

**Projekt**

z dnia 19 listopada 2021 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIEJSKIEJ NOWOGRODU BOBRZAŃSKIEGO**

z dnia ..... 2021 r.

**zmieniająca uchwałę w sprawie zasad gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a, art. 40 ust. 1 i 2 pkt 3, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 i 1834) oraz art. 34 ust. 6 i art. 37 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899) uchwała się, co następuje:

§ 1. W uchwale Nr VIII/38/11 Rady Miejskiej w Nowogrodzie Bobrzańskim z dnia 10 maja 2011 r. w sprawie zasad gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2021 r. poz. 575), wprowadza się następujące zmiany:

- 1) uchyla się § 16b;
- 2) uchyla się § 16c.
- 3) § 16k otrzymuje brzmienie:

„§ 16k. Cena wywoławcza w przetargu na dzierżawę lub najem gruntu komunalnego wyliczana jest według wzoru:

$$C = M \times P \times W$$

gdzie:

C - cena wywoławcza w przetargu na dzierżawę gruntu komunalnego,

M - powierzchnia gruntu, będąca podstawą do naliczenia dzierżawy,

P - kwota w złotych za jeden metr kwadratowy powierzchni gruntu określona jako minimalna stawka czynszu dzierżawnego, w przeliczeniu na jeden miesiąc dzierżawy,

W - współczynnik, który wynosi:

- w pierwszym przetargu ..... 10,0

- w drugim przetargu ..... 5,0

„

§ 2. Traci moc uchwała Rady Miejskiej Nowogrodu Bobrzańskiego nr XLIII/393/2021 z dnia 7 października 2021 r. zmieniająca uchwałę w sprawie zasad gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2021 r. poz. 2117).

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Nowogrodu Bobrzańskiego.

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

## Uzasadnienie

Rada Miejska Nowogrodu Bobrzańskiego w § 16b i § 16c uchwały Nr VIII/38/11 Rady Miejskiej w Nowogrodzie Bobrzańskim z dnia 10 maja 2011 r. w sprawie zasad gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2021 r. poz. 575) określiła zasady wydzierżawiania nieruchomości na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony poprzez ustanowienie minimalnych stawek opłat za dzierżawę. Tak ustalone zasady były skierowane do organu wykonawczego gminy (burmistrza), który nie mógł wydzierżawiać nieruchomości za stawki opłat niższe, niż określone w § 16c uchwały. Obecnie jednak sądy administracyjne zaczęły kwestionować takie zapisy uchwał uznając, że ustalanie minimalnych stawek czynszu ogranicza swobodę działania organu wykonawczego.

**Wyrok**  
**Naczelnego Sądu Administracyjnego**  
**z dnia 7 października 2020 r.**  
**I OSK 2141/18**

**Wiązanie przez radę ze skutkiem wobec osób trzecich organu wykonawczego.**

Nie można twierdzić, że ustalanie minimalnej stawki czynszu za najem lokali użytkowych, stanowiących własność gminy, można zaliczyć do zasad wynajmowania nieruchomości (art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a u.s.g.) lub zasad zarządu mieniem gminy (art. 40 ust. 2 pkt 3 u.s.g.). Słusznie podnosi się, że rada nie może ze skutkiem wobec osób trzecich wiązać organu wykonawczego w zakresie spraw łączących się z zawieraniem umów (w tym najmu) przez gminę, jeżeli ustawa takich uprawnień radzie nie przyznaje.

Co prawda powyższy wyrok dotyczy ustalania przez radę minimalnych stawek czynszu najmu lokali użytkowych, ale ta sama zasada dotyczy ustalania minimalnych stawek czynszu dzierżawy gruntów komunalnych.

W związku z powyższym, w projekcie uchwały zaproponowano uchylenie § 16b i § 16c uchwały o brzmieniu (według stanu prawnego na dzień sporządzania projektu uchwały):

**§ 16b.** Wyznacza się dwie strefy minimalnych opłat na terenie gminy:

- 1) Strefa I - rejon administracyjny miasta Nowogród Bobrzański;
- 2) Strefa II - rejon obejmujący pozamiejską część gminy.

**§ 16c.**

1. 1) Ustala się miesięczne minimalne stawki stosowane przy zawieraniu umów dzierżawy lub najmu gruntów komunalnych pod lokalizację czasowych obiektów handlowych, usługowych i handlowo-usługowych w następujących wysokościach:

- 1) strefa I - 4,48 zł/m<sup>2</sup> brutto;
- 2) strefa II - 3,83 zł/m<sup>2</sup> brutto.

2. 2) Ustala się miesięczne minimalne stawki stosowane przy zawieraniu umów dzierżawy lub najmu gruntów komunalnych, bez względu na strefę ich położenia, pod lokalizację:

- 1) garaży w wysokości 5,76 zł/m<sup>2</sup> brutto;
- 2) reklam wolnostojących w wysokości 103,90 zł/m<sup>2</sup> brutto.

3. 3) Ustala się miesięczne minimalne stawki stosowane przy zawieraniu umów dzierżawy lub najmu gruntów komunalnych pod lokalizację obiektów innych niż określonych w ust. 1 i ust. 2 w następujących wysokościach:

- 1) strefa I - 1,40 zł/m<sup>2</sup> brutto;
- 2) strefa II - 0,52 zł/m<sup>2</sup> brutto.

4. 4) Ustala się minimalne stawki stosowane przy zawieraniu umów dzierżawy lub najmu gruntów komunalnych użytkowanych nierolniczo, bez zabudowy, bez względu na strefę ich położenia, w następujących wysokościach:

- 1) za grunty zaliczane do użytków gruntowych jako użytki kopalne - 2,56 zł/m<sup>2</sup> rocznie brutto;
- 2) pod ogólnodostępnymi wodami powierzchniowymi - 0,10 zł/100 m<sup>2</sup> rocznie brutto
- 3) za teren niezbędny do ustawienia pojemników służących do zbierania odpadów komunalnych i toalet przenośnych - 0,10 zł/m<sup>2</sup> brutto;
- 4) wykorzystywane na pozostałe cele nierolnicze bez zabudowy:
  - a) do powierzchni 2000 m<sup>2</sup> - 1,54 zł/m<sup>2</sup> brutto rocznie,
  - b) o powierzchni powyżej 2000 m<sup>2</sup> do 5000 m<sup>2</sup> - 3080 zł + 0,83 zł/m<sup>2</sup> za każdy następny metr kwadratowy powyżej 2000 m<sup>2</sup> rocznie brutto,

c) o powierzchni powyżej 5000 m<sup>2</sup> - 5570 zł + 0,52 zł/m<sup>2</sup> za każdy następny metr kwadratowy powyżej 5000 m<sup>2</sup> rocznie brutto.

5. 5) Ustala się minimalną stawkę stosowaną przy zawieraniu umów dzierżaw lub najmu gruntów komunalnych użytkowanych jako ogródki działkowe, bez względu na strefę ich położenia, w wysokości 0,26 zł/m<sup>2</sup> rocznie brutto. Za ogródek działkowy uważa się grunt o powierzchni do 1000 m<sup>2</sup> włącznie.

6. Ustala się minimalne stawki stosowane przy zawieraniu umów dzierżaw lub najmu gruntów komunalnych sklasyfikowanych jako grunty rolnicze, inne niż ogródki działkowe, bez względu na strefę ich położenia, w wysokości:

- 1) za grunty orne klasy IIIa - równowartość 2,5 dt żyta za 1 hektar rocznie brutto;
- 2) za grunty orne klasy IIIb - równowartość 2,2 dt żyta za 1 hektar rocznie brutto;
- 3) za grunty orne klasy IVa - równowartość 2,0 dt żyta za 1 hektar rocznie brutto;
- 4) za grunty orne klasy IVb - równowartość 1,8 dt żyta za 1 hektar rocznie brutto;
- 5) za grunty orne klasy V - równowartość 1,0 dt żyta za 1 hektar rocznie brutto;
- 6) za grunty orne klasy VI - równowartość 0,5 dt żyta za 1 hektar rocznie brutto;
- 7) za użytki zielone klasy III - równowartość 2,0 dt żyta za 1 hektar rocznie brutto;
- 8) za użytki zielone klasy IV - równowartość 1,5 dt żyta za 1 hektar rocznie brutto;
- 9) za użytki zielone klasy V - równowartość 1,0 dt żyta za 1 hektar rocznie brutto;
- 10) za użytki zielone klasy VI - równowartość 0,5 dt żyta za 1 hektar rocznie brutto z zastrzeżeniem ust. 6 i ust. 7.

7. Miesięczna minimalna stawka bazowa stosowana przy zawieraniu umów dzierżawy lub najmu gruntów komunalnych na cele inne niż określone w ust. od 1 do 6 wynosi 0,64 zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej miesięcznie brutto, bez względu na strefę ich położenia.

8. Cenę 1 dt żyta, będącą podstawą do ustalenia minimalnych stawek czynszu dzierżawy lub najmu gruntów komunalnych, ustala się na podstawie średniej ceny skupu żyta określonej corocznie w komunikacie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, ogłaszanego w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej "Monitor Polski" na podstawie art. 6 ust. 2 ustawy z dnia 15 listopada 1984 r. o podatku rolnym (Dz.U. z 2020 r. poz. 333).

9. Zmiana minimalnych stawek czynszu dzierżawy lub najmu gruntów komunalnych wyrażona w równowartości ceny skupu żyta następuje z dniem 1 stycznia roku następującego po dniu ogłoszenia komunikatu Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.

10. Jeżeli stawki opłat za dzierżawę lub najem nieruchomości ustalone przez Burmistrza będą niższe od stawek minimalnych wyliczonych według ust. 6, Burmistrz określa nowe stawki opłat najpóźniej z dniem 1 stycznia roku następującego po dniu ogłoszenia komunikatu Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.

11. Przy dzierżawie lub najmie gruntów komunalnych pod reklamy wolnostojące, dzierżawa (najem) powinna obejmować teren co najmniej równy powierzchni rzutu pionowego reklamy oraz pasa co najmniej 50 cm dookoła tego rzutu (o ile wyznaczenie takiego pasa jest możliwe), przy czym łączna powierzchnia dzierżawy lub najmu nie może być mniejsza niż 1 m<sup>2</sup>.

Konsekwencją uchylenia § 16b i § 16c uchwały jest bezprzedmiotowość podjętej w dniu 7 października 2021 r. uchwały Rady Miejskiej Nowogrodu Bobrzańskiego nr XLIII/393/2021 zmieniającej uchwałę w sprawie zasad gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości, w której to uchwale dokonano zmiany minimalnych stawek czynszu dzierżawy określonych w § 16c. W związku z powyższym przedstawiony projekt uchwały zakłada uchylenie tej uchwały.

#### **UCHWAŁA NR XLIII/393/2021**

#### **Rady Miejskiej Nowogrodu Bobrzańskiego**

z dnia 7 października 2021 r.

#### **zmieniająca uchwałę w sprawie zasad gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a, art. 40 ust. 1 i 2 pkt 3, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 i 1378) oraz art. 34 ust. 6 i art. 37 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1990, z 2019 r. poz. 2020 oraz z 2021 r. poz. 11 i 234) uchwała się, co następuje:

**§ 1.** W uchwale nr VIII/38/11 Rady Miejskiej w Nowogrodzie Bobrzańskim z dnia 10 maja 2011 r. w sprawie zasad gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2021 r. poz. 575), w § 16c wprowadza się następujące zmiany:

1) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Ustala się miesięczne minimalne stawki stosowane przy zawieraniu umów dzierżawy lub najmu gruntów komunalnych pod lokalizację czasowych obiektów handlowych, usługowych i handlowo-usługowych w następujących wysokościach:

1) strefa I - 4,70 zł/m<sup>2</sup> brutto;  
2) strefa II - 4,02 zł/m<sup>2</sup> brutto.”;  
2) ust. 2 otrzymuje brzmienie:  
„2. Ustala się miesięczne minimalne stawki stosowane przy zawieraniu umów dzierżawy lub najmu gruntów komunalnych, bez względu na strefę ich położenia, pod lokalizację:  
1) garaży w wysokości 6,05 zł/m<sup>2</sup> brutto;  
2) reklam wolnostojących w wysokości 109,10 zł/m<sup>2</sup> brutto.”;  
3) ust. 3 otrzymuje brzmienie:  
„3. Ustala się miesięczne minimalne stawki stosowane przy zawieraniu umów dzierżawy lub najmu gruntów komunalnych pod lokalizację obiektów innych niż określonych w ust. 1 i ust. 2 w następujących wysokościach:  
1) strefa I - 1,47 zł/m<sup>2</sup> brutto;  
2) strefa II - 0,55 zł/m<sup>2</sup> brutto.”;  
4) ust. 4 otrzymuje brzmienie:  
„4. Ustala się minimalne stawki stosowane przy zawieraniu umów dzierżawy lub najmu gruntów komunalnych użytkowanych nierolniczo, bez zabudowy, bez względu na strefę ich położenia, w następujących wysokościach:  
1) za grunty zaliczane do użytków gruntowych jako użytki kopalne - 2,69 zł/m<sup>2</sup> rocznie brutto;  
2) pod ogólnodostępnymi wodami powierzchniowymi - 0,10 zł/100 m<sup>2</sup> rocznie brutto  
3) za teren niezbędny do ustawienia pojemników służących do zbierania odpadów komunalnych i toalet przenośnych - 0,10 zł/m<sup>2</sup> brutto;  
4) wykorzystywane na pozostałe cele nierolnicze bez zabudowy:  
a) do powierzchni 2000 m<sup>2</sup> - 1,62 zł/m<sup>2</sup> brutto rocznie,  
b) o powierzchni powyżej 2000 m<sup>2</sup> do 5000 m<sup>2</sup> - 3240 zł + 0,87 zł/m<sup>2</sup> za każdy następny metr kwadratowy powyżej 2000 m<sup>2</sup> rocznie brutto,  
c) o powierzchni powyżej 5000 m<sup>2</sup> - 5850 zł + 0,55 zł/m<sup>2</sup> za każdy następny metr kwadratowy powyżej 5000 m<sup>2</sup> rocznie brutto.”;  
5) ust. 5 otrzymuje brzmienie:  
„5. Ustala się minimalną stawkę stosowaną przy zawieraniu umów dzierżaw lub najmu gruntów komunalnych użytkowanych jako ogródki działkowe, bez względu na strefę ich położenia, w wysokości 0,27 zł/m<sup>2</sup> rocznie brutto. Za ogródek działkowy uważa się grunt o powierzchni do 1000 m<sup>2</sup> łącznie.”;  
6) ust. 7 otrzymuje brzmienie:  
„7. Miesięczna minimalna stawka bazowa stosowana przy zawieraniu umów dzierżawy lub najmu gruntów komunalnych na cele inne niż określone w ust. od 1 do 6 wynosi 0,67 zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej miesięcznie brutto, bez względu na strefę ich położenia.”.

**§ 2.**  
1. Do spraw wszczętych i niezakończonych podpisaniem umowy dzierżawy przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały stosuje się przepisy uchwały zmienionej w § 1, w brzmieniu nadanym niniejszą uchwałą.  
2. Jeżeli po dniu wejścia w życie niniejszej uchwały dzierżawcy będą opłacać niższe stawki opłat od stawek minimalnych określonych w § 16c uchwały zmienionej w § 1, wydzierżawiający proponuje nowe stawki najpóźniej z dniem 1 lipca 2022 roku.

**§ 3.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Nowogrodu Bobrzańskiego.

**§ 4.** Uchwała wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2022 r. i podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

§ 16k uchwały zostaje zmieniony poprzez wyeliminowanie powołania się w tym przepisie do stawek czynszu określonych w § 16c, który to przepis zostaje uchylony. Zmiana zapisu polega na odwołaniu się do minimalnych stawek czynszu dzierżawy bez odwoływania się do § 16c (stawki te będą ustalone w drodze zarządzenia burmistrza).