

Zasady oddawania w użytkowanie , najem lub dzierżawę nieruchomości gruntowych zabudowanych i niezabudowanych oraz lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Nowa Ruda.

ROZDZIAŁ 1. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1.

Ilekróć poniżej mowa :

- 1) o nieruchomościach - należy przez to rozumieć nieruchomości gruntowe zabudowane albo niezabudowane lub umownie wydzielone części takich nieruchomości gruntowych, z zastrzeżeniem § 16 ust.3.
- 2) o lokalach - należy przez to rozumieć lokal użytkowy.

§ 2.

1. Nieruchomości i lokale mogą być oddawane w użytkowanie, najem lub dzierżawę osobom fizycznym lub prawnym na zasadach określonych w Kodeksie cywilnym z uwzględnieniem poniższych przepisów.
2. W wypadkach społecznie i gospodarczo uzasadnionych nieruchomości mogą być oddawane w użytkowanie , najem lub dzierżawę w trybie bezprzetargowym.

§ 3.

1. Upoważnia się Wójta Gminy do oddawania w użytkowanie, najem lub dzierżawę nieruchomości i lokali na okres do 10 lat. W odniesieniu do budynków administrowanych przez Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Nowej Rudzie, Wójt Gminy może udzielić w tym zakresie pełnomocnictwa Dyrektorowi Zakładu.
2. W umowach użytkowania ,dzierżawy lub najmu należy zamieszczać postanowienia umożliwiające aktualizację wysokości opłat i czynszów bez konieczności wypowiedzania warunków umownych i zawierania aneksów do tych umów.
3. Wójt Gminy oraz Dyrektor Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Nowej Rudzie prowadzą rejestry umów użytkowania, najmu i dzierżawy nieruchomości i lokali.

§ 4.

1. Oddanie w użytkowanie, najem lub dzierżawę wolnych nieruchomości i lokali może nastąpić w drodze przetargu lub w drodze bezprzetargowej.
2. Użytkownik, najemca lub dzierżawca ma pierwszeństwo do otrzymania nieruchomości lub lokalu do dalszego użytkowania, najmu lub dzierżawy w drodze bezprzetargowej, jeżeli nieruchomość lub lokal nie zostaną przeznaczone do zbycia, pod warunkiem złożenia oświadczenia o przyjęciu zaproponowanych przez

Wójta Gminy lub Dyrektora Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Nowej Rudzie nowych postanowień umowy. Nowa stawka opłaty lub czynszu nie może być niższa od poprzedniej i podlega waloryzacji zgodnie z zasadami określonymi w § 9 ust.5.

§ 5.

1. Przetargi ogłasza, organizuje i przeprowadza Wójt Gminy, a w odniesieniu do budynków administrowanych przez Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Nowej Rudzie - Dyrektor Zakładu.
2. Ogłoszenie o przetargu podaje się co najmniej na 14 dni przed terminem przetargu do publicznej wiadomości, poprzez wywieszenie obwieszczenia w siedzibie Urzędu Gminy, ZGKiM w Nowej Rudzie, we właściwym Rejonie Obsługi Mieszkańców a także w lokalnej prasie. W ogłoszeniu o przetargu podaje się informacje dotyczące nieruchomości, lokalu, czasu, miejsca i warunków przetargu.
3. Warunkiem przystąpienia do przetargu jest wpłacenie wadium w wysokości kwoty odpowiadającej 10% wywoławczej stawki opłaty lub czynszu, które to wadium w razie odstąpienia od zawarcia umowy nie podlega zwrotowi.

§ 6.

Jeżeli przetarg zakończył się wynikiem negatywnym nieruchomość lub lokal mogą być oddane w użytkowanie, najem lub dzierżawę po ustaleniu wysokości stawki opłaty lub czynszu w drodze rokowań.

§ 7.

1. Przetarg przeprowadza się w formie :
 - 1) przetargu ustnego nieograniczonego,
 - 2) przetargu ustnego ograniczonego,
 - 3) przetargu pisemnego nieograniczonego,
 - 4) przetargu pisemnego ograniczonego.
2. Przetarg ustny ma na celu uzyskanie najwyższej stawki czynszu. Przetarg pisemny ma na celu wybór najkorzystniejszej oferty.
3. O rodzaju przetargu decyduje organizator.

§ 8.

Jeżeli przedmiotem przetargu na użytkowanie, najem lub dzierżawę jest nieruchomość lub lokal wyposażone w maszyny i urządzenia służące do działalności gospodarczej, wywoławcza stawka czynszu ustalana jest przez Wójta Gminy z uwzględnieniem stawek za powierzchnie określonych w § 9. Do opłat za użytkowanie stosuje się odpowiednio stawki czynszu przewidziane dla najmu lub dzierżawy.

1. Wysokość miesięcznej stawki czynszu za 1 m² powierzchni uzależniona jest od strefy w jakiej nieruchomość lub lokal są położone, z zastrzeżeniem ust.9, 12 i 13.
2. Ustala się podział Gminy Nowa Ruda na dwie strefy i wprowadza się obowiązujące w nich w pierwszym kwartale 2004 r. roku stawki czynszu, z zastrzeżeniem ust.10 i ust.11 :

LP.	Przeznaczenie lokalu użytkowego	Stawki bazowe w zł/m ² za miesiąc	
		Strefa I	Strefa II
		Świerki, Jugów Bożków, Wolibórz, Ludwikowice, Przygórze, Sokolec, Włodowice	Dworki, Sokolica Krajanów, Nowa Wieś, Bartnica, Dzikowiec, Bieganów, Czerwieńczyce
01	02	03	04
01	Handel, usługi związane z działalnością handlową, magazyny w których prowadzona jest bezpośrednia działalność	7,05	5,58
02	Usługi bez działalności handlowej, w tym komercyjne usługi medyczne	5,13	3,96
03	Gastronomia: kawiarnie, bary popularne	5,13	4,76
04	Gastronomia: pijalnie piwa	8,65	4,03
05	Gastronomia: restauracje	8,65	5,03
06	Gastronomia: bary mleczne	0,30	0,29
07	Lokale biurowe	4,26	3,96
08	Magazyny	3,39	3,15
09	Lokale przeznaczone na niekomercyjne cele oświaty, kultury, pomoc społeczną	1,69	1,58
10	Lokale przeznaczone na cele ochrony zdrowia	2,56	2,36
11	Lokale przeznaczone na działalność organizacji społecznych utrzymujących się ze składek członkowskich lub dotacji (nie dotyczy partii politycznych)	1,69	1,58
12	Lokale przeznaczone na cele produkcyjne o powierzchni do 100 m ²	5,61	4,22

3. Stawka czynszu dla lokali przeznaczonych na cele magazynowe lub produkcyjne o powierzchni powyżej 100 m² ustalana jest przez Wójta Gminy.
4. Stawka czynszu za 1 m² powierzchni gruntu związanego z prowadzoną działalnością wynosi 20% stawki czynszu za 1 m² powierzchni lokalu.
5. Wójt Gminy może określać w drodze zarządzenia przed rozpoczęciem kolejnego kwartału zwaloryzowaną stawkę czynszu w oparciu o miesięczne wskaźniki wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszane przez Prezesa GUS za poprzedni kwartał.
6. Stawka obowiązująca w danym kwartale w razie oddania nieruchomości lub lokalu w dzierżawę lub najem w drodze przetargu, stanowi stawkę wywoławczą.
7. Stawki czynszu ustalone w drodze przetargu obowiązują do czasu gdy nie są niższe od stawek ustalonych zgodnie z poprzednimi ustępami. Z rozpoczęciem kwartału, w którym zrównają się lub będą niższe od tych stawek, podlegają waloryzacji o wskaźnik, o którym mowa w ust.5.
8. O zmianie stawki czynszu zawiadamia się dzierżawcę lub najemcę na 7 dni przed rozpoczęciem miesiąca kalendarzowego bez konieczności jej wypowiedziania.
9. Ustala się wysokość stawki czynszu dzierżawnego za dzierżawę ogrodów przydomowych w kwocie 0,07 zł za 1 m² gruntu w stosunku rocznym plus należna kwota podatku VAT. Zapłata czynszu dzierżawnego następuje jednorazowo do końca miesiąca kwietnia każdego roku kalendarzowego na rachunek Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Nowej Rudzie.
10. Obowiązującą w danym kwartale bazową stawkę czynszu dla kolumny 04 tabeli określonej w ust.2, dla obrębów Bartnica, Bieganów, Dworki, Krajanów, Sokolica w wierszu 01 obniża się o 50%.
11. Obowiązującą w danym kwartale bazową stawkę czynszu dla kolumny 03 i 04 tabeli określonej w ust.2 w wierszu 10 obniża się o 50%.
12. Ustala się wysokość stawki czynszu za dzierżawę gruntów pod garażami w kwocie 0,60 zł za 1 m² gruntu w stosunku miesięcznym plus należny podatek VAT. Zapłata czynszu następuje na rzecz Gminy Nowa Ruda.
13. Ustala się wysokość stawki czynszu za najem garaży w kwocie 1,20 zł plus należny podatek VAT za 1 m² powierzchni garażu w stosunku miesięcznym.

§ 10.

Jeżeli przedmiotem dzierżawy lub najmu jest nieruchomość, w skład której wchodzi oprócz gruntów budynki, szklarnie, drzewa, krzewy i inne części składowe gruntu, integralną część umowy dzierżawy stanowi protokół zdawczo-odbiorczy określający części składowe oraz ich stan.

ROZDZIAŁ 2. SZCZEGÓŁOWE ZASADY DOTYCZĄCE DZIERŻAWY NIERUCHOMOŚCI ROLNYCH

§ 11.

1. Nieruchomości, o których mowa w niniejszym rozdziale, to nieruchomości rolne w rozumieniu Kodeksu cywilnego i inne nieruchomości położone na obszarach

przeznaczonych w planach zagospodarowania przestrzennego na cele gospodarki rolnej.

2. W wypadkach społecznie i gospodarczo uzasadnionych nieruchomości mogą być wdzierżawiane w trybie bezprzetargowym.

§ 12.

Wysokość rocznego czynszu dzierżawnego nieruchomości rolnych ustala się proporcjonalnie do powierzchni w wysokości 5% szacunkowej ceny 1 ha gruntu według zasad :

1) dla gruntu ornego :

Okręg podatkowy według przepisów o podatku rolnym	Wyrażone w kwintalach żyta stawki szacunkowe dla 1 ha gruntu ornego klasy :								
	I	II	IIIa	IIIb	IVa	IVb	V	VI	VIz
IV	94	85	76	64	50	38	20	6	1

2) dla użytku zielonego :

Okręg podatkowy według przepisów o podatku rolnym	Wyrażone w kwintalach żyta stawki szacunkowe dla 1 ha gruntu - użytku zielonego							
	I	II	III	IV	V	VI	VIz	
IV	94	76	60	43	20	5	1	

§ 13.

1. Za budynki mieszkalne oraz powierzchnię mieszkalną w budynkach mieszkalno - gospodarczych oddanych w najem, pobiera się miesięczny czynsz płatny w terminie i w wysokości wynikającej z uchwały nr 247/XXXII/2002 Rady Gminy Nowa Ruda z dnia 28 czerwca 2002 roku w sprawie polityki czynszowej dotyczącej zasobów mieszkaniowych Gminy Nowa Ruda.

2. Za budynki gospodarcze pobiera się roczny czynsz w wysokości :

- 1) na cele produkcji rolnej - za powierzchnię użytkową (stodoły, obory, stajnie, itp) cena 4 kg żyta za 1 m²,
- 2) na inne cele - cena 8 kg żyta za 1 m².

§ 14.

Zapłata czynszu dzierżawnego następuje w czterech ratach na zasadach i w terminach płatności podatku rolnego według obowiązującej w danym roku ceny

kwintala żyta stosowanej do wyliczenia wymiaru podatku rolnego, bez uwzględnienia ulg od tej ceny.

§ 15.

Za nieruchomości sklasyfikowane jako „nieużytki”, „luźne zadrzewienia i zakrzewienia” pobiera się roczny czynsz dzierżawny ustalony tak jak dla użytku zielonego klasy VIz.

§ 16.

1. Umowy dzierżawy gruntów rolnych zawiera się w IV kwartale roku kalendarzowego, tak aby rok dzierżawny kończył się w IV kwartale każdego roku następnego, w zależności od okresu na jaki została zawarta umowa, z zastrzeżeniem ust. 2. Umowa może być przedłużona na pisemny wniosek dzierżawcy, złożony przed terminem jej rozwiązania z powodu upływu czasu na jaki została zawarta.
2. Nowe umowy (zawierane po raz pierwszy) mogą być zawierane w innym terminie niż określony w ust. 1, z zastrzeżeniem, że ich rozwiązanie nastąpi w IV kwartale danego roku.
3. Przedmiotem dzierżawy mogą być działki gruntów rolnych, zgodnie z ich oznaczeniem wynikającym z ewidencji gruntów w granicach naniesionych na mapy ewidencji gruntów.