

**UCHWAŁA NR XXIX/234/22  
RADY GMINY DZIADKOWICE**

z dnia 25 listopada 2022 r.

**w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości stanowiących własność Gminy Dziadkowice oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na okres dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a, art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559, 583, 1005, 1079 i 1561) i art. 37 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899, oraz z 2022 r. poz. 1846) uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

**§ 1.** Uchwała określa zasady nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości stanowiących własność Gminy Dziadkowice oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na okres dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony.

**§ 2.** Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Dziadkowice;
- 2) Radzie – należy przez to rozumieć Radę Gminy Dziadkowice;
- 3) Wójcie – należy przez to rozumieć Wójta Dziadkowice;
- 4) nieruchomości – należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową, budynkową lub lokalową w rozumieniu art. 46 § 1 i art. 461 Kodeksu cywilnego i oraz ustawy o własności lokali;
- 5) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami;
- 6) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę.

**§ 3. 1.** Podstawą do nabycia, zbycia, zamiany nieruchomości gruntowych oraz lokali mieszkalnych i użytkowych, ich wydzierżawienia lub wynajmowania na okres dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony, oraz obciążania nieruchomości jest zarządzenie Wójta, z zastrzeżeniem potrzeby uzyskania zgody Rady w przypadkach przewidzianych uchwałą.

2. Oddawanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości winno wynikać z potrzeb zabezpieczenia interesów Gminy lub przepisów prawnych.

3. Wyłącza się ze zbycia nieruchomości służące do powszechnego użytku, a przeznaczone na cele sportu, rekreacji, kultury fizycznej, oświaty i administracji publicznej.

**Rozdział 2.  
Zasady nabywania nieruchomości**

**§ 4.** Nieruchomości nabywa się pod każdym tytułem prawnym, w tym poprzez zamianę.

**§ 5. 1.** Wójt może nabywać nieruchomości, jeżeli:

- 1) są one niezbędne do realizacji zadań własnych Gminy i zleconych, w tym realizacji celów publicznych i inwestycyjnych;
- 2) istnieje potrzeba uregulowania stanów prawnych nieruchomości faktycznie zajętych przez Gminę;
- 3) ich nabycie przyczyni się do powiększenia gminnego zasobu nieruchomości;
- 4) ich nabycie przyczyni się do poprawy warunków gospodarowania na nieruchomościach gminnych.

**§ 6. 1.** Wójt może samodzielnie nabywać nieruchomości po cenie ustalonej w wyniku negocjacji ze zbywcą, nie wyższej od ich wartości rynkowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego w formie operatu szacunkowego z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 1.

2. Uzgodnienie ceny i spisanie protokołu z przeprowadzonych negocjacji stanowi podstawę do zawarcia umowy w formie aktu notarialnego.

3. Zgody Rady Gminy wyrażonej odrębną uchwałą wymaga:

- 1) odpłatne nabycie nieruchomości, której cena przekracza kwotę 50 000,00 zł netto z wyłączeniem przypadków, gdy nabycie jest skutkiem realizacji roszczeń wynikających z innych ustaw;
- 2) nabycie nieruchomości za cenę wyższą od jej wartości rynkowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego w formie operatu szacunkowego;
- 3) nabycie nieruchomości obciążonej ograniczonymi prawami rzeczowymi lub będącej przedmiotem zobowiązań, w przypadku, gdy stopień ograniczenia nieruchomości prawami rzeczowymi lub zobowiązaniowymi w sposób oczywisty przewyższa wartość przysporzenia;
- 4) zamiana nieruchomości w przypadku, gdy wartość nieruchomości gminnej podlegającej zamianie przekracza kwotę 50 000,00 zł netto lub wartość nieruchomości gminnej podlegającej zamianie, łącznie z wysokością uiszczanej przez gminę dopłaty z tytułu różnej wartości zamienianych nieruchomości, przekracza kwotę 50 000,00 zł netto.

§ 7. Przepisy niniejszego rozdziału mają również zastosowanie do przypadków nabycia udziałów w nieruchomościach oraz nabywania prawa użytkowania wieczystego.

### **Rozdział 3.**

#### **Zasady zbywania nieruchomości i oddawanie w użytkowanie wieczyste**

§ 8. Wójt samodzielnie dokonuje czynności polegających na zbywaniu nieruchomości na zasadach określonych w ustawie z uwzględnieniem zapisów niniejszej uchwały, jeżeli nieruchomości te nie są niezbędne do realizacji zadań Gminy.

§ 9. Cenę zbycia lub wywoławczą nieruchomości Wójt określa w zarządzeniu o przeznaczeniu nieruchomości do zbycia, w oparciu o operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego.

§ 10. Jeżeli wartość nieruchomości przekracza 50 000 zł netto, do jej zbycia lub oddania w użytkowanie wieczyste wymagana jest zgoda Rady wyrażona w formie uchwały. Zasada powyższa obowiązuje również przy zamianie nieruchomości.

§ 11. W przypadku zbycia nieruchomości w formie darowizny, wymagana jest każdorazowo zgoda Rady wyrażona w formie uchwały.

### **Rozdział 4.**

#### **Zasady obciążania nieruchomości**

§ 12. 1. Nieruchomości gminne mogą być obciążane prawami rzeczowymi ograniczonymi.

2. Obciążenie nieruchomości gminnych służebnościami następuje za wynagrodzeniem określonym przez rzeczoznawcę majątkowego w formie operatu szacunkowego.

3. Wójt może odstąpić od odpłatnej formy ustanowienia służebności w przypadku, kiedy jej ustanowienie następuje na rzecz Skarbu Państwa lub innej jednostki samorządu terytorialnego.

4. Dopuszcza się ustanowienie na nieruchomościach gminnych hipotek, jeżeli zajdzie potrzeba zabezpieczenia kredytu, pożyczki lub obligacji komunalnych.

§ 13. Zgody Rady wyrażonej odrębną uchwałą wymaga odpłatne obciążenie nieruchomości na rzecz Gminy służebnością, której jednorazowe wynagrodzenie przekracza kwotę 30 000,00 zł netto.

### **Rozdział 5.**

#### **Zasady zawierania umów najmu, dzierżawy i użyczenia nieruchomości gminnych**

§ 14. 1. Wójt samodzielnie dokonuje czynności polegających na oddawaniu w najem, dzierżawę i użyczenie na czas określony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieokreślony.

2. Wójt może odstąpić od przetargowego trybu zawarcia umów dzierżawy i najmu, na okres powyżej 3 lat lub na czas nieokreślony, w następujących przypadkach:

- 1) dzierżawy lub najmu nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa lub innych jednostek samorządu terytorialnego;

- 2) dzierżawy lub najmu nieruchomości na rzecz gminnych osób prawnych i gminnych jednostek organizacyjnych;
- 3) dzierżawy lub najmu nieruchomości na rzecz osób prawnych i fizycznych prowadzących działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukową, badawczo-rozwojową, wychowawczą lub sportowo-turystyczną na cele niezwiązane z działalnością zarobkową, chyba że dochód z działalności zarobkowej przeznaczony jest w całości na działalność statutową;
- 4) dzierżawy lub najmu gminnego udziału w nieruchomości na rzecz współwłaścicieli przedmiotowej nieruchomości;
- 5) dzierżawy lub najmu w celu poprawienia warunków gospodarowania na nieruchomości przyległej;
- 6) zakończenia co najmniej dwóch przetargów na dzierżawę lub najem nieruchomości wynikiem negatywnym w związku z tym, iż nikt nie przystąpił do przetargów, w tym także w sytuacji, kiedy ostatni z przetargów zakończył się wynikiem pozytywnym, ale zwycięzca przetargu odstąpił od podpisania umowy dzierżawy, a był jedynym uczestnikiem przetargu;
- 7) gdy z wnioskiem o przedłużenie umowy wystąpi jej dotychczasowy dzierżawca lub najemca;

**§ 15. 1.** Wyraża się zgodę na zawieranie przez Wójta kolejnych umów dzierżaw lub najmu z dzierżawcami lub najemcami, w przypadku, gdy po pierwszej umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat lub dłuższy, strony zawierają kolejną umowę, której przedmiotem jest ta sama nieruchomość.

2. Kolejna umowa może być zawarta, pod warunkiem, że spełnione są łącznie następujące warunki:

- 1) dotychczasowy dzierżawca lub najemca:
  - a) złoży pisemny wniosek o przedłużenie umowy przed wygaśnięciem dotychczasowej umowy,
  - b) korzysta z przedmiotu dzierżawy lub najmu w sposób zgodny z postanowieniami dotychczasowej umowy,
  - c) wywiązuje się z postanowień dotychczasowej umowy a w szczególności ze zobowiązań finansowych,
- 2) zawarcie umowy nie jest sprzeczne z zamierzeniami inwestycyjnymi i gospodarczymi Gminy,

**§ 16. 1.** Stawki bazowe czynszu, zasady ich aktualizacji oraz terminy płatności ustala Wójt.

2. Jeżeli zagospodarowanie wydzierżawionej lub wynajętej nieruchomości do celów określonych w umowie wymaga dużych nakładów finansowych lub nakładów pracy, Wójt na wniosek dzierżawcy lub najemcy może zmniejszyć wysokość czynszu określonego w umowie lub całkowicie zwolnić z niego, do czasu wygaśnięcia przyczyn uzasadniających zastosowanie ulgi lub zwolnienia.

**§ 17. 1.** Przy wydzierżawianiu lub wynajmowaniu nieruchomości, a w szczególności przy określaniu terminu obowiązywania umowy należy kierować się w szczególności wytycznymi miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku jego braku wytycznymi studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jak również brać pod uwagę planowane terminy realizacji zadań Gminy, obejmujące swym zasięgiem przekazywane nieruchomości.

2. Z zastrzeżeniem ust. 1 Wójt ustala indywidualnie dla każdego przypadku okres obowiązywania umowy biorąc pod uwagę cel dzierżawy lub najmu, a w szczególności wysokość spodziewanych orientacyjnych kosztów i nakładów pracy potrzebnych do zagospodarowania nieruchomości.

## **Rozdział 6.**

### **Zasady wynajmowania i wydzierżawiania nieruchomości na rzecz Gminy**

**§ 18. 1.** Wójt może zawierać umowy najmu lub dzierżawy nieruchomości na rzecz Gminy na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, jeżeli:

- 1) są one niezbędne do realizacji zadań własnych Gminy i zleconych, w tym realizacji celów publicznych i inwestycyjnych;
- 2) ich przejęcie przyczyni się do powiększenia gminnego zasobu mieszkaniowego;
- 3) ich przejęcie przyczyni się do poprawy warunków gospodarowania na nieruchomościach gminnych.

2. Wysokość czynszu, zasady ich aktualizacji oraz terminy płatności ustala Wójt w drodze negocjacji.

3. Zawarcie umowy najmu i dzierżawy na rzecz Gminy w przypadku, gdy roczny czynsz przekracza kwotę 50 000,00 zł netto wymaga zgody Rady wyrażonej odrębną uchwałą.

## **Rozdział 7.**

### **Postanowienia końcowe**

§ 19. Umowy zawarte przed wejściem w życie niniejszej uchwały zachowują ważność.

§ 20. Traci moc uchwała nr XI/71/12 z dnia 28 marca 2022 r. w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony.

§ 21. 1. Odstępstwo od zasad określonych niniejszą uchwałą wymaga zgody Rady.

2. Uchwała niniejsza nie wyłącza uprawnień Rady do podejmowania uchwał o charakterze indywidualnym.

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Dziadkowic.

§ 23. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

Przewodniczący Rady

**Marek Brzeziński**