



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 9 kwietnia 2025 r.

Poz. 1885

UCHWAŁA NR XII/84/2025 RADY GMINY JERZMANOWA

z dnia 26 marca 2025 r.

w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Jerzmanowa

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a, pkt 15, art. 40 ust. 1 i ust. 2 pkt 3 oraz art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.), w związku z art. 11 ust. 1, art. 13, art. 25 ust. 1, art. 34 ust. 6, art. 37 ust. 3, art. 43 ust. 6, art. 70 ust. 4, art. 71 ust. 3 oraz art. 73 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 ze zm.):

Rozdział 1. Zasady ogólne

§ 1. Uchwała określa zasady gospodarowania nieruchomościami, stanowiącymi własność Gminy Jerzmanowa, zasady nabywania nieruchomości do gminnego zasobu nieruchomości oraz zasady zbywania nieruchomości należących do gminnego zasobu nieruchomości.

§ 2. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Jerzmanowa;
- 2) Radzie - należy przez to rozumieć Radę Gminy Jerzmanowa;
- 3) Wójcie - należy przez to rozumieć Wójta Gminy Jerzmanowa;
- 4) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami;
- 5) celach publicznych - należy przez to rozumieć cele wymienione w art. 6 ustawy lub odrębnych ustawach;
- 6) zasobie - należy przez to rozumieć zasób nieruchomości Gminy Jerzmanowa;
- 7) zbyciu - należy przez to rozumieć dokonywanie czynności prawnych, na podstawie których następuje przeniesienie własności nieruchomości lub przeniesienie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej albo oddanie jej w użytkowanie wieczyste.

2. Gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje Wójt, który jest zobowiązany do gospodarowania nieruchomościami w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki, zgodnie z przepisami obowiązujących przepisów prawa, a w szczególności:

- 1) dokonuje wyboru formy prawnej przekazania nieruchomości osobom prawnym, osobom fizycznym i jednostkom organizacyjnym nieposiadającym osobowości prawnej i podaje do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości przeznaczonych do obrotu cywilnoprawnego;
- 2) przeprowadza postępowanie przewidziane przepisami prawa w przypadku ustawowego lub wynikającego z uchwał Rady obowiązku przeprowadzenia przetargu;
- 3) przeprowadza postępowanie przewidziane przepisami prawa w przypadku przekazania nieruchomości osobom prawnym i fizycznym w trybie bezprzetargowym;

- 4) zawiera umowy cywilnoprawne oraz w przypadkach przewidzianych ustawą wydaje decyzje administracyjne.

3. Przy zbywaniu nieruchomości w drodze sprzedaży lub oddawania ich w użytkowanie wieczyste, z wyłączeniem przypadków określonych w ustawie, a także przy oddawaniu nieruchomości w dzierżawę lub najem, Wójt przeprowadza przetarg w formie:

- 1) przetargu ustnego nieograniczonego;
- 2) przetargu ustnego ograniczonego;
- 3) przetargu pisemnego nieograniczonego;
- 4) przetargu pisemnego ograniczonego.

4. Ustalenie formy przetargu należy do Wójta.

§ 3. 1. Podstawą gospodarowania nieruchomościami, stanowiącymi zasób Gminy są obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (do czasu utraty mocy jego obowiązywania lub uchwalenia planu ogólnego), plan ogólny.

2. Wójt dokonuje wyboru formy prawnej oraz ustala treść umowy lub decyzji dotyczących przekazania (zbycia) nieruchomości, uwzględniając jej przeznaczenie wynikające z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Rozdział 2.

Zasady nabywania nieruchomości do gminnego zasobu nieruchomości i ich zamiana

§ 4. 1. Wójt nabywa prawa własności nieruchomości, stanowiących własność lub pozostających w użytkowaniu wieczystym osób fizycznych i prawnych w drodze odpłatnego i nieodpłatnego nabycia, zamiany, darowizny, zrzeczenia, wykupu prawa użytkowania wieczystego gruntów na własność, komunalizacji, scalenia i podziałów nieruchomości, prawa pierwokupu, ustanawiania ograniczonych praw rzeczowych, innych czynności prawnych w związku:

- 1) z tworzeniem gminnego zasobu nieruchomości;
- 2) z koniecznością realizacji zadań własnych;
- 3) z realizacją celu publicznego;
- 4) z realizacją planowanych inwestycji;
- 5) z uregulowaniem stanów prawnych nieruchomości faktycznie zajętych przez Gminę.

2. W zakresie określonym w ust. 1 Wójt może:

- 1) zawierać umowy sprzedaży i zamiany nieruchomości oraz praw użytkowania wieczystego;
- 2) zawierać umowy nieodpłatnego przekazania nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego;
- 3) zawierać umowy nieodpłatnego nabycia nieruchomości;
- 4) zawierać umowy darowizny;
- 5) przyjmować spadki lub zapisy testamentowe;
- 6) wykonywać wynikające z przepisów ustawy prawo pierwokupu.

3. Zasady określone w § 4 ust. 1 i 2 stosuje się odpowiednio w przypadku ustanowienia na rzecz Gminy ograniczonych praw rzeczowych na nieruchomościach stanowiących własność osób trzecich.

§ 5. 1. Warunki nabycia nieruchomości do zasobu ustala Wójt w drodze rokowań, z tym że cena nabycia nie może przekraczać wartości nieruchomości ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego uprawnionego do szacowania nieruchomości. W przypadku gdy ustalona cena nabycia przewyższa wartość określoną przez rzeczoznawcę majątkowego, do nabycia nieruchomości wymagana jest zgoda Rady, z wyłączeniem przypadków, gdy nabycie jest skutkiem realizacji roszczeń wynikających z innych ustaw.

§ 6. 1. Zamiany nieruchomości dokonuje się na zasadach określonych w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

2. Warunki zamiany nieruchomości ustala w drodze rokowań Wójt Gminy Jerzmanowa.

3. Rozliczenie należności stron z tytułu zamiany nieruchomości może obejmować oprócz wartości nieruchomości również odszkodowania i inne wzajemne zobowiązania stron.

Rozdział 3.

Sprzedaż nieruchomości gruntowych i oddawanie w użytkowanie wieczyste oraz szczegółowe wytyczne sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych

§ 7. 1. Zbycie nieruchomości następuje stosowanie do przepisów ustawy i postanowień niniejszej uchwały.

2. W uzasadnionych przypadkach Wójt może przeznaczyć nieruchomość do oddania jej w użytkowanie wieczyste na okres 99 lat, kierując się położeniem nieruchomości, jej przeznaczeniem w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub innymi ważnymi względami. Dotyczy to w szczególności gruntów:

- 1) niezabudowanych;
- 2) zabudowanych obiektami budowlanymi, przeznaczonymi do przebudowy, nadbudowy rozbudowy, kapitalnego remontu lub rozbiórki;
- 3) zabudowanych obiektami zabytkowymi, wymagającymi odbudowy lub remontu.

3. Zawierając umowy użytkowania wieczystego, Wójt określa termin rozpoczęcia i zakończenia zabudowy, przebudowy, nadbudowy oraz termin rozpoczęcia i zakończenia remontu i rozbiórki. Terminy wykonania tych czynności mogą ulec przedłużeniu na czas określony przez Wójta.

§ 8. 1. Stawka procentowa pierwszej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej wynosi:

- 1) 15% ceny nieruchomości ustalonej w przetargu lub w trybie bezprzetargowym w oparciu o art. 69 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami za nieruchomości gruntowe oddane na budowę urządzeń infrastruktury technicznej oraz na inne cele publiczne, jeżeli cele te realizowane będą przez podmioty, dla których są celami statutowymi i których dochody przeznacza się w całości na cele statutowe;
- 2) 25% ceny nieruchomości ustalonej w oparciu o art. 69 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami we wszystkich innych przypadkach.

2. Pierwsza opłata winna być wpłacona przed zawarciem umowy oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste w formie notarialnej.

3. Oddając nieruchomość gruntową niezabudowaną w użytkowanie wieczyste, Wójt może przenieść własność takiej nieruchomości na rzecz użytkownika wieczystego, w drodze umowy przenoszącej własność nieruchomości po uzyskaniu przez niego pozwolenia na budowę, a w przypadku oddania w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej zabudowanej do wykonania nadbudowy, przebudowy, rozbudowy lub remontu - przeniesienie prawa własności nieruchomości na rzecz dotychczasowego użytkownika wieczystego może nastąpić po dokonaniu powyższych prac budowlanych w terminach określonych umową użytkowania wieczystego.

4. W przypadku niedotrzymania przez użytkownika wieczystego warunków i terminów określonych umową użytkownika wieczystego, Wójt Gminy może żądać rozwiązania umowy użytkowania wieczystego przed upływem ustalonego okresu użytkowania wieczystego.

§ 9. 1. Sprzedaż, o której mowa w § 7 ust. 3 może nastąpić na wniosek użytkownika wieczystego, jeżeli zostaną spełnione łącznie następujące warunki:

- 1) nieruchomość gruntowa została zagospodarowana i nie jest przeznaczona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w razie jego braku, w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (do czasu utraty mocy jego obowiązywania lub uchwalenia planu ogólnego), w planie ogólnym lub w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu na potrzeby zabezpieczenia rezerw terenów pod realizację celów publicznych, budownictwa mieszkaniowego lub celów użyteczności publicznej;
- 2) nieruchomość gruntowa została zagospodarowana zgodnie z postanowieniami umowy o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste lub zgodnie z decyzją lub innym dokumentem lub

przepisem prawa, na podstawie których grunt został oddany w użytkowanie wieczyste, a w szczególności został zrealizowany cel, na który nieruchomości gruntowa została oddana w użytkowanie wieczyste;

3) dotychczasowy użytkownik wieczysty nie posiada zaległości wobec Gminy w stosunku do nieruchomości gruntowej objętej wnioskiem o sprzedaż:

a) z tytułu opłat rocznych za użytkowanie wieczyste,

b) z tytułu podatku od nieruchomości;

4) upłynął okres 10-letni od dnia zawarcia umowy o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste.

§ 10. Cena nieruchomości gruntowej sprzedawanej w drodze bezprzetargowej może być rozłożona na raty na czas określony umową, ale nie dłuższy niż 10 lat. Rozłożona na raty niespłacona część ceny podlega umownemu oprocentowaniu, przy zastosowaniu stawki 5% w skali rocznej. Wierzytelność Gminy podlega zabezpieczeniu hipotecznemu na nieruchomości stanowiącej przedmiot zbycia.

Rozdział 4.

Sprzedaż komunalnych lokali mieszkalnych

§ 11. 1. Pierwszeństwo w nabywaniu lokali mieszkalnych bądź budynków mieszkalnych, w których znajduje się tylko jeden lokal mieszkalny, jeżeli taki budynek jest w całości przedmiotem najmu lub dzierżawy, z zastrzeżeniem ust. 3, przysługuje najemcom tych lokali, które stanowią przedmiot najmu nawiązywanego na podstawie umowy najmu zawartej w formie pisemnej.

2. Sprzedaż lokali mieszkalnych, o której mowa w ust. 1, jest dokonywana w trybie bezprzetargowym na rzecz najemcy, z którym została zawarta pisemna umowa najmu lokalu na czas nieoznaczony.

3. W przypadku gdy najemcy nie skorzystają z pierwszeństwa nabycia, Wójt może przeznaczyć te lokale do sprzedaży w trybie przetargowym.

4. Decyzję w zakresie przeznaczenia do zbycia lokalu, o którym mowa w ust. 1, podejmuje Wójt.

§ 12. Wyodrębnienie własności lokali mieszkalnych następuje na zasadach określonych w ustawie z dnia 4 czerwca 1994 r. o własności lokali.

§ 13. Budynki i lokale mieszkalne nie stanowiące przedmiotu najmu, dzierżawy, użyczenia lub są wykorzystywane bezumownie, mogą stanowić przedmiot sprzedaży na warunkach i za cenę ustaloną w trybie przetargu.

Rozdział 5.

Przekazywanie nieruchomości komunalnych gminnym jednostkom organizacyjnym Gminy

§ 14. Nieruchomości stanowiące własność Gminy mogą być przez Wójta przekazywane gminnym jednostkom organizacyjnym Gminy w trwałą zarząd, najem, dzierżawę oraz użyczenie na cele związane z ich działalnością, określoną uchwałą o utworzeniu jednostki oraz statutem.

§ 15. W przypadku przekazania nieruchomości gminnym jednostkom organizacyjnym Gminy w najem, dzierżawę lub użyczenie warunki korzystania z nieruchomości określa umowa zawierana przez Wójta z kierownikiem tej jednostki.

Rozdział 6.

Przekazywanie nieruchomości w użytkowanie, dzierżawę i najem oraz na podstawie innych tytułów prawnych

§ 16. 1. Rada wyraża zgodę na wydzierżawianie, wynajmowanie, użyczenie oraz oddawanie w użytkowanie nieruchomości wchodzące w skład zasobu, na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub czas nieoznaczony.

2. Rada wyraża zgodę na bezprzetargowe wydzierżawianie, wynajmowanie, użyczenie oraz oddawanie w użytkowanie nieruchomości wchodzących w skład zasobu w przypadku gdy strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość.

3. Rada wyraża zgodę na odstąpienie od przetargowego trybu zawarcia umów użytkowania, najmu lub dzierżawy na nieruchomości lub jej części na okres dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony w przypadkach gdy są zawierane:

1) ze Skarbem Państwa lub inną jednostką samorządu terytorialnego;

- 2) z samorządową osobą prawną lub samorządową jednostką organizacyjną;
- 3) ze stowarzyszeniami;
- 4) w celu poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej, stanowiącej własność lub oddanej w użytkowanie wieczyste osobie, która zamierza tę nieruchomość lub jej część wydzierżawić, jeżeli nie może być ona zagospodarowana jako odrębna nieruchomość;
- 5) z osobami fizycznymi i osobami prawnymi, które prowadzą działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukową, badawczo-rozwojową, wychowawczą, sportową lub turystyczną, na cele niezwiązane z działalnością zarobkową;
- 6) z osobami fizycznymi i prawnymi w celu posadowienia boksów i pojemników na gromadzenie odpadów komunalnych;
- 7) ze współwłaścicielami nieruchomości, w których udziały posiada Gmina.

§ 17. 1. Warunki i opłaty z tytułu korzystania z nieruchomości ustala się w drodze przetargu, a w przypadku przekazania nieruchomości w trybie bezprzetargowym - w umowie, zawieranej przez Wójta z osobą prawną lub osobą fizyczną.

2. Przekazując nieruchomość Wójt winien przestrzegać przeznaczenia nieruchomości określonego w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego Gminy, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (do czasu utraty mocy jego obowiązywania lub uchwalenia planu ogólnego), planie ogólnym Gminy oraz określać czas trwania umów.

3. W przypadku przekazania nieruchomości zabudowanych, wymagających nakładów na adaptację, modernizację, remont kapitalny oraz przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę - czas trwania umów powinien być ustalony z uwzględnieniem wymaganej wielkości nakładów.

4. Wójt obowiązany jest zastrzec w zawieranych umowach możliwość rozwiązania umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia w przypadkach, gdyby:

- 1) nieruchomość wykorzystywana była przez drugą stronę umowy niezgodnie z przeznaczeniem nieruchomości określonym umową;
- 2) nieruchomość lub jej części składowe przekazywane zostały do korzystania przez osoby trzecie bez zgody Wójta.

Rozdział 7. Obciążanie nieruchomości

§ 18. 1. Nieruchomości stanowiące własność Gminy mogą być obciążone ograniczonymi prawami rzeczowymi na rzecz osób fizycznych i prawnych.

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

Rozdział 7. Przepisy końcowe

§ 19. Traci moc uchwała Rady nr V/33/2003 z dnia 10 marca 2003 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Jerzmanowa wraz ze zmianami.

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jerzmanowa.

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

Przewodniczący Rady:
Marcin Wojciechowski