

**UCHWAŁA Nr XXII/208/2016**

**Rady Gminy Jabłonna**  
**z dnia 25 maja 2016 roku**

**w sprawie wydzierżawiania i wynajmowania nieruchomości stanowiących własność lub będących we władaniu Gminy Jabłonna oraz ustanawiania służebności gruntowych i służebności przesyłu**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 9 lit. "a" ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 1515ze zmianami) Rada Gminy Jabłonna uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Ustala się zasady:

- 1) oddawania w dzierżawę lub najem nieruchomości gminnych:
  - a) na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata,
  - b) na czas nieoznaczony,
  - c) na czas oznaczony nie dłuższy niż 3 lata, w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość.
- 2) ustanawiania służebności gruntowych i służebności przesyłu.
- 3) wynagradzania z tytułu bezumownego korzystania z gruntów stanowiących gminny zasób nieruchomości.

2. Użyte w niniejszej uchwale określenie „dzierżawa”, „umowa dzierżawy” lub „dzierżawca” dotyczy również zasad obowiązujących przy zawieraniu umów najmu oraz określenia wzajemnych stosunków z najemcą.

3. Niniejsza uchwała dotyczy umów zawieranych na podstawie przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2015 r. poz. 1774 ze zmianami).

§ 2. 1. Na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata mogą być wydzierżawiane nieruchomości, które:

- 1) nie są przewidziane do sprzedaży przez okres co najmniej równy okresowi obowiązywania planowanej umowy dzierżawy lub najmu.
- 2) zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie są przeznaczone do wykorzystania w sposób, który wykluczałby oddanie w dzierżawę.

2. Na czas nieoznaczony mogą być wydzierżawiane nieruchomości, które zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie są przeznaczone do wykorzystania w sposób, który wykluczałby oddanie w dzierżawę lub najem.

3. Przepisy ust. 1 stosuje się w przypadkach, o których mowa w § 1 ust. 1 pkt 1 lit. c.

§ 3. 1. W przypadkach, o których mowa w § 1 ust. 1 pkt 1 lit. b, wyraża się zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umów dzierżawy, o których zawarcie ubiega się tylko jeden podmiot, dotyczących nieruchomości gruntowych lub ich części niebędących drogami publicznymi, w celu czasowego lub trwałego zajęcia gruntu w związku z realizacją inwestycji polegającej na budowie sieci i przyłączy ciepłowniczych,

wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, linii elektrycznych, a także innych podziemnych i naziemnych urządzeń technicznych niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń.

2. W przypadkach, o których mowa w § 1 ust. 1 pkt 1 lit. c wyraża się zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umów dzierżawy na okres do 3 lat, o które ubiega się tylko jeden podmiot dotyczących:

- 1) nieruchomości gruntowych lub ich części o powierzchni do 200 m<sup>2</sup>,
- 2) nieruchomości rolnych wydzierżawionych na cele rolne.

§ 4. 1. Wójt Gminy Jabłonna zawiera umowę dzierżawy nieruchomości z zachowaniem trybu wymaganego przez przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2015 r. poz. 1774 ze zmianami) i inne powszechnie obowiązujące przepisy prawa.

2. Umowa dzierżawy powinna zawierać postanowienia, które zabezpieczają interesy Gminy Jabłonna, w szczególności te dotyczące wysokości czynszu, dbałości dzierżawcy o nieruchomość, sposobu korzystania z nieruchomości, trybu oraz warunków rozwiązania umowy, sposobu późniejszego wzajemnego rozliczenia nakładów, a także wydania nieruchomości po upływie okresu na jaki umowa została zawarta lub w przypadku wcześniejszego jej rozwiązania.

3. W szczególnie uzasadnionych przypadkach istnieje możliwość żądania od dzierżawcy uiszczenia kaucji zabezpieczającej ewentualne roszczenia gminy Jabłonna z tytułu zawartej umowy najmu lub dzierżawy.

4. Okres wypowiedzenia umowy nie może być dłuższy niż 6 miesięcy.

5. Wysokość czynszu ustalonego w drodze przetargu nie może zostać obniżona.

6. Minimalne stawki czynszu dzierżawnego określone zostały w Załączniku nr 1.

§ 5. W przypadku oddania nieruchomości w dzierżawę bez zachowania trybu przetargowego zawarcie umowy między stronami może zostać poprzedzone negocjacjami, w trakcie których omawiane są kwestie takie jak:

- 1) cel wykorzystania nieruchomości będącej przedmiotem umowy.
- 2) wartość oraz charakter nakładów poczynionych na nieruchomości.
- 3) dotychczasowe wywiązywanie się przez dzierżawcę z zobowiązań względem Gminy Jabłonna.

§ 6. 1. Przepisy niniejszej uchwały nie mają zastosowania w przypadku umów zawartych przed dniem jej wejścia w życie.

2. Umowy o których mowa w ust. 1 zachowują ważność do końca okresu, na który zostały zawarte.

§ 7. Wójt Gminy Jabłonna może zażądać jako zabezpieczenia tytułem czynszu dzierżawnego za cały okres dzierżawy przedłożenia w terminie 14 dni od dnia zawarcia umowy, której miesięczna wartość czynszu dzierżawnego została ustalona na kwotę powyżej 2000 zł bez podatku od towarów i usług, oświadczenia sporządzonego w formie aktu notarialnego o poddaniu się rygorowi egzekucyjnemu co do obowiązku wydania Gminie Jabłonna nieruchomości oraz poniesienia kosztów związanych z przywróceniem nieruchomości do

stanu sprzed zawarcia umowy dzierżawy stosownie do treści art. 777 § 1 pkt. 4 Kodeksu postępowania cywilnego.

§ 8. 1. Ustala się wysokość minimalnego wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości znajdujących się w gminnym zasobie nieruchomości na cele:

- 1) związane z prowadzoną działalnością handlową, usługową i wytwórczą, na kwotę stanowiącą 2-krotność obowiązującego czynszu z tytułu dzierżawy lub najmu.
- 2) nie związane z prowadzoną działalnością o której mowa w pkt 1, na kwotę stanowiącą 1,5-krotność obowiązującego czynszu z tytułu dzierżawy lub najmu.

2. Jeżeli okres bezumownego korzystania z nieruchomości gminnych następuje po okresie objętym zawartą uprzednio umową dzierżawy lub najmu stosuje się stawki określone w ust. 1 o ile zapisy umowy nie stanowią inaczej.

3. W przypadku wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości, dla którego nie była uprzednio zawarta umowa dzierżawy lub najmu, niezależnie od celu na jaki ta nieruchomość była lub jest wykorzystywana, ustala się wysokość na kwotę stanowiącą 3-krotność obowiązującego czynszu z tytułu dzierżawy lub najmu.

4. Zwalnia się z obowiązku uiszczenia wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości gminnych lub ich części, osoby lub podmioty, które z własnej woli, bez wezwania, w okresie 6 miesięcy od dnia wejścia w życie niniejszej uchwały, zgłoszą fakt bezumownego korzystania z tych nieruchomości i wyrażą wolę ich nabycia, dzierżawy lub najmu w przypadku dalszego użytkowania.

§ 9. 1. Wyraża się zgodę na ustanawianie na nieruchomościach stanowiących własność Gminy Jabłonna ograniczonych praw rzeczowych polegających na służebności przejścia i przejazdu oraz służebności przesyłu.

2. Ustanowienie praw, o których mowa w ust. 1 następuje odpłatnie według wartości tego prawa określonej w operacie szacunkowym.

§ 10. Traci moc uchwała nr XIV/148/2007 Rady Gminy Jabłonna z dnia 21 listopada 2007 r., uchwała nr XXIV/256/2008 Rady Gminy Jabłonna z dnia 27 sierpnia 2008 r. i uchwała nr XXVII/289/2008 Rady Gminy Jabłonna z dnia 26 listopada 2008 r.

§ 11. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jabłonna.

§ 12. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od opublikowania w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Witold Modzelewski

**Załącznik Nr 1 do uchwały UCHWAŁA Nr XXII/208/2016 Rady Gminy Jabłonna z dnia 25 maja 2016 r.**

- I. Ustala się minimalne stawki czynszu dzierżawnego za 1 m<sup>2</sup> gruntu stanowiącego własność Gminy Jabłonna zgodnie z Tabelą nr 1.
- II. Do czynszu dzierżawnego zostanie powiększony o podatek od towarów i usług (VAT) według obowiązujących przepisów.
- III. W przypadku wydzierżawienia gruntów na inne cele, niż wymienione w Tabeli nr 1, ustala się stawkę czynszu dzierżawnego w wartości nie mniejszej niż 8% wartości prawa własności przedmiotowej nieruchomości lub jej części.
- IV. Podstawą ustalenia ceny wywoławczej na potrzeby przeprowadzanego przetargu, są stawki nie niższe niż określone w Tabeli nr 1.

**Tabela 1. Minimalne stawki czynszu dzierżawnego za 1 m<sup>2</sup> gruntu stanowiącego własność gminy Jabłonna.**

Lp.	CEL DZIERŻAWY	RODZAJ POŁOŻENIA / POWIERZCHNI <sup>2</sup>		STAWKA JEDNOSTKOWA NETTO	
				OBRĘB JABLONNA / CHOTOMÓW	POZOSTAŁE OBRĘBY
1.	DZIAŁALNOŚĆ HANDLOWA I USŁUGOWA	I STREFA	GRUNT O POW. DO 100 M <sup>2</sup>	2,60 zł/1 m <sup>2</sup> płatne miesięcznie	2,50 zł/1 m <sup>2</sup> płatne miesięcznie
			GRUNT O POW. PONAD 100 M <sup>2</sup>	1,30 zł/1 m <sup>2</sup> płatne miesięcznie	1,25 zł/1 m <sup>2</sup> płatne miesięcznie
		II STREFA	GRUNT O POW. DO 100 M <sup>2</sup>	2,00 zł/1 m <sup>2</sup> płatne miesięcznie	1,90 zł/1 m <sup>2</sup> płatne miesięcznie
			GRUNT O POW. PONAD 100 M <sup>2</sup>	1,00 zł/1 m <sup>2</sup> płatne miesięcznie	0,95 zł/1 m <sup>2</sup> płatne miesięcznie
2.	SKŁADOWANIE I MAGAZYNOWANIE	GRUNT O POW. DO 100 M <sup>2</sup>		2,00 zł/1 m <sup>2</sup> płatne miesięcznie	1,90 zł/1 m <sup>2</sup> płatne miesięcznie
		GRUNT O POW. PONAD 100 M <sup>2</sup>		1,00 zł/1 m <sup>2</sup> płatne miesięcznie	0,95 zł/1 m <sup>2</sup> płatne miesięcznie
3.	TERENY MIESZKANIOWE W RAMACH OGRODZEŃ ( W TYM ITP. UPRAWY WARZYWNICZE, OGRÓDKI PRZYDOMOWE, PODWÓRZA)	WIELORODZINNE		0,60 zł/ 1 m <sup>2</sup> płatne miesięcznie	
		JEDNORODZINNE		0,30 zł/ 1 m <sup>2</sup> płatne miesięcznie	
4.	PARKINGI, MIEJSCA POSTOJOWE ORAZ GARAŻE			2,00 zł/ 1 m <sup>2</sup> płatne miesięcznie	
5.	HANDEL (Z RĘKI, KOSZA, ZE STOISKA itp.), DZIAŁALNOŚĆ SEZONOWA (ITP. TRUSKAWKI, ZNICZE, KWIATY itp.)	UMOWY KRÓTKOTERMINOWE (DO 30 DNI)		5,00 zł / 1 m <sup>2</sup> stawka dzienna (nie mniej niż 30 zł)	
6.	NOŚNIKI REKLAMOWE	M <sup>2</sup> POWIERZCHNI REKLAMOWEJ		30,00 zł / 1 m <sup>2</sup> płatne miesięcznie	
7.	URZĄDZENIA TECHNICZNE, SIECI, PRZYŁĄCZA	PODZIEMNE, NAZIEMNE		1,00 zł/1 m <sup>2</sup> płatne miesięcznie	
		NADZIEMNE		1,50 zł/1 m <sup>2</sup> płatne miesięcznie	
		UMOWY KRÓTKOTERMINOWE (DO 30 DNI)		6,00 zł / 1 m <sup>2</sup> stawka dzienna	

Rodzaje położenia (Strefy):

- 1) STREFA I - grunty położone na terenach zurbanizowanych, w bezpośrednim sąsiedztwie zwartej zabudowy.
- 2) STREFA II - grunty położone na terenach niezurbanizowanych, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego lub na obrzeżach wsi.

Przewodniczący Rady Gminy  
*Witold Modzelewski*

**UZASADNIENIE**  
**do Uchwały Nr XXII/208/2016**  
**Rady Gminy Jabłonna**  
**z dnia 25 maja 2016r**

Zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt. 9 lit. "a" ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 1515 ze zmianami) do wyłącznej właściwości rady gminy należy podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych gminy, przekraczających zakres zwykłego zarządu, dotyczących określania zasad nabycia, zbycia i obciążenia nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż 3 lata, o ile ustawy szczególne nie stanowią inaczej.

Projekt uchwały w sprawie wydzierżawiania i wynajmowania nieruchomości stanowiących własność lub będących we władaniu Gminy Jabłonna oraz ustanawiania służebności gruntowych i służebności przesyłu obejmuje zbiór zasad dotyczących oddawania w dzierżawę lub najem nieruchomości gminnych na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata, na czas nieoznaczony i na czas oznaczony nie dłuższy niż 3 lata, w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość; ustanawiania służebności gruntowych i służebności przesyłu, a także wynagradzania z tytułu bezumownego korzystania z gruntów stanowiących gminny zasób nieruchomości. Zasady te należy stosować łącznie z przepisami prawa w zakresie gospodarki nieruchomościami, a w szczególności z art. 37 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. z 2015 r. Dz. U. poz. 782 ze zmianami) dotyczącymi trybu przetargowego w wyłanianiu dzierżawców i najemców oraz wyjątki od tego trybu.

Efektom podjętej uchwały będzie także możliwość ustalania stawek z tytułu dzierżaw i najmu nieruchomości, a także ich okresowa aktualizacja. Konieczność aktualizacji wysokości stawek czynszu jest niezbędna i wynika ze stopniowego wzrostu wartości czynszów z uwagi na stosowanie zasady ich waloryzacji o roczny współczynnik inflacji a także możliwość aktualizacji wynikającej z rynkowych wartości czynszów uzyskanych w postępowaniach przetargowych.

Projekt uchwały obejmuje także podstawowe i ramowe zasady zawierania umów, czyli jakie podstawowe elementy i warunki powinny zawierać umowy w celu zabezpieczenia interesów gminy oraz określa wysokość minimalnego wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z gruntów gminnych. Ważnym elementem tego jest wprowadzenie 6-miesięcznej „abolicji” od podwyższonego wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z gruntów dla

osób i podmiotów, które taki fakt zgłoszą dobrowolnie i bez wezwania, niezależnie od celu na jaki wykorzystywane są nieruchomości lub ich części.

Uzasadnieniem podjęcia powyższych zasad jest usprawnienie obsługi interesantów z uwagi na to, że sprawy dotyczące wymienionych powyżej zagadnień prowadzone są w głównej mierze na ich wniosek. Uproszczenie procedur przyczyni się znacznie do poprawy okresu i terminowości załatwianych spraw.



Przewodniczący Rady Gminy

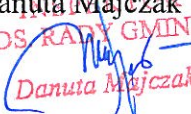
*Witold Modzelewski*

Zestawienie przebiegu głosowania jawnego imiennego nad uchwałą w sprawie:  
Wydzierżawienia i wynajmowania nieruchomości stanowiących własność lub będących  
we władaniu gminy Jabłonna oraz ustanowienia służebności gruntowych i służebności  
przesyłu,

Uchwała nr XXII /208/ 2016 z dnia 25.05.2016

Lp.	Nazwisko i imię radnego	Głosuję „za”	Głosuję „przeciw”	„Wstrzymuję się od głosu”	Uwagi
1.	Chojnacki Zenon				Nieobecny podczas głosowania
2.	Galecka Teresa	+			
3.	Grzybek Mariusz	+			
4.	Kowalik Włodzimierz	+			
5.	Krajewski Paweł	+			
6.	Krzyżanowski Adam	+			
7.	Lipińska Marta	+			
8.	Majewska Bogumiła	+			
9.	Modzelewski Witold				Nieobecny podczas głosowania
10	Nowosiński Wojciech				Nieobecny podczas głosowania
11	Szymkowski Artur	+			
12	Syguła Arkadiusz				Nieobecny podczas głosowania
13	Świątko Dorota	+			
14	Wodzyński Tomasz	+			
15	Zieliński Marek	+			
	<b>Wynik głosowania</b>	11	0	0	

Zestawienie sporządziła:

Danuta Majczak  
DS. RADY GMINY  
  
Danuta Majczak