

krę. 0007. 68. 2023

**UCHWAŁA NR LII/376/2023
RADY GMINY W FAŁKOWIE**

z dnia 29 listopada 2023 r.

**w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania, zamiany, obciążania, wydzierżawiania,
wynajmowania i użyczenia nieruchomości stanowiących własność Gminy Fałków na okres dłuższy niż
trzy lata lub na czas nieoznaczony.**

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 9 lit.a, art. 40 ust. 1 i ust. 2 pkt 3 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2023r. poz. 40 ze zm.), w związku z art. 12, art. 13 ust. 1, art. 14 ust. 3 i ust.5, art. 15 ust.1, art. 25 ust. 1, art. 37 ust. 3 i ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U z 2023r. poz. 344 ze zm.) - Rada Gminy w Fałkowie uchwala co następuje:

**Rozdział 1.
PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1. Uchwała określa zasady gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy w zakresie, nabywania, zbywania, zamiany, obciążania, wydzierżawiania, wynajmowania i użyczenia nieruchomości stanowiących własność Gminy Fałków na okres dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony.

§ 2. Ilekróć w uchwale mowa o:

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

§ 3.1 Nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Fałków gospodaruje Wójt Gminy w oparciu o zapisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami oraz zasady określone niniejszą uchwałą, o ile ustawy szczególne nie stanowią inaczej, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Zgody Rady Gminy, wyrażonej odrębną uchwałą wymagają sprawy związane z gospodarowaniem nieruchomości, których wartość ustalona w oparciu o wykonany operat szacunkowy przekracza 50.000,00zł.

**Rozdział 2.
ZASADY NABYWANIA NIERUCHOMOŚCI PRZEZ GMINĘ FAŁKÓW**

§ 4.1 Nabycie nieruchomości na rzecz Gminy od osób fizycznych, Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego i innych osób prawnych następuje w drodze:

- 1) zawarcia umowy sprzedaży,
- 2) nabycia w drodze pierwokupu,
- 3) przyjęcia darowizny, nieodpłatnego przekazania, spadku, zapisu lub zamiany,
- 4) przejęcia przez Gminę nieruchomości za zobowiązania jej dłużników, a w szczególności za zobowiązania podatkowe,
- 5) wywłaszczenia przez Gminę Fałków,
- 6) innych czynności prawnych.

§ 5.1. Wójt Gminy nabywa nieruchomości do gminnego zasobu nieruchomości, kierując się zasadami określonymi w ustawie i niniejszej uchwale, oraz przeznaczeniem nieruchomości z uwzględnieniem:

- 1) zapisów planu zagospodarowania przestrzennego, a w razie jego braku studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,
- 2) strategii rozwoju Gminy,
- 3) innych przyjętych przez Gminę strategii lub planów, o ile dotyczą one przeznaczenia nieruchomości należących do gminnego zasobu nieruchomości.

§ 6. 1. Wójt Gminy może nabywać do gminnego zasobu nieruchomości, prawa własności nieruchomości w związku z koniecznością realizacji zadań własnych Gminy lub obowiązkami wynikającymi z przepisów szczególnych.

2. Warunki nabycia nieruchomości przez Gminę ustala się w drodze rokowań, a w przypadkach szczególnie uzasadnionych potrzebami Gminy, nabycie nieruchomości może nastąpić w drodze przetargu, za cenę nie przekraczającą kwoty określonej na ten cel w uchwale budżetowej, przy uwzględnieniu jej wartości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

3. Udział w przetargu bądź w rokowaniach jest możliwy jeżeli planowana transakcja znajduje pokrycie w budżecie Gminy.

4. Nabywane nieruchomości w drodze darowizny, nieodpłatnego przekazania na rzecz Gminy nie mogą być obciążone długami.

§ 7. Jeżeli nieruchomość jest obciążona ograniczonymi prawami rzeczowymi, innymi ciężarami lub obowiązkami, nabycie własności nieruchomości wymaga uprzedniej zgody Rady Gminy.

Rozdział 3.

ZASADY ZBYWANIA NIERUCHOMOŚCI PRZEZ GMINĘ FAŁKÓW

§ 8. 1. Zbycie nieruchomości może następować w trybie przetargowym lub w drodze bezprzetargowej stosownie do przepisów ustawy i postanowień niniejszej uchwały.

2. Nieruchomości z zasobu gminnego zbywa się poprzez:

- 1) zawarcie umowy sprzedaży, zamianie lub darowizny,
- 2) wniesienia prawa własności nieruchomości aportem do spółki prawa handlowego,
- 3) przekazania nieruchomości jako majątku tworzonej fundacji lub jako gminnej osobie prawnej,
- 4) innych czynności prawnych.

3. Przy zbywaniu nieruchomości należy kierować się między innymi następującymi kryteriami:

- 1) lokalizacją zbywanej nieruchomości,
- 2) przeznaczeniem w planie lub w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,
- 3) wpływem przewidywanego zagospodarowania zbywanej nieruchomości na rozwój Gminy.

4. O zbyciu decyduje Wójt w formie zarządzenia.

§ 9. 1. Zbywanie nieruchomości w trybie przetargowym będzie następować na zasadach określonych w ustawie.

2. O formie przetargu decyduje Wójt Gminy.

3. W przypadku zbywania nieruchomości w trybie bezprzetargowym, zbycie ich następować będzie za cenę ustaloną po przeprowadzonych rokowaniach, jednakże nie niższą niż od ich wartości rynkowej, określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

§ 10. 1. Zamiany nieruchomości dokonuje się w przypadkach uzasadnionych interesami Gminy.

2. Nieruchomości gruntowe mogą być przedmiotem zamiany na nieruchomości stanowiące własność osób fizycznych lub prawnych.

3. Dokonując zamiany bierze się pod uwagę wartość zamienianych nieruchomości według wyceny dokonanej przez rzeczoznawcę majątkowego.

4. W przypadku nierównej wartości zamienianych nieruchomości lub lokali stosuje się dopłatę, której wysokość jest równa różnicy wartości zamienianych nieruchomości.

5. Zamiany nieruchomości dokonują się po uprzednim przeprowadzeniu rokowań, w których uzgadnia się istotne postanowienia przyszłej umowy.

6. Zamiana nieruchomości dokonywana pomiędzy Gminą a inną jednostką samorządu terytorialnego, bądź między Gminą a Skarbem Państwa może następować bez dodatkowych dopłat w przypadku różnej wartości zamienianych nieruchomości. Zawarcie takiej umowy zamiany wymaga uprzedniej zgody Rady Gminy.

Rozdział 4.

ZASADY OBCIĄŻANIA NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCYCH WŁASNOŚĆ GMINY

§ 11.1 Nieruchomości stanowiące własność Gminy mogą być obciążane ograniczonymi prawami rzeczowymi na rzecz osób fizycznych i prawnych. Zarządzenie w przedmiocie obciążenia nieruchomości wydaje Wójt Gminy i nie wymaga to zgody Rady Gminy.

2. Obciążenie nieruchomości następować będzie według zasad określonych w ustawie z dnia 23 kwietnia 1964 r. – kodeks cywilny oraz ustawie z dnia 6 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece.

3. Obciążenie nieruchomości może polegać w szczególności na:

- 1) ustanowieniu hipoteki,
- 2) ustanowieniu służebności przesyłu, gruntowej lub osobistej,
- 3) oddanie nieruchomości w użytkowanie.

§ 12. 1. Okres użytkowania nieruchomości nie może być dłuższy niż 10 lat.

2. Wójt ustala wysokość opłaty za użytkowanie nieruchomości.

§ 13. 1. Nieruchomości w uzasadnionych gospodarczo i społecznie przypadkach mogą być obciążane służebnością gruntową lub przesyłu na czas określony lub nieokreślony.

2. Wysokość wynagrodzenia za ustanowienie służebności ustala Wójt, na podstawie wyceny dokonanej przez rzeczoznawcę majątkowego.

3. Obciążanie nieruchomości służebnościami gruntowymi może nastąpić między innymi:

- 1) jeżeli nieruchomość nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej lub do budynków w granicach tej nieruchomości,
- 2) jeżeli potrzeba ustanowienia służebności gruntowej drogowej jest następstwem zbycia nieruchomości.
- 3) w celu realizacji inwestycji celu publicznego z zakresu usług komunalnych „wod – kan” lub usług telekomunikacyjnych.

4. Nieodpłatne obciążenie nieruchomości prawem użytkowania lub służebnością może nastąpić jedynie na rzecz Skarbu Państwa.

5. Wójt w uzasadnionych gospodarczo i społecznie przypadkach, może występować do osób fizycznych, prawnych jednostek samorządu terytorialnego lub Skarbu Państwa o ustanowienie służebności na warunkach określonych przez strony w umowie.

Rozdział 5.

ZASADY WYDZIERŻAWIANIA, WYNAJMIOWANIA I UŻYCZANIA NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCYCH WŁASNOŚĆ GMINY

§ 14. 1. Upoważnia się Wójta Gminy do wydzierżawiania, wynajmowania i użyczania nieruchomości na okres dłuższy niż 3 lata.

2. Wójt Gminy może bez zgody Rady Gminy zawierać umowy dzierżawy, najmu i użyczenia nieruchomości na okres do 10 lat.

3. Wójt Gminy może bez zgody Rady Gminy zawierać kolejne umowy dzierżawy, najmu i użyczenia, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość, w przypadku gdy wcześniejsze umowy były zawarte na czas oznaczony do 3 lat.

4. Nieruchomości oddaje się w dzierżawę, najem i użyczenie na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony w trybie przetargowym, zgodnie z przepisami ustawy z zastrzeżeniem ust. 5.

5. Można odstąpić od trybu przetargowego zawarcia umowy dzierżawy, najmu i użyczenia na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony w następujących przypadkach:

- 1) umowa dzierżawy, najmu lub użyczenia jest zawierana z dotychczasowym dzierżawcą lub najemcą nieruchomości, którego umowa wygasa, pod warunkiem, że nie posiada on żadnych zaległości pieniężnych z tytułu dzierżawy lub najmu przedmiotowej nieruchomości.
- 2) pod lokalizację reklamy,
- 3) na cele prowadzenia działalności charytatywnej, kulturalnej i oświatowej,
- 4) na rzecz stowarzyszeń i klubów sportowych,
- 5) na cele użyteczności publicznej,
- 6) na rzecz innej jednostki samorządu terytorialnego lub Skarbu Państwa,
- 7) w innych przypadkach po podjęciu stosownej uchwały przez Radę Gminy.

6. W zawieranych umowach dzierżawy i najmu powinien być należycie zabezpieczony interes Gminy poprzez ustanowienie właściwych zabezpieczeń dla danego rodzaju umowy i obowiązków obciążających dzierżawcę lub najemcę w razie naruszenia postanowień umowy.

7. Zabezpieczenia o których mowa w ust. 1 polegają w szczególności na :

- 1) określeniu uprawnień do rozwiązania umowy w przypadku użytkowania nieruchomości niezgodnie z ustalonym przeznaczeniem w sposób mogący obniżyć jej wartość, bez zachowania terminów,
- 2) określeniu uprawnień do rozwiązania umowy w przypadku zalegania z płatnością czynszu za dzierżawę lub najem za dwa pełne okresy płatności.

8. Poza regulacjami określonymi w ust. 2, umowy dzierżawy lub najmu winny zawierać odpowiednie postanowienia umożliwiające coroczną waloryzację stawek czynszu dzierżawnego zwiększonego o wskaźnik wzrostu towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni podawany w Komunikacie Prezesa GUS.

9. Wysokość minimalnych stawek czynszu dzierżawnego lub najmu określa Wójt Gminy.

Rozdział 6.

Przekazywanie nieruchomości jednostkom organizacyjnym gminy

§ 15. 1. Nieruchomości stanowiące własność Gminy Fałków mogą być przekazane przez Wójta Gminy Fałków w trwały zarząd jednostkom organizacyjnym Gminy, nieposiadającym osobowości prawnej.

2. W przypadku przekazania nieruchomości w trwały zarząd, warunki korzystania z nieruchomości ustala Wójt w drodze decyzji o ustanowieniu trwałego zarządu.

Rozdział 7.

Postanowienia końcowe

§ 16. Traci moc uchwała Nr XXXVIII/284/2022 Rady Gminy w Fałkowie z dnia 24 sierpnia 2022r. w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania, zamiany, obciążania nieruchomości, wydzierżawiania, wynajmowania i użyczania nieruchomości stanowiących własność Gminy Fałków na okres dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony.

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

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

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
Piotr Gonerka
Piotr Gonerka

Uzasadnienie

Zgodnie z zapisami art. 18 ust.2 pkt 9 lit. „a” ustawy o samorządzie gminnym do wyłącznej właściwości rady należy podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych gminy przekraczających zakres zwykłego zarządu, dotyczących określania zasad nabycia, zbycia i obciążania nieruchomości gruntowych oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata, chyba że przepisy szczególne stanowią inaczej. Z kolei ustawa o gospodarce nieruchomościami określa, że w sprawach gospodarowania nieruchomościami gminę reprezentuje jej organ wykonawczy czyli Wójt oraz wskazuje, które działania Wójta wymagają zgody rady. Do czasu określenia zasad gospodarowania nieruchomościami Wójt może dokonywać wszystkich wymienionych wyżej czynności za zgodą Rady. Opracowany projekt uchwały określa kompetencje Wójta Gminy dotyczące nabywania, zbywania nieruchomości stanowiących własność Gminy Fałków oraz ich wydzierżawiania i wynajmowania. Zapisy uchwały wprowadzane są w celu dostosowania do obowiązującego porządku prawnego. Z uwagi, iż akt normatywny dotyczący zarządzania mieniem komunalnym stanowi przepis prawa miejscowego uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.

WODNICZĄCY
RADY GMINY
Piotr Gonerka
Piotr Gonerka