

**UCHWAŁA NR II/6/2024
RADY MIEJSKIEJ W KĘPNIE**

z dnia 15 maja 2024 r.

w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie bonifikaty od opłat rocznych z tytułu oddania w trwały zarząd nieruchomości położonej przy ul. Łazienkowej 4 w Kępnie na rzecz Miejsko-Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Kępnie

Na podstawie art. 84 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j.: Dz. U. z 2023 r. poz. 344; zm.: Dz. U. z 2023 r. poz. 1113, poz. 1463, poz. 1506, poz. 1688, poz. 1762, poz. 1906 i poz. 2029) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j.: Dz. U. z 2024 r. poz. 609), uchwała się, co następuje:

§ 1. 1. Wyraża się zgodę na udzielenie przez Burmistrza Miasta i Gminy Kępno bonifikaty w wysokości do 99,99% od opłat rocznych za oddanie jednostce organizacyjnej Gminy Kępno, Miejsko-Gminnemu Ośrodkowi Pomocy Społecznej w Kępnie w trwały zarząd nieruchomości gruntowej określonej w ust. 2.

2. Nieruchomość, o której mowa w ust. 1 stanowi nieruchomość gruntową, zabudowaną budynkiem Synagogi o powierzchni użytkowej 878,97 m², powierzchni zabudowy: 604 m², kubaturze: 8718,04 m³, wpisaną do rejestru zabytków architektury i budownictwa pod nr 139/A z dnia 12.07.1968r. pod nazwą „Kępno, bożnica, 1814-15, nr rej. 139/A (KL.III-680/46/68)”, położoną w Kępnie przy ul. Łazienkowa 4, oznaczoną w operacie ewidencji gruntów w jednostce ewidencyjnej Kępno, obrębie Miasto Kępno, jako działka nr 1327 o powierzchni 0,1255 ha, dla której V Wydział Ksiąg Wieczystych w Sądzie Rejonowym w Kępnie prowadzi księgę wieczystą nr KZ1E/00039265/9.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Kępno.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Kępnie

Tomasz Solecki

UZASADNIENIE

do uchwały Nr II/6/2024

Rady Miejskiej w Kępnie
z dnia 15 maja 2024 roku

w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie bonifikaty od opłat rocznych z tytułu oddania w trwały zarząd nieruchomości położonej przy ul. Łazienkowej 4 w Kępnie na rzecz Miejsko-Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Kępnie

W dniu 19 kwietnia 2024 roku Kierownik Miejsko-Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Kępnie, złożył wniosek w sprawie udzielenia bonifikaty w wysokości 99,99 % od opłat rocznych z tytułu oddania nieruchomości położonej przy ul. Łazienkowej 4 w Kępnie w trwały zarząd. Przedmiotem przekazania w trwały zarząd, na czas nieokreślony jest nieruchomość gruntowa, zabudowana zrewitalizowanym budynkiem Synagogi o powierzchni użytkowej 878,97 m², powierzchni zabudowy: 604 m², kubaturze: 8718,04 m³, oznaczona w operacie ewidencji gruntów w jednostce ewidencyjnej Kępno, obrębie: Miasto Kępno, jako działka nr 1327 o powierzchni 0,1255 ha, z przeznaczeniem na siedzibę i realizację celów statutowych Miejsko-Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Kępnie w zakresie prowadzenia Ośrodka Wsparcia Centrum Aktywizacji Społeczno-Kulturalnej.

Na mocy art. 43 ustawy dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 344 z późn. zm.) trwały zarząd jest formą prawną władania nieruchomością przez jednostkę organizacyjną nieposiadającą osobowości prawnej, który zgodnie z art. 44 ustanawia się na czas nieoznaczony lub czas oznaczony. W myśl art. 45 cytowanej wyżej ustawy trwały zarząd na rzecz jednostki organizacyjnej ustanawia właściwy organ, w drodze decyzji administracyjnej. Ustawa o gospodarce nieruchomościami przyznaje trwałe zarządcy określone uprawnienia w stosunku do nieruchomości, w tym np. prawo do jej wydzierżawiania i wynajmowania. Natomiast zgodnie z art. 82 za nieruchomość oddaną w trwały zarząd pobiera się opłaty roczne, które uiszcza się przez cały okres trwałego zarządu, w terminie do dnia 31 marca każdego roku, z góry za dany rok. W pierwszym roku po ustanowieniu trwałego zarządu opłatę roczną uiszcza się najpóźniej po upływie 30 dni od dnia, w którym decyzja o oddaniu nieruchomości w trwały zarząd stała się ostateczna. Opłatę tę ustala się proporcjonalnie w stosunku do pozostałego do wykorzystania w danym roku okresu trwałego zarządu. W art. 83 ust.1 ustawodawca ustalił opłaty z tytułu trwałego zarządu według stawki procentowej od ceny nieruchomości ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 3. Cenę nieruchomości ustalono na podstawie jej wartości określonej przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego w drodze operatu szacunkowego. Zgodnie zatem z art. 67 ust. 3 cenę nieruchomości oddanej w trwały zarząd ustala się w wysokości równej jej wartości. Biorąc pod uwagę powyższe zgodnie z art. 83 ust. 2 pkt 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami wysokość stawek procentowych opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu jest uzależniona od celu, na jaki nieruchomość została oddana, i wynosi za nieruchomości oddane na cele mieszkaniowe, na realizację urządzeń infrastruktury technicznej i innych celów publicznych, działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukową, badawczo-rozwojową, wychowawczą, sportową lub turystyczną, a także na siedziby organów władzy i administracji publicznej niewymienionych w art. 60 ust. 1 - 0,3% ceny. Działalność ww. jednostek organizacyjnych jest finansowana z budżetu Gminy Kępno.

W związku z powyższym biegły - rzeczoznawca majątkowy, posiadający uprawnienia nr 2284 określił wartość rynkową nieruchomości (budynku, gruntu oraz elementów zagospodarowania terenu) położonej przy ul. Łazienkowej 4 w Kępnie w operacie szacunkowym z dnia 17 kwietnia 2024 roku w wysokości 9.621.600,00 zł netto, co w przypadku stawki procentowej wynoszącej dla ustalonego w decyzji celu oddania nieruchomości w trwały zarząd – 0,3 %, opłatę roczną w wysokości: 28.864,80 zł.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym do wyłącznej właściwości rady gminy należy stanowienie w innych sprawach zastrzeżonych ustawami kompetencji rady gminy. Natomiast przepis art. 84 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, stanowi, że właściwy organ może udzielić, za zgodą odpowiednio wojewody albo rady lub sejmiku, bonifikaty od opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu, ustalonych zgodnie z art. 83 ust. 2 pkt 2 na rzecz jednostek organizacyjnych, które prowadzą działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukową, badawczo-rozwojową, wychowawczą, sportową lub turystyczną niezwiązaną z działalnością zarobkową. Zatem udzielenie bonifikaty przez właściwy organ uzależnione jest od uzyskania wcześniej zgody

wojewody albo organu stanowiącego jednostki samorządu terytorialnego (w zależności od tego, czyją własnością jest nieruchomości).

Decyzja o udzieleniu bonifikaty należy do organu orzekającego w sprawie: rada może tylko wyrazić zgodę w drodze uchwały, lecz nie może zobowiązać do udzielenia bonifikaty (por. rozstrzygnięcie nadzorcze Wojewody Dolnośląskiego PN.II.0911-3/31/01, OSS 2002, nr 1, poz. 15). Uchwała o wyrażeniu zgody może mieć charakter ogólny, tj. dotyczyć może określonych kategorii nieruchomości albo jak w przedmiotowej uchwale - konkretnej nieruchomości i podmiotu. Uchwała rady ma charakter aktu kierownictwa wewnętrznego i nie podlega publikacji w dzienniku urzędowym.

Ponadto należy wskazać, że w ustawie o gospodarce nieruchomościami nie została określona wysokość bonifikat fakultatywnych ani też górna granica takich bonifikat, możliwe jest zatem udzielenie bonifikaty w wysokości nawet 99,99% opłaty. Nie można natomiast zastosować bonifikaty w wysokości 100% opłaty, gdyż wtedy mielibyśmy do czynienia nie z bonifikatą, ale ze zwolnieniem od wnoszenia opłaty, czego cytowany przepis nie przewiduje.

Mając na uwadze fakt, że na nieruchomości oddawanej w trwały zarząd prowadzona jest działalność opiekuńcza - dla osób starszych, a MGOPS nie prowadzi działalności zarobkowej i nie uzyskuje z tego tytułu żadnych dochodów, spełnione są przesłanki zawarte w art. 84 ust. 3 pkt 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami na udzielenie bonifikaty od opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu nieruchomości objętej niniejszą uchwałą.

Z uwagi na to, że przedmiotowa nieruchomość stanowi własność Gminy Kępno, a MGOPS otrzymuje środki finansowe na realizację celów statutowych od gminy (w tym koszty utrzymania przekazanych jej w trwały zarząd nieruchomości) udzielenie bonifikaty jest uzasadnione. W związku z powyższym, do kompetencji Rady Miejskiej w Kępnie należy podjęcie stosownej uchwały.

Mając powyższe na uwadze przygotowano projekt uchwały w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie bonifikaty od opłat rocznych z tytułu oddania nieruchomości w trwały zarząd jednostce organizacyjnej Gminy Kępno, która prowadzi działalność opiekuńczą, kulturalną, wychowawczą, sportowo - kulturalną, na cele niezwiązane z działalnością zarobkową. Uchwała powoduje zmniejszenie rocznego dochodu Gminy Kępno w związku z udzieloną Miejsko-Gminnemu Ośrodkowi Pomocy Społecznej w Kępnie bonifikatą od opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu nad nieruchomością położoną przy ul. Łazienkowej 4 w Kępnie, maksymalnie o kwotę: 28.861,91 zł netto.

Wyliczenie:

1. Wartość nieruchomości (budynku, gruntu oraz elementów zagospodarowania terenu):
9.621.600,00 zł netto

2. Wysokość opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu:

9.621.600 zł netto x 0,3 (stawka procentowa) = 28.864,80 zł netto

3. Wysokość maksymalnej bonifikaty: 99,99 %

4. Wyliczenie wysokości opłaty rocznej z uwzględnieniem bonifikaty:

(28.864,80 zł netto x 99,99%) – 28.864,80 zł netto = 28.861,91 zł netto – 28.864,80 zł netto = **2,89 zł netto**

rocznie

Mając powyższe na uwadze podjęcie niniejszej uchwały jest uzasadnione.

I Zastępca Burmistrza Miasta i Gminy Kępno

Artur Kosakiewicz