



# DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

---

Łódź, dnia 9 stycznia 2017 r.

Poz. 130

## **UCHWAŁA NR XXX/167/2016 RADY GMINY OSJAKÓW**

z dnia 19 grudnia 2016 r.

### **w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości stanowiących własność Gminy Osjaków oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a, art. 40 ust. 2 pkt 3, art. 41 ust. 1, art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j.: Dz. U. z 2016 r. poz. 446, zm.: Dz. U. z 2016 r. poz. 1579 oraz art. 12, art. 13 ust. 1-2 a, art. 14 ust. 3-5, art. 15, art. 23 ust. 1, art. 25 ust. 1, art. 37 ust. 3 i ust. 4, art. 67 ust. 1 oraz art. 70 ust. 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j.: Dz. U. z 2015 r. poz. 1774, zm.: Dz. U. z 2015 r. poz. 1777 oraz z 2016 r. poz. 65, poz. 1250, poz. 1271 i poz. 1579) Rada Gminy Osjaków uchwala, co następuje:

**§ 1.** Ustala się zasady nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości stanowiących własność Gminy Osjaków oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania, w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Sprawy wszczęte, lecz nie zakończone przed wejściem w życie niniejszej uchwały prowadzi się na podstawie przepisów obowiązujących w dacie wszczęcia.

**§ 3.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Osjaków.

**§ 4.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Przewodniczący Rady Gminy Osjaków

Ryszard Drutowski

Załącznik  
do uchwały Nr XXX/167/2016  
Rada Gminy Osjaków  
z dnia 19 grudnia 2016 r.

## **ZASADY NABYWANIA, ZBYWANIA I OBCIĄŻANIA NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCYCH WŁASNOŚĆ GMINY OSJAKÓW ORAZ ICH WYDZIERŻAWIANIA LUB WYNAJMOWANIA**

### **DZIAŁ I Przepisy ogólne**

**§ 1.** 1. Zasady nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości stanowiących własność Gminy Osjaków oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania, zwane w dalszej części zasadami dotyczą w szczególności:

- 1) nabywania i zbywania nieruchomości;
- 2) wydzierżawiania, wynajmowania i użyczenia nieruchomości;
- 3) obciążania nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi;
- 4) przekazywania nieruchomości gminnym jednostkom organizacyjnym w trwały zarząd;
- 5) nabywania, zbywania i użyczenia ruchomych składników mienia;
- 6) przyjmowania i dokonywania darowizn.

2. Gospodarowanie mieniem, określone niniejszymi przepisami, nie narusza zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości, ich wydzierżawiania lub wynajmowania oraz przekazywania w trwały zarząd, określonych w odrębnych przepisach.

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

- 1) Wójcie - należy przez to rozumieć Wójta Gminy Osjaków;
- 2) Radzie Gminy - należy przez to rozumieć Radę Gminy Osjaków;
- 3) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Osjaków;
- 4) nieruchomościach - należy przez to rozumieć nieruchomości gruntowe, budynki i lokale;
- 5) nieruchomościach gruntowych - należy przez to rozumieć grunt wraz z częściami składowymi, z wyłączeniem budynków i lokali, jeżeli stanowią odrębny przedmiot własności;
- 6) Ustawie należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn.: Dz. U. z 2015 r. poz. 1774, ze zm.).

### **DZIAŁ II Gospodarowanie nieruchomościami**

#### **Rozdział 1 Zasady ogólne**

**§ 3.** Gospodarowanie nieruchomościami, stanowiącymi własność Gminy oraz nabywanie nieruchomości należy do Wójta, który w tym zakresie zobowiązany jest do kierowania się zasadami prawidłowej gospodarki, zgodnie z ustawą oraz zasadami określonymi niniejszą uchwałą, o ile ustawy szczególne nie stanowią inaczej.

**§ 4.** 1. Wójt w sprawach gospodarowania nieruchomościami wydaje zarządzenia.

2. Wydanie zarządzenia może nastąpić na wniosek złożony przez osobę zainteresowaną lub z inicjatywy Wójta.

**§ 5.** Wójt dokonuje wyboru formy prawnej oraz ustala treść umowy lub decyzji, dotyczącej przekazania nieruchomości i w tym zakresie może:

- 1) przenosić własność nieruchomości w drodze sprzedaży;
- 2) oddawać nieruchomości w użytkowanie wieczyste;

- 3) oddawać nieruchomości lub ich części w najem, dzierżawę i użyczenie;
- 4) dokonywać zamiany własności nieruchomości;
- 5) dokonywać zamiany własności nieruchomości na prawo użytkowania wieczystego nieruchomości, prawa użytkowania wieczystego nieruchomości na własność nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego nieruchomości na prawo użytkowania wieczystego innej nieruchomości;
- 6) znosić współwłasność nieruchomości;
- 7) oddawać nieruchomości w trwały zarząd jednostkom organizacyjnym Gminy;
- 8) obciążać nieruchomość ograniczonymi prawami rzeczowymi na rzecz osób trzecich.

## **Rozdział 2**

### **Nabywanie nieruchomości i prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych do gminnego zasobu nieruchomości**

§ 6. 1. Wójt bez odrębnej zgody Rady Gminy może nabywać do gminnego zasobu nieruchomości, stanowiące własność osób fizycznych i osób prawnych, jednostek samorządu terytorialnego i Skarbu Państwa lub przysługujące tym osobom lub jednostkom prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych, w związku z koniecznością realizacji zadań własnych, potrzeb inwestycyjnych, opieki nad zabytkami lub obowiązkami wynikającymi z przepisów szczególnych pod warunkiem, że wartość tych nieruchomości nie przekracza 10.000 zł.

2. Nabycie, o którym mowa w ust. 1, może nastąpić między innymi w drodze:

- 1) umowy kupna - sprzedaży, zamiany, nieodpłatnego przejęcia nieruchomości oraz zrzeczenia się praw użytkowania wieczystego;
- 2) wykonania prawa pierwokupu na podstawie przepisów ustawy;
- 3) przyjęcia spadku, zapisu i darowizny bez obciążeń;
- 4) scalania i podziału gruntów;
- 5) przyjmowania z mocy prawa;
- 6) komunalizacji w drodze decyzji;
- 7) innych czynności prawnych.

§ 7. 1. Odpłatne nabycie nieruchomości należy poprzedzić rokowaniami przeprowadzonymi pomiędzy Wójtem a właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości, mającymi na celu ustalenie warunków nabycia, w tym także ceny nieruchomości.

2. Podstawą do rokowań przy nabywaniu nieruchomości, mających na celu również ustalenie ceny nabycia nieruchomości jest wartość określana przez rzeczoznawcę majątkowego. Powyższe nie dotyczy wydzielonych w wyniku podziałów geodezyjnych części nieruchomości przeznaczonych pod poszerzenie dróg.

§ 8. 1. Wójt nabywa nieruchomość do gminnego zasobu nieruchomości w formie odpłatnej, po cenie nie wyższej niż wartość określana przez rzeczoznawcę majątkowego z zastrzeżeniem § 7 ust. 2.

2. Nabycie po cenie wyższej od wartości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego wymaga zgody Rady Gminy w formie odrębnej uchwały, poprzedzającej nabycie nieruchomości.

§ 9. Odpłatne nabycie nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego może nastąpić w ramach środków finansowych, wydzielonych na ten cel w budżecie.

§ 10. Nieodpłatne nabycie nieruchomości obciążonej prawem lub wierzytelnościami osób trzecich, w przypadku gdy nabycie to nie powoduje wygaśnięcia tych praw i wierzytelności, może nastąpić po uprzednim wyrażeniu zgody przez Radę Gminy w formie uchwały.

## **Rozdział 3**

### **Oddawanie nieruchomości w trwały zarząd**

§ 11. Wójt oddaje nieruchomości w trwały zarząd jednostkom organizacyjnym na czas nieoznaczony lub na czas oznaczony.

§ 12. Za nieruchomości oddane w trwałe zarząd pobiera się opłaty roczne na zasadach określonych w ustawie.

§ 13. Wójt może udzielić bonifikaty od opłaty rocznej za nieruchomości oddane w trwałe zarząd w wysokości nie większej niż 20% ceny po uzyskaniu każdorazowo zgody Rady Gminy w przypadkach i na zasadach określonych w ustawie.

§ 14. Wójt każdorazowo wydaje decyzje o przekazaniu trwałego zarządu między jednostkami organizacyjnymi na ich wniosek, a także decyzje o wygaśnięciu trwałego zarządu oraz o wysokości opłat rocznych, udzielonych bonifikatach i sposobie zapłaty.

§ 15. Szczegółowe warunki korzystania z nieruchomości przez jednostki organizacyjne określają odpowiednie przepisy niniejszej uchwały, ustawy i Kodeksu cywilnego.

#### **Rozdział 4**

##### **Sprzedaż i oddawanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości**

§ 16. Nieruchomości są zbywane osobom fizycznym i prawnym w drodze:

- 1) sprzedaży;
- 2) oddania w użytkowanie wieczyste;
- 3) darowizny;
- 4) zamiany;
- 5) zrzeczenia się;
- 6) wniesienia nieruchomości jako wkładu niepieniężnego (aportu) do spółki.

§ 17. 1. Sprzedaż nieruchomości następuje w drodze przetargu, z zastrzeżeniem § 18.

2. Wybór formy przetargu należy do Wójta.

§ 18. 1. Sprzedaż nieruchomości w drodze bezprzetargowej następuje w przypadkach określonych w ustawie, a także gdy Rada Gminy udzieli każdorazowo takiej zgody w formie uchwały w stosunku do:

- 1) nieruchomości przeznaczonych na realizację urządzeń infrastruktury technicznej albo innych celów publicznych, jeżeli cele te będą realizowane przez podmioty, dla których są to cele statutowe i których dochody przeznacza się w całości na działalność statutową;
- 2) nieruchomości dzierżawionych przez osoby na podstawie umowy zawartej co najmniej na 10 lat, jeżeli nieruchomości te zostały zabudowane na podstawie zezwolenia na budowę.

2. Przepisu nie stosuje się w przypadku, gdy o nabycie nieruchomości ubiega się więcej niż jeden podmiot spełniający powyższe warunki.

§ 19. 1. W przypadku sprzedaży nieruchomości w trybie, o którym mowa w § 18 może być udzielona bonifikata nie wyższa niż 20% ceny stanowiącej wartość nieruchomości.

2. O zastosowaniu bonifikaty określonej w ust. 1 postanawia Wójt, po uzyskaniu każdorazowo zgody Rady Gminy w formie uchwały.

3. Bonifikata, o której mowa w ust. 1, przysługuje pod warunkiem zapłaty ceny sprzedaży, jednorazowo nie później jednak niż do zawarcia umowy sprzedaży albo umowy oddania w użytkowanie wieczyste.

#### **Rozdział 5**

##### **Sprzedaż lokali mieszkalnych, lokali użytkowych i budynków**

§ 20. 1. Lokale mieszkalne, których najem został nawiązany na czas oznaczony, mogą stanowić przedmiot sprzedaży na warunkach i za cenę ustaloną w drodze przetargu, z zastrzeżeniem § 23.

2. Do sprzedaży, o której mowa w ust. 1 stosuje się przepisy § 17 ust. 2.

§ 21. Najemcom lokali mieszkalnych, z którymi został nawiązany najem na czas nieoznaczony lub osobom posiadającym decyzję administracyjną o przydziale mieszkania wydanej przed dniem 12 listopada 1994 r. przysługuje pierwszeństwo w nabyciu tych lokali, zgodnie z ustawą w drodze bezprzetargowej.

**§ 22.** Nie podlegają sprzedaży lokale mieszkalne:

- 1) w budynkach przeznaczonych do remontu kapitalnego lub do wyburzenia;
- 2) w budynkach, w których przewidywana jest zmiana sposobu zagospodarowania.

**§ 23.** 1. Przy sprzedaży lokalu mieszkalnego w drodze bezprzetargowej - na rzecz najemcy - udziela się bonifikaty nie wyższej niż 50 % ceny stanowiącej wartość nieruchomości.

2. O zastosowaniu bonifikaty określonej w ust. 1 postanawia Wójt, po uzyskaniu każdorazowo zgody Rady Gminy wyrażonej w formie uchwały.

3. Bonifikata, o której mowa w ust. 1, obejmuje cenę lokalu, w tym cenę udziału w prawie własności gruntu lub, w przypadku gdy udział obejmuje prawo użytkowania wieczystego, pierwszą opłatę z tego tytułu. Bonifikata udzielana od ceny lokalu obejmuje wszystkie jej składniki w jednakowej wysokości.

4. Bonifikatę, o której stanowi ust. 1, stosuje się również do opłat z tytułu użytkowania wieczystego dla nieruchomości przeznaczonych na cele mieszkaniowe.

5. Cena sprzedaży lokalu mieszkalnego, po uwzględnieniu udzielonej bonifikaty określonej w ust. 1 nie może być rozłożona na raty.

6. Do sprzedaży na rzecz użytkownika wieczystego prawa własności nieruchomości, przeznaczonej na cele mieszkaniowe, stosuje się odpowiednio przepisy ust. 1-5.

**§ 24.** Cenę sprzedaży lokalu mieszkalnego w trybie bezprzetargowym, pomniejsza się przed udzieleniem bonifikaty określonej w § 23 o nakłady podnoszące wartość lokalu poniesione za zgodą Gminy przez najemcę, na rzecz którego następuje sprzedaż dokonane na ich przeprowadzenie zgodnie z prawem budowlanym, w tym na podstawie pozwolenia na budowę, remont kapitalny tego lokalu, przebudowę, nadbudowę lub rozbudowę budynku, bądź adaptację strychu lub innego pomieszczenia niemieszkalnego, jeżeli w wyniku tego nastąpiło wyodrębnienie lokalu mieszkalnego stanowiącego przedmiot umowy najmu lub powiększenie powierzchni użytkowej tego lokalu.

**§ 25.** W przypadku zbywania lokali o innym przeznaczeniu, niż mieszkalne, pierwszeństwo w ich nabyciu przyznaje się ich najemcom lub dzierżawcom, po okresie 10 lat najmu lub dzierżawy na podstawie jednej umowy, o ile nie zalegają oni z zapłatą należnego czynszu i innych opłat z tego tytułu. Sprzedaż tych lokali następuje za zgodą Rady Gminy podjętą w formie uchwały.

**§ 26.** Sprzedaż lokali wraz z pomieszczeniami następuje z jednoczesnym oddaniem w użytkowanie wieczyste lub sprzedażą części udziału w gruncie obejmującego działkę umożliwiającą racjonalne korzystanie z całego budynku z zastrzeżeniem art. 3 ust. 7 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn.: Dz. U. z 2015 r. poz. 1892).

**§ 27.** Sprzedaż lokalu z zachowaniem pierwszeństwa przysługującego na podstawie § 21 lub § 26 może nastąpić po uregulowaniu przez nabywcę wszystkich zaległych należności Gminy związanych z tym lokalem.

## **Rozdział 6**

### **Zamiana nieruchomości**

**§ 28.** 1. Zamiany nieruchomości dokonuje się w szczególności na potrzeby realizacji zadań własnych Gminy.

2. Warunki zamiany nieruchomości uzgadnia się w drodze rokowań.

3. Dokonując zamiany nieruchomości Wójt Gminy bierze pod uwagę wartość zamienianych nieruchomości określoną przez rzeczoznawcę majątkowego.

4. Zgody Rady wymaga zamiana nieruchomości:

- 1) niezabudowanej o wartości przekraczającej 20 000,00 zł;
- 2) zabudowanej o wartości przekraczającej 50 000,00 zł.

## **Rozdział 7**

### **Znoszenie współwłasności**

**§ 29.** Znoszenie współwłasności dotyczy nieruchomości stanowiących własność Gminy i osób trzecich.

§ 30. 1. Zniesienie współwłasności niepodzielnych nieruchomości w rozumieniu art. 211 Kodeksu cywilnego może nastąpić poprzez zbycie przez Wójta udziałów Gminy na rzecz pozostałych współwłaścicieli w przypadku nieruchomości zabudowanych, jeżeli budynki i inne urządzenia znajdujące się na gruncie zostały wzniesione ze środków pozostałych współwłaścicieli lub ich poprzedników prawnych.

2. Zniesienie innych współwłasności następuje za zgodą Rady Gminy podjętą w formie uchwały.

§ 31. Zbycie przez Gminę udziału w nieruchomości następuje za cenę ustaloną na podstawie wyceny sporządzonej przez rzeczoznawcę majątkowego z doliczeniem kosztów związanych z tym zbyciem poniesionych przez Gminę.

## **Rozdział 8**

### **Obciążanie nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi**

§ 32. 1. Użytkowanie może być ustanowione odpłatnie lub nieodpłatnie w formie umowy sporządzonej na piśmie.

2. Okres użytkowania nie może być dłuższy niż 20 lat.

3. Użytkowanie nieruchomości stanowiącej własność Gminy może być ustanowione stosownie do uregulowań zawartych w art. 252-270 Kodeksu cywilnego (tekst jedn. Dz. U. z 2016 r. poz. 380 ze zm.).

§ 33. 1. Nieruchomości stanowiące własność Gminy mogą być w uzasadnionych gospodarczo i społecznie przypadkach obciążane służebnością gruntową oraz służebnością przesyłu na czas określony lub nieokreślony.

2. Obciążenie służebnością jest dopuszczalne, jeżeli ma ona na celu racjonalne zwiększenie użyteczności nieruchomości władającej lub jej części, dające jej właścicielowi korzyści na nieruchomości obciążanej, w zasadzie konieczne, jak np. ustanowienie drogi koniecznej, przeprowadzenie urządzeń kanalizacyjnych, wodociągowych, energetycznych lub telekomunikacyjnych. Sposób korzystania z nieruchomości winien zostać określony w umowie sporządzonej w formie aktu notarialnego, którego koszty w całości pokrywają właściciele nieruchomości władających.

§ 34. 1. Ustanowienie użytkowania zgodnie z § 32 lub służebności zgodnie z § 33 niniejszej uchwały może nastąpić bez odrębnej zgody Rady Gminy. Wójt ustala wysokość opłaty za użytkowanie oraz za ustanowienie służebności lub postanawia o odstąpieniu od opłat.

2. Wójt może nieodpłatnie obciążać nieruchomości służebnościami gruntowymi i przesyłu na rzecz jednostek samorządu terytorialnego i Skarbu Państwa.

§ 35. Upoważnia się Wójta do ustanawiania na nieruchomości hipotek dla zabezpieczenia oznaczonej wierzytelności, w tym kredytów i pożyczek zaciąganych przez Gminę na wniosek Wójta na realizację zadań inwestycyjnych, remontowych lub modernizacyjnych przewidzianych w budżecie.

## **DZIAŁ III**

### **Ceny, opłaty i rozliczenie za nieruchomości**

§ 36. 1. Cenę nieruchomości ustala się na podstawie jej wartości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

2. Wartość nieruchomości, o której mowa w ust. 1, zachowuje ważność w okresie jednego roku od dnia jej ustalenia.

§ 37. 1. Przy sprzedaży nieruchomości w drodze przetargowej, cenę nieruchomości ustala się w wysokości ustalonej w wyniku przetargu.

2. Cenę wywoławczą nieruchomości w przetargu ustala Wójt, w wysokości nie niższej od jej wartości ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego i podwyższonej o koszty poniesione przez Gminę na jej przygotowanie do zbycia.

3. Jeżeli co najmniej dwa przetargi zakończyły się wynikiem negatywnym, cenę nieruchomości oraz warunki jej zapłaty ustalane są w drodze rokowań pomiędzy Wójtem a nabywcą. Nieruchomość nie może być zbyta za cenę niższą niż 40 % ceny wywoławczej pierwszego przetargu.

§ 38. 1. Zasady ustalenia ceny nieruchomości przy sprzedaży lub opłaty przy oddawaniu gruntu w użytkowanie wieczyste w drodze bezprzetargowej ustala Rada Gminy na podstawie wartości nieruchomości ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego z zastrzeżeniem § 40, podejmując stosowną uchwałę o wyrażeniu zgody na sprzedaż lub/i oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste.

2. Cenę lokalu mieszkalnego obejmującą lokal wraz z pomieszczeniami przynależnymi, udziałem w nieruchomości wspólnej oraz pierwszą opłatę w wysokości 15% ceny nieruchomości gruntowej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu związanego z nabyciem lokalu mieszkalnego ustala się na podstawie wartości rynkowej tych nieruchomości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

§ 39. W przypadku sprzedaży nieruchomości za gotówkę zapłata ceny następuje przed sporządzeniem umowy notarialnej.

§ 40. Bonifikata, o której mowa w § 23 może być zastosowana w przypadku zapłaty jednorazowo ceny nabycia nieruchomości lub opłaty za użytkowanie wieczyste działki gruntu oraz po złożeniu przez nabywcę nieruchomości oświadczenia o nie wnoszeniu jakichkolwiek roszczeń dotyczących nabywanej nieruchomości.

§ 41. Cena nieruchomości (lokali mieszkalnych wraz z gruntem oraz nieruchomości przeznaczonych wyłącznie na cele mieszkalne) sprzedanej w drodze bezprzetargowej lub w drodze rokowań może być rozłożona na raty, na czas nie dłuższy niż 10 lat.

§ 42. 1. Nabywca, na którego wniosek przeznacza się nieruchomość do sprzedaży w drodze bezprzetargowej, w związku z tym że Gmina ponosi koszty przygotowania jej do zbycia, zobowiązany jest do wpłaty zaliczki na poczet przewidywanych kosztów, w wysokości i terminie ustalonym przez Wójta.

2. Nie uiszczenie zaliczki, o której mowa w ust. 1 powoduje pozostawienie wniosku bez rozpatrzenia.

3. W przypadku powstania różnicy pomiędzy rzeczywistymi kosztami a wpłaconą zaliczką:

- 1) dokonana nadpłata podlega zaliczeniu na poczet ceny nabycia lub na żądanie nabywcy zwrotowi;
- 2) niedopłata podlega uregulowaniu przed zawarciem umowy sprzedaży i nie wpłacenie tej kwoty w wyznaczonym terminie może spowodować odmowę zawarcia umowy.

4. Zaliczka nie podlega zwrotowi w przypadku rezygnacji wnioskodawcy z nabycia nieruchomości, jeżeli Gmina poniosła koszty związane z przygotowaniem nieruchomości do sprzedaży, z zastrzeżeniem ust. 5.

5. Jeżeli koszty, o których mowa w ust. 4, są niższe od zaliczki, to kwotę wynikającą z tej różnicy zwraca się wpłacającemu.

6. Koszty związane z zawarciem umowy notarialnej oraz opłaty sądowe za ujawnienie praw własności ponosi nabywca.

§ 43. 1. Kupujący zobowiązany jest zwrócić kwotę równą udzielonej bonifikacie, o której mowa w § 23, po jej waloryzacji, jeżeli przed upływem 10 lat, licząc od dnia nabycia, a w przypadku nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny przed upływem 5 lat, zbył lub wykorzystał nieruchomość na inne cele niż określały warunki bonifikaty.

2. Zastrzeżenie zawarte w ust. 1 musi być ujawnione jako dodatkowa klauzula w umowie sprzedaży oraz w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości.

#### DZIAŁ IV

#### Wydierżawienie, najem i użyczenie nieruchomości

§ 44. Przepisów niniejszego działu nie stosuje się do najmu lokali mieszkalnych i lokali użytkowych.

§ 45. 1. Nieruchomości lub ich części mogą być wydierżawiane lub wynajmowane przez Wójta na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony oraz zawierania kolejnych umów dzierżaw, gdy po umowie na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość.

2. Wójt może przeznaczyć do dzierżawy nieruchomość gruntową stanowiącą własność Gminy, jeżeli nie jest ona przeznaczona do realizacji celu publicznego, a jej wydierżawienie jest ekonomicznie uzasadnione.

3. Wykaz nieruchomości przeznaczonych do wydzierżawienia podaje się do publicznej wiadomości na zasadach określonych w ustawie.

4. Okres najmu lub dzierżawy ustala się biorąc pod uwagę w szczególności:

- 1) przeznaczenie i sposób zagospodarowania nieruchomości;
- 2) konieczność poniesienia niezbędnych nakładów inwestycyjnych do korzystania z nieruchomości;
- 3) przydatność i korzyści społeczne wynikające z wydzierżawienia lub wynajmu.

**§ 46.** 1. Wybór dzierżawcy lub najemcy dokonuje się w drodze przetargu, z zastrzeżeniem § 18 ust. 2 oraz § 49 pkt 2.

2. Odstąpienie od trybu przetargowego przy oddawaniu nieruchomości w najem lub dzierżawę może nastąpić jedynie w przypadku przewidzianych ustawowo realizacji zadań własnych Gminy, a także w przypadkach gdy:

- 1) kolejne - następujące po umowie zawartej na czas oznaczony do trzech lat - umowy dzierżawy na czas oznaczony do trzech lat, z dotychczasowym podmiotem, jeżeli umowa dotyczy tej samej nieruchomości, przy zachowaniu dotychczasowego przeznaczenia;
- 2) kolejne - następujące po umowie zawartej wcześniej co najmniej na okres dziesięciu lat nieprzerwanie - umowy dzierżawy;
- 3) kolejne - następujące po umowie zawartej na czas oznaczony do trzech lat lub w jej trakcie - umowy dzierżawy na czas oznaczony do 9 lat, jeżeli przedmiotem umowy jest ta sama nieruchomość, na której zlokalizowany jest obiekt handlowy lub usługowy oraz spełnione zostaną łącznie następujące warunki:
  - a) dzierżawca zobowiąże się wymienić na koszt własny obiekt na nowy, zgodnie z koncepcją przedstawioną przez Gminę Osjaków lub przedłożoną przez dzierżawcę i zaakceptowaną przez Gminę Osjaków,
  - b) dzierżawca zobowiąże się, że wymiana obiektu nastąpi w okresie jednego roku od dnia zawarcia umowy dzierżawy pod rygorem rozwiązania umowy bez okresu wypowiedzenia;
- 4) dzierżawa lub najem ma charakter okazjonalny, doraźny lub sezonowy.

3. Stawki czynszu dzierżawnego określa Wójt Gminy w drodze zarządzenia.

**§ 47.** Bezprzetargowy tryb dzierżawy lub najmu nieruchomości nie ma zastosowania dla wnioskodawcy, który:

- 1) zajmuje lokal bez tytułu prawnego;
- 2) pozostaje w zwłoce z zapłatą należności czynszowych za najem lub opłat za bezumowne korzystanie z lokalu użytkowego.

**§ 48.** 1. Umowy dzierżawy i najmu nieruchomości winny zawierać postanowienia:

- 1) zabezpieczające Gminę przed ewentualnym roszczeniem wypłaty odszkodowania z tytułu poniesionych nakładów przez dzierżawców lub najemców;
- 2) umożliwiające aktualizację czynszu najmu lub dzierżawy w drodze jednostronnego oświadczenia woli wydzierżawiającego lub wynajmującego;
- 3) odnoszące się do prawa zabudowy gruntu i jego skutków.

2. Składniki budowlane wzniesione przez najemcę bądź dzierżawcę zgodnie z umową nie mogą mieć charakteru trwałego i z chwilą zakończenia dzierżawy dzierżawca zobowiązany jest na własny koszt usunąć je z przedmiotu najmu bądź dzierżawy lub nieodpłatnie przekazać na rzecz właściciela gruntu za jego zgodą.

**§ 49.** Wójt obowiązany jest zastrzec w zawieranych umowach dzierżawy i najmu możliwość rozwiązania umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia w przypadku, 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 osobom trzecim bez zgody Wójta;
- 3) dzierżawca pozostawał w zwłoce z zapłatą należności z tytułu podatków i opłat lokalnych oraz innych, niewymienionych należności na rzecz Gminy.

**§ 50.** Wójt w drodze zarządzenia ustala minimalne stawki czynszu za dzierżawę lub najem nieruchomości będących własnością Gminy z uwzględnieniem powierzchni, istniejącego zagospodarowania i przeznaczenia nieruchomości w umowie dzierżawy lub najmu.

**§ 51.** Nieruchomości mogą być użyczane na czas określony lub na czas nieokreślony:

- 1) gminnym jednostkom organizacyjnym na realizację przez nie celów statutowych;
- 2) osobom prawnym i fizycznym, w szczególności prowadzących na terenie Gminy działalność charytatywną, kulturalną, naukową, opiekuńczą, leczniczą, oświatową, badawczo rozwojową, wychowawczą lub sportowo turystyczną, na cele niezwiązane z działalnością zarobkową, a także organizacjom pożytku publicznego.