

Projekt

z dnia 28 października 2015 r.
Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA KOŁOBRZEG**

z dnia 2015 r.

w sprawie zasad wydzierżawiania nieruchomości

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit.a), art 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2015 roku, poz. 1515 j.t.), art. 37 ust.4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2015 r., poz. 782, poz. 1039, poz. 1180, poz. 1265, poz. 1322) **Rada Miasta Kołobrzeg uchwala, co następuje:**

§ 1. Uchwała określa zasady wydzierżawiania nieruchomości stanowiących gminny zasób nieruchomości na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata oraz zasady wydzierżawiania w przypadkach, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość.

§ 2. 1. Nieruchomość lub jej część może zostać wydzierżawiona na czas dłuższy niż 3 lata z zastrzeżeniem ust. 3.

2. Decyzję o przeznaczeniu nieruchomości lub jej części do wydzierżawienia oraz o czasie umowy dzierżawy dłuższym niż 3 lata podejmuje Prezydent Miasta Kołobrzeg.

3. Wydzierżawienie nieruchomości lub jej części na czas oznaczony dłuższy niż 9 lat wymaga zgody Rady Miasta wyrażonej w formie odrębnej uchwały. W przypadku umów na cele handlu i gastronomii, zgoda Rady Miasta w formie odrębnej uchwały jest wymagana przy zawieraniu umów na czas oznaczony dłuższy niż 6 lat.

§ 3. Wydzierżawiając nieruchomość Prezydent Miasta zobowiązany jest uwzględnić przeznaczenie nieruchomości określone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego i studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta oraz określić czas trwania umowy z uwzględnieniem planowanych terminów realizacji zadań gminnych obejmujących wydzierżawiane nieruchomości.

§ 4. W przypadku wydzierżawiania nieruchomości zabudowanych, wymagających nakładów na adaptację, modernizację, remont kapitalny oraz na przebudowę - czas trwania dzierżawy powinien być ustalony z uwzględnieniem wymaganej wielkości nakładów.

§ 5. Oddanie nieruchomości w dzierżawę następuje w drodze przetargu.

§ 6. 1. Wyraża się zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umowy dzierżawy oraz upoważnia się Prezydenta Miasta do zawierania, po upływie umowy zawartej na czas oznaczony do 3 lat, na kolejny okres umów dzierżawy z dotychczasowym dzierżawcą, jeżeli oddanie w dzierżawę następuje:

- 1) na rzecz osoby, która wybudowała na nieruchomości stały obiekt budowlany, a także jej następcy prawnego;
- 2) w celu uregulowania stanu prawnego władania gruntem pod garażem lub budynkiem gospodarczym;
- 3) w celu posadowienia garażu przenośnego, w tym blaszanego;
- 4) na tereny zielone z zastrzeżeniem, że o dzierżawę ubiega się wyłącznie jedna osoba;
- 5) pod uprawę warzyw lub na cele rolne;

- 6) w celu uregulowania stanu prawnego zagospodarowania części nieruchomości przyległej do nieruchomości stanowiącej własność lub oddanej w użytkowanie wieczyste osoby ubiegającej się o dzierżawę nieruchomości;
- 7) na cele użyteczności publicznej, nie służące działalności zarobkowej;
- 8) na rzecz innej jednostki samorządu terytorialnego lub Skarbu Państwa;
- 9) na rzecz samorządowych jednostek organizacyjnych;
- 10) na działalność sezonową, prowadzoną w okresie pomiędzy 1 maja a 30 października, w szczególności działalność gastronomiczną, handlową, usługową, artystyczną, wytwórczą, informacyjną i promocyjną;
- 11) na zaplecze budowy, w tym składowania materiałów budowlanych oraz sprzętu budowlanego;
- 12) na cele związane z posadowieniem reklam;

2. Niezależnie od upoważnienia uregulowanego w ust.1 uchwały upoważnia się Prezydenta Miasta do zawierania, po upływie umowy zawartej na czas oznaczony do 3 lat, na kolejny okres umów dzierżawy z dotychczasowym dzierżawcą, jeżeli łączny czas trwania wszystkich tych umów nie przekroczy 3 lat.

§ 7. Warunki dzierżawy i wysokość czynszu z tytułu korzystania z nieruchomości ustala się w drodze przetargu, a w przypadku wydzierżawienia w trybie bezprzetargowym - w umowie zawartej przez Prezydenta Miasta z dzierżawcą.

§ 8. 1. Prezydent Miasta w drodze zarządzenia określa wysokość podstawowych stawek czynszu oraz zasady organizowania i przeprowadzania przetargów.

2. Wysokość podstawowej stawki czynszu powinna uwzględniać położenie nieruchomości oraz cel na jaki nieruchomość jest wdzierżawiana.

3. Prezydent Miasta zarządzeniem waloryzuje corocznie stawki czynszu.

4. O zmianie czynszu zawiadamia się dzierżawcę do końca I kwartału.

§ 9. Czynsz jest płatny do 30 kwietnia za dany rok kalendarzowy w przypadku rozliczenia rocznego, lub w innym terminie określonym w umowie.

§ 10. W przypadku wydzierżawienia nieruchomości o powierzchni większej niż 1000 m² Prezydent Miasta może obniżyć czynsz na uzasadniony wniosek dzierżawcy do 50% w stosunku do powierzchni ponad 1000 m².

§ 11. Traci moc uchwała Nr VI/36/15 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 2 marca 2015 r. w sprawie określenia zasad wydzierżawiania nieruchomości (Dz.Urz.Woj.Zachodniopomorskiego z 2015 r., poz. 1342).

§ 12. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Kołobrzeg.

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

Uzasadnienie

do projektu uchwały w sprawie zasad wydzierżawiania nieruchomości

1. Cel wprowadzenia:

Niniejszy projekt uchwały wprowadza propozycje zmian mające na celu uwzględnienie przypadków zawierania kolejnych krótkoterminowych umów sezonowych i innych przez prezydenta miasta bez zgody rady miasta, co do których obecne zasady wydzierżawiania nieruchomości takiej możliwości nie przewidują.

2. Zakres:

Uchwała dotyczy zmiany prawa miejscowego w sprawie zasad wydzierżawiania nieruchomości Gminy Miasto Kołobrzeg

3. Konsultacja społeczne: nie były konieczne.

4. Skutki wprowadzenia uchwały:

Bezpośrednim skutkiem podjęcia uchwały będzie wprowadzenie zasad wydzierżawiania nieruchomości następcom prawnym oraz umożliwiającym zawieranie kolejnych umów sezonowych, na zaplecze budowy, oraz na cele reklamowe bez konieczności uzyskiwania zgody Rady Miasta Kołobrzeg. Zgodnie z treścią art. 18 ust. 2 pkt 9 lit a (...) *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.*

Dotychczasowy zapis § 6, punkt 1) uchwały „na rzecz osoby, która wybudowała” uniemożliwia, bez zgody Rady Miasta wyrażonej w formie odrębnej uchwały, zawarcie umowy dzierżawy na nieruchomość zabudowaną stałym obiektem budowlanym z nowym dzierżawcą, który jest następcą prawnym tej osoby. Sytuacja ta dotyczy najczęściej przypadków, gdzie właściciele lokali użytkowych, którzy za zgodą Miasta, wybudowali schody wejściowe dokonują zbycia sklepu. Ponieważ nowy właściciel lokalu nie budował schodów, na zawarcie umowy dzierżawy na grunt pod schodami każdorazowo wymagana jest odrębna uchwała Rady Miasta. Proponuję aby w § 6 ust. 1, punkt 1) uchwały dodać zapis „(...)”, a także jej następcy prawnego.”

W okresie letnim Gmina Miasto Kołobrzeg zawiera sezonowe umowy dzierżawy związane z obsługą turysty, na okresy kilkumiesięczne, kilkutygodniowe czy nawet kilkudniowe (cele promocyjne i informacyjne). Po wygaśnięciu takiej umowy prezydent miasta nie ma kompetencji zawarcia kolejnej umowy bez zgody rady miasta, ponieważ nowe zasady wydzierżawiania takich przypadków nie przewidują. W wielu przypadkach przedsiębiorcy nie są w stanie na początku sezonu określić całkowitego okresu dzierżawy gruntu miejskiego i wnoszą o jego przedłużenie, jeśli zdecydują się prowadzić działalność w kolejnych miesiącach letnich. Sytuacje takie powtarzają się cyklicznie w przypadku ogródków gastronomicznych usytuowanych na terenie miasta. Aby umożliwić sprawne realizowanie wniosków przedsiębiorców, tj. zawieranie umów dzierżaw bez wymogu uzyskiwania zgody rady miasta i pozyskiwania odpowiednich dochodów do budżetu miasta, proponuje się dopisanie do § 6 w ust. 1 uchwały punktu 10, uwzględniającego wyżej wymienione sytuacje.

Ponadto proponuje się dopisanie do § 6 w ust. 1 uchwały punktu 11, umożliwiającego zawieranie kolejnych umów bez zgody rady miasta na zaplecze budowy z przedsiębiorcami prowadzącymi taką działalność. Umowy najczęściej zawierane są z przedsiębiorcami realizującymi inwestycje miejskie, którzy występują o wskazanie terenu na czasowe składowanie materiałów budowlanych oraz sprzętu budowlanego. W przypadku, gdy upłyne termin, na jaki została zawarta umowa dzierżawy na powyższy cel, a inwestor nie zakończył jeszcze budowy i wnosi o zawarcie kolejnej umowy dzierżawy, w świetle obowiązujących zasad wydzierżawiania nieruchomości, prezydent miasta nie ma możliwości zawarcia umowy bez odpowiedniej uchwały rady miasta wyrażającej na to zgodę.

Natomiast punkt 12 § 6 ust. 1 uchwały przewiduje zawieranie kolejnych umów dzierżaw pod tablice reklamowe. Umowy takie zawierane są na okresy od 1 do 3 lat. Obecnie obowiązujące zasady wydzierżawiania nie przewidują możliwości zawarcia kolejnej umowy dzierżawy terenu na posadowienie reklam bez zgody rady miasta. Z uwagi na niewielkie powierzchnie dzierżawy oraz

kwoty z tego tytułu uzyskiwane, zasadnym jest umożliwienie zawierania takich umów na podstawie zasad dzierżawy nieruchomości, co pozwoli na szybsze załatwianie wniosków przedsiębiorców w tym zakresie.

Ponadto dodano ustęp drugi do § 6 uchwały, który da możliwość przedłużania przez prezydenta miasta wszelkich krótkoterminowych umów dzierżaw (również tych poza przypadkami określonymi w § 6 ust. 1 uchwały), jednakże z takim ograniczeniem, że łączny okres dzierżawy z jednym dzierżawcą nie może przekroczyć trzech lat.

Zawieranie umów dzierżaw we wszystkich wyżej wymienionych sytuacjach nie wymagało do dnia 27 kwietnia 2015 roku zgody rady miasta. Wprowadzone zasady ograniczyły kompetencję prezydenta w tym zakresie. Uchylona uchwała nr XVI/190/07 z dnia 19 grudnia 2007 roku w sprawie określenia zasad przedłużania na kolejny okres umów dzierżaw zawartych na czas oznaczonych do 3 lat dawała możliwość zawierania umów, o jakich wyżej mowa.

W celu usprawnienia załatwiania spraw związanych z zawieraniem umów dzierżaw zasadnym jest przyjęcie projektu uchwały w proponowanym brzmieniu.