

KR G. 0007. 42. 2022

**UCHWAŁA NR XXXVIII/284/2022
RADY GMINY W FAŁKOWIE**

z dnia 24 sierpnia 2022 r.

w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania, zamiany, obciążenia nieruchomości, wydzierżawienia, 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 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U z 2022 r. poz. 559 z późn.zm.), w związku z art. 13 ust. 1 i art. 37 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U z 2021 r. poz. 1899 z późn. zm.) Rada Gminy w Fałkowie uchwała co następuje:

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

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

§ 2. Ilekroć w uchwale mowa o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami,
- 2) gminie – należy przez to rozumieć Gminę Fałków,
- 3) radzie – należy przez to rozumieć Radę Gminy w Fałkowie,
- 4) wójcie – należy rozumieć Wójta Gminy Fałków,
- 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. Nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Fałków gospodaruje Wójt Gminy w oparciu o zapisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U z 2021 r. poz. 1899 z późn. zm.) oraz zasady określone niniejszą uchwałą, o ile ustawy szczególne nie stanowią inaczej.

Rozdział 2.

Zasady nabywania nieruchomości

§ 4. 1. Wójt może nabywać prawo własności bądź prawo użytkowania wieczystego nieruchomości na:

- 1) tworzenie gminnego zasobu nieruchomości,
- 2) potrzeby inwestycyjne gminy,
- 3) cele związane z rozwojem gminy,
- 4) cele związane z realizacją zadań własnych gminy,
- 5) realizację urządzeń infrastruktury technicznej,
- 6) realizację innych uzasadnionych celów publicznych.

2. Nabycie nieruchomości może nastąpić w drodze:

- 1) nieodpłatnego przekazania decyzją administracyjną,
- 2) zakupu nieruchomości,
- 3) przyjęcia darowizny, zrzeczenia się, zamiany, spadku lub zapisu,
- 4) wywłaszczenia,
- 5) podziałów oraz scaleń i podziałów.

§ 5. Do nabycia nieruchomości wymagana jest zgoda Rady Gminy.

§ 6. 1. Odpłatne nabycie nieruchomości następuje po cenie ustalonej w wyniku negocjacji ze zbywcą, jednak nie wyższej niż wartość ustaloną przez rzeczoznawcę majątkowego, chyba że za nabyciem za wyższą ceną przemawiają szczególne okoliczności.

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

Rozdział 3.

Zbywanie nieruchomości i oddawanie w użytkowanie wieczyste.

§ 7. 1. Wójt może zbywać i oddawać w użytkowanie wieczyste nieruchomości wchodzące w skład zasobu, jeżeli nieruchomości te są zbędne do realizacji zadań Gminy.

2. Zbycie nieruchomości może nastąpić w trybie przetargowym lub w drodze bezprzetargowej – stosownie do przepisów ustawy i postanowień niniejszej uchwały.

3. Nieruchomości z zasobu gminnego zbywa się poprzez:

- 1) sprzedaż - zawarcie umowy sprzedaży,
- 2) oddania w użytkowanie wieczyste, zamiany lub darowizny,
- 3) wniesienia prawa własności nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego aportem do spółki prawa handlowego,
- 4) innych czynności prawnych.

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

2. O formie przetargu decyduje Wójt Gminy.

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

2. W przypadku zbywania nieruchomości w trybie bezprzetargowym, zbycie ich następować będzie za cenę ustaloną po przeprowadzeniu rokowań, jednakże nie niższą od ich wartości określonych w sporządzonym przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego operacie szacunkowym.

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

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

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

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

5. Zasady określone w ust. 3 i 4 stosuje się odpowiednio w przypadku zamiany własności nieruchomości na prawo użytkowania wieczystego lub prawa użytkowania wieczystego na własność nieruchomości, a także wzajemnej zamiany praw użytkowania wieczystego.

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

7. Zamiana własności nieruchomości, prawa użytkowania wieczystego na prawo własności, prawa własności na prawo użytkowania wieczystego dokonywana między Gminą i inną jednostką samorządu terytorialnego, bądź między Gminą a Skarbem Państwa może następować bez dokonywania dopłat w przypadku różnej wartości zamienianych nieruchomości. Zawarcie takiej umowy zamiany wymaga uprzedniej zgody Rady Gminy.

§ 11. Oddawanie w użytkowanie wieczyste następuje według zasad określonych w ustawie oraz jej przepisach wykonawczych.

§ 12. Decyzję w sprawach opisywanych w rozdziale III każdorazowo podejmuje Rada Gminy w formie uchwały.

Rozdział 4.

Zasady obciążania nieruchomości stanowiących własność Gminy.

§ 13. 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 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece.

3. Obciążenie nieruchomości może polegać w szczególności na:

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

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

2. Wójt ustala wysokość opłaty za użytkowanie nieruchomości.

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

2. Wójt ustala wysokość wynagrodzenia za ustanowienie służebności.

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 wdzierżawiania, wynajmowania i użyczenia nieruchomości stanowiących własność Gminy Falków.

§ 16. Nieruchomości wchodzące w skład zasobu nieruchomości mogą być wdzierżawiane, wynajmowane jeżeli nie są zbędne do realizacji zadań Gminy.

§ 17. 1. Najemców i dzierżawców nieruchomości na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony wyłania się w drodze przetargu, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Wyraża się zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawierania umów dzierżawy lub najmu nieruchomości na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony w następujących przypadkach:

- 1) umowa dzierżawy lub najmu jest zawierana z dotychczasowym dzierżawcą lub najemcą nieruchomości pod warunkiem, że nie posiada on żadnych zaległości pieniężnych z tytułu dzierżawy lub najmu nieruchomości,
- 2) gdy nieruchomości przeznaczona jest na potrzeby samorządowej lub państwowej administracji publicznej,
- 3) na realizację celów publicznych oraz zadań użyteczności publicznej,

- 4) nieruchomości przeznaczonych na potrzeby osób wykonujących zawody z zakresu ochrony zdrowia,
- 5) pod lokalizację tablicy reklamowej,
- 6) gdy nieruchomość jest oddawana na cele rolnicze, ogrodnicze lub na prowadzenie ogródka przydomowego,
- 7) w celu urządzania dróg dojazdowych,
- 8) w celu poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej,
- 9) na rzecz stowarzyszeń i klubów sportowych,
- 10) w innych przypadkach po podjęciu stosownej uchwały Rady Gminy.

§ 18. 1. Przetarg na dzierżawę lub najem przeprowadza komisja w składzie co najmniej 3 osób, którą powołuje Wójt .

2. Wójt określa każdorazowo warunki przetargu i wywoławczą stawkę czynszu.

3. Wadium określa się w wysokości 3 – miesięcznego czynszu dla danego lokalu określonego według wywoławczej stawki czynszu, zaś dla nieruchomości gruntowej w wysokości 10 % ceny wywoławczej.

4. W przypadku niewyłonienia strony umowy w pierwszym przetargu ogłasza się drugi przetarg obniżając wywoławczą stawkę czynszu nie więcej niż o 20% .

5. W przypadku nie wyłonienia najemcy lub dzierżawcy w drugim przetargu umowę najmu lub dzierżawy można zawrzeć z oferentem proponującym najkorzystniejsze warunki.

§ 19. 1. 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.

2. 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 przez okres 3 miesięcy.

3. 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.

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

Rozdział 6.

Przekazywanie nieruchomości jednostkom organizacyjnym gminy

§ 20. 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

§ 21. Traci moc uchwała Nr XIX /100/2000 Rady Gminy w Fałkowie z dnia 27 października 2000r. w sprawie określenia zasad nabycia, zbycia i obciążania nieruchomości gruntowych oraz wydzierżawiania i najmu na okres dłuższy niż trzy lata.

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 23. 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 lub użytkowanie wieczyste 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.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
Piotr Gonerka
Piotr Gonerka