizacyjnym administracji państwowej, organizacjom społecznym, jednostkom służby zdrowia, jednostkom pomocy społecznej oraz innym państwowym i samorządowym jednostkom organizacyjnym – wyłącznie na cele statutowe;

- b) osobom fizycznym lub osobom prawnym, które prowadzą działalność społecznie użyteczną, a w szczególności charytatywną, opiekuńczą kulturalną, oświatową, wychowawczą – na cele statutowe, nie związane z działalnością gospodarczą;
 - c) organizacjom pożytku publicznego, na cel prowadzonej działalności pożytku publicznego;
 - d) osobie zainteresowanej dzierżawą, która złożyła wniosek o dzierżawę nieruchomości w ramach kontynuacji, a Rada Gminy wyraziła na to zgodę w formie uchwały.
 - e) rolnikowi, który jest właścicielem nieruchomości rolnych położonych wokół lub przylegających z kilku stron do przeznaczonych do dzierżawy gminnych nieruchomości rolnych (w rozumieniu ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych), w celu ich ochrony, jeżeli złożył wniosek o dzierżawę. W przypadku wniosku rolnika o kontynuację dzierżawy stosuje się odpowiednio przepisy ust. d powyżej oraz przepisy powiązane.
3. Przetarg może się odbyć, chociażby wpłynęła tylko jedna oferta na daną nieruchomość, spełniająca warunki określone w ogłoszeniu (wykazie).
4. Przeprowadzenie dwóch negatywnych przetargów upoważnia Wójta Gminy do zawarcia w terminie do sześciu miesięcy od dnia zamknięcia drugiego przetargu (tj. podpisania protokołu przez Komisję), umowy dzierżawy w trybie negocjacji określonych w § 3 z oferentem dającym najkorzystniejsze dla Gminy Nowogródek Pomorski warunki dzierżawy.
5. Przetarg uważa się za zakończony wynikiem negatywnym, jeżeli nie wpłynęła ani jedna oferta lub żaden z uczestników nie zaoferował ceny wyższej od wywoławczej, a także jeżeli Komisja stwierdziła, że żadna oferta nie spełnia warunków przetargu.

§ 6.

1. W przypadkach bezprzetargowego wydzierżawienia nieruchomości, o których mowa w § 5 ust. 2 pkt a - c Zarządzenia, wyłonienie Dzierżawcy następuje po przeprowadzeniu ustnych negocjacji z osobą zainteresowaną dzierżawą danej nieruchomości, do których stosuje się odpowiednio zapisy § 3 niniejszego Zarządzenia.
2. W przypadku większej liczby podmiotów zainteresowanych dzierżawą i spełniających warunki do bezprzetargowego wydzierżawienia tej samej nieruchomości (lub jej części) przeprowadza się ustne negocjacje lub licytację pomiędzy nimi. Zapisy § 3 pkt 2-5 Zarządzenia stosuje się odpowiednio.
3. W przypadkach bezprzetargowego wydzierżawienia nieruchomości, o których mowa w § 5 ust. 2 pkt d Zarządzenia Dzierżawcą jest osoba określona w uchwale Rady Gminy.
4. W przypadkach bezprzetargowego wydzierżawienia nieruchomości, o których mowa w § 5 ust. 2 pkt e Zarządzenia Dzierżawcą jest osoba spełniająca wymienione warunki.

Rozdział IV

Procedura przeprowadzania przetargu ofertowego

§ 7.

1. Wyłonienie Dzierżawcy nieruchomości z gminnego zasobu nieruchomości na okres powyżej trzech miesięcy do trzech lat poprzedza sporządzenie wykazu nieruchomości przeznaczonych do dzierżawy, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy.
2. W ogłoszeniu (wykazie) zamieszcza się również informacje:
 - a) o terminie i miejscu składania ofert,
 - b) że Wójtowi przysługuje prawo zamknięcia przetargu bez wybrania którejkolwiek z ofert,
 - c) dodatkowe warunki przetargu ofertowego.
3. Termin składania ofert nie może upłynąć później niż 3 dni przed terminem przetargu.

§ 8.

1. Osoby zainteresowane dzierżawą nieruchomości umieszczonej w wykazie zobowiązane są do złożenia w określonym terminie pisemnej oferty na dzierżawę.
2. Oferta powinna zawierać, co najmniej:
 - a) oznaczenie i powierzchnię nieruchomości;
 - b) imię i nazwisko oraz adres oferenta (firmę i siedzibę), telefon kontaktowy;
 - c) oferowaną wysokość stawki czynszu - zapis liczbowy i słowny stawki (jednoznacznie bez tzw. „przedziałów” i innych wariantów);
 - d) datę i podpis oferenta.
3. Oferty dzierżawy nieruchomości składa się w sekretariacie Urzędu Gminy Nowogródek Pomorski w godzinach pracy Urzędu.
4. Ofertę składa się w zaklejonej kopercie, na której umieszcza się napis: „*Oferta dzierżawy – działka nr w „* (należy wpisać nr działki i miejsce położenia).
5. Dokumenty sporządzone w języku obcym są składane wraz z tłumaczeniem na język polski.
6. Oferent może złożyć tylko jedną ofertę na daną nieruchomość Gminy Nowogródek Pomorski.
7. Oferent ma prawo do zmiany swojej oferty przed upływem terminu składania ofert jedynie w przypadku wycofania poprzednio złożonej oferty na daną nieruchomość.

§ 9.

1. Otwarcia ofert dokonuje Komisja w terminie i miejscu określonym w ogłoszeniu (wykazie).
2. Komisja Przetargowa:
 - 1) sprawdza czy nie nastąpiło uszkodzenie lub naruszenie ofert złożonych do przetargu;
 - 2) podaje liczbę otrzymanych ofert;
 - 3) dokonuje otwarcia kopert z ofertami oraz podaje imię i nazwisko, nazwę firmy oferenta oraz zaoferowaną przez niego cenę oraz inne niezbędne informacje.
3. Komisja odrzuca oferty, które:
 - 1) nie spełniają warunków zawartych w ogłoszeniu (wykazie);
 - 2) zostały złożone po wyznaczonym terminie;
 - 3) nie zawierają imienia, nazwiska i adresu oferenta lub oferowanej ceny;
4. Komisja przyjmuje wyjaśnienia i oświadczenia obecnych oferentów jeśli nie zmieniają one warunków przedłożonej oferty.
5. W części niejawnego przetargu Komisja dokonuje wyboru najkorzystniejszej oferty lub w przypadku zaistnienia uzasadnionych okoliczności nie wybiera żadnej ze złożonych ofert, z zastrzeżeniem ust. 8 poniżej.
6. Protokół z otwarcia ofert powinien zawierać przede wszystkim:
 - a) termin i miejsce;
 - b) oznaczenie przedmiotu;
 - c) informacje o osobach dopuszczonych lub niedopuszczonych wraz z uzasadnieniem;
 - d) informacje o złożonych ofertach wraz z ceną;
 - e) informacje o wyborze oferty wraz z uzasadnieniem;
 - f) dane identyfikacyjne osoby ustalonej jako dzierżawca nieruchomości;
 - g) imię i nazwisko przewodniczącego i członków komisji;
7. Protokół podpisują przewodniczący i członkowie Komisji oraz osoba wyłoniona jako Dzierżawca.
8. W przypadku złożenia równorzędnych ofert Komisja organizuje ustne rokowania pomiędzy oferentami, którzy złożyli równorzędne oferty, zawiadamiając ich o terminie rokowań.

9. W rokowaniach ustnych, o których mowa w ust. 8 powyżej oferenci zgłaszają ustnie kolejne propozycje ceny powyżej najwyższej ceny zamieszczonej w równorzędnych ofertach, jeżeli istnieją inne kryteria oceny ofert, a w przypadku, gdy cena jest jedynym kryterium oceny ofert, oferenci zgłaszają ustnie propozycje powyżej ceny zamieszczonej w równorzędnych ofertach, dopóki mimo trzykrotnego wywołania nie ma dalszych propozycji.
10. Przetarg uważa się za zamknięty z chwilą podpisania protokołu.
11. Protokół stanowi podstawę zawarcia umowy dzierżawy.
12. Wójt ogłasza wynik przetargu, zawiadamia dzierżawców o wyniku przetargu a także dzierżawcę, który wygrał przetarg o terminie i miejscu zawarcia umowy dzierżawy.
13. Okres związania ofertą wynosi 30 dni.

Rozdział V Postanowienia końcowe

§ 10.

1. Na gruntach będących przedmiotem dzierżawy dopuszcza się na wniosek Dzierżawcy, lokalizowanie tymczasowo obiektów budowlanych po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody Wydzierżawiającego, z uwzględnieniem co najmniej następujących warunków:
 - a) zabudowa powinna być dokonana zgodnie z warunkami umowy dzierżawy oraz zgodnie z przepisami prawa budowlanego;
 - b) koszty wzniesienia i rozbiórki obiektów ponosi Dzierżawca;
 - c) po zakończeniu dzierżawy Dzierżawca jest zobowiązany do zlikwidowania wszelkich poczynionych przez siebie naniesień;
 - d) likwidacja naniesień, o których mowa w pkt 3, nie może stanowić podstawy do żądania jakiegokolwiek odszkodowania od Wydzierżawiającego.
2. Na gruntach będących przedmiotem dzierżawy nie dopuszcza się:
 - a) prowadzenia działalności polegającej na eksploatacji automatów do gier o niskich wygranych;
 - b) prowadzenia działalności handlowej, w tym promocyjnej i informacyjnej, dotyczącej środków psychoaktywnych, zmieniających świadomość, tzw. „smart drugs”, produktów powodujących lub mogących powodować działanie podobne do substancji psychoaktywnych lub odurzających, potocznie zwanych „dopalaczami” (w tym przedmiotów kolekcjonerskich o podobnym działaniu) nawet jeżeli te produkty mają oznaczenie, że nie są przeznaczone do spożycia;
 - c) organizowania pomiędzy godz. 23.00-7.00 okazjonalnych uroczystości lub imprez sportowych, handlowych, rozrywkowych albo innych wydarzeń z użyciem instalacji lub urządzeń;
 - d) nagłaśniania oraz przeprowadzania prac organizacyjnych, przygotowawczych i porządkowych związanych z organizacją powyższych wydarzeń, wykonywanych z użyciem sprzętu mechanicznego, mogącego powodować hałas, za wyjątkiem przypadków, w których konieczność przeprowadzania prac wynika z postanowień decyzji administracyjnej lub innego aktu prawnego – w zakresie niezbędnym do ich realizacji;
 - e) przeprowadzania pokazów pirotechnicznych.

§ 11.

1. Dopuszcza się, w uzasadnionych przypadkach, możliwość udostępnienia gruntu na zasadach innych niż w Zarządzeniu, w odniesieniu do organizowanych przez stowarzyszenia oraz organizacje imprez organizowanych przy udziale Gminy Nowogródek Pomorski.

§ 12.

1. Do wszystkich kwestii nieuregulowanych niniejszym Zarządzeniem stosuje się przepisy Ustawy, RRM oraz Kodeksu cywilnego i inne obowiązujące w tym zakresie przepisy prawa polskiego.
2. Umowy dzierżawy zawarte przed wejściem w życie niniejszego zarządzenia zachowują moc na czas, na jaki zostały zawarte.
3. Do postępowań wszczętych przed dniem wejścia w życie Zarządzenia, stosuje się ustalenia niniejszego Zarządzenia.

§ 13.

Wykonanie Zarządzenia powierzam pracownikowi ds. gospodarki nieruchomościami.

§ 14.

Nadzór nad wykonaniem Zarządzenia powierzam Sekretarzowi Urzędu Gminy Nowogródek Pomorski.

§ 15.

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Wójt Gminy Nowogródek Pomorski

Krzysztof Mrzygłód
Krzysztof Mrzygłód

UZASADNIENIE

Zarządzenie reguluje zasady dzierżawy nieruchomości lub ich części, będących w zasobie komunalnym Gminy Nowogródek Pomorski na okres do trzech miesięcy oraz od trzech miesięcy do trzech lat.

Zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym, do wyłącznej właściwości rady gminy należy podejmowanie uchwał określających zasady nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata, lub na czas nieoznaczony.

Uchwała rady gminy jest wymagana również w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość.

W myśl art. 25 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje wójt (burmistrz albo prezydent miasta), w tym wydzierżawianiem lub wynajmowaniem nieruchomości na okres do 3 lat.

W związku z powyższym za zasadne należy uznać ustalenie zasad wydzierżawiania komunalnych nieruchomości gruntowych lub ich części na okres do 3 miesięcy i od 3 miesięcy do 3 lat przez Wójta Gminy Nowogródek Pomorski.

Nadmienić należy, że wyżej opisane procedury wydzierżawiania nieruchomości na okres od trzech miesięcy do trzech lat w formie przetargu ofertowego oraz bezprzetargowo w ramach kontynuacji uzgodnione zostały z Regionalną Izbą Obrachunkową i są obecnie stosowane w Urzędzie Gminy Nowogródek Pomorski.