



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 20 listopada 2024 r.

Poz. 9480

UCHWAŁA NR IX/42/2024 RADY GMINY I MIASTA SZADEK

z dnia 30 października 2024 r.

w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy i Miasta Szadek

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a, art. 40 ust. 1 i ust. 2 pkt 3, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1465), w związku z art. 13 ust. 1, art. 18, art. 37 ust. 4, art. 43 ust. 6, art. 68 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145) Rada Gminy i Miasta Szadek uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Uchwała określa zasady gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy i Miasta Szadek w zakresie nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub najmu na czas dłuższy niż 3 lata, w tym gdy po umowie zawartej na czas określony do 3 lat, zawiera się kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość.

2. Uchwała ma na celu określenie podstaw prawnych, ekonomicznych i organizacyjnych zmierzających do osiągnięcia następujących celów:

- 1) ustalenia kompetencji do gospodarowania nieruchomościami Gminy w zakresie przedmiotowym i przedmiotowym, niezastrzeżonych innymi przepisami;
- 2) regulowanie stosunków własnościowych;
- 3) ustalenie preferencji ułatwiających nabycie, zbycie, dzierżawę, użyczenie i najem nieruchomości.

§ 2. 1. Gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje Burmistrz Gminy i Miasta Szadek, który jest zobowiązany do gospodarowania nieruchomościami w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki, zgodnie z przepisami obowiązujących ustaw i zapisów niniejszej uchwały.

2. Burmistrz Gminy i Miasta Szadek w ramach gospodarowania nieruchomościami wykonuje zadania:

- 1) sprzedaje nieruchomości;
- 2) nabywa nieruchomości;
- 3) nabywa prawo użytkowania wieczystego nieruchomości;
- 4) nabywa i zbywa udziały w nieruchomościach;
- 5) nabywa nieruchomości w drodze darowizny;
- 6) dokonuje zamiany nieruchomości;
- 7) dokonuje znoszenia współwłasności nieruchomości;

- 8) oddaje nieruchomości w użytkowanie wieczyste;
- 9) oddaje nieruchomości w najem, dzierżawę, użyczenie oraz przedłuża czas obowiązywania tych umów.
- 10) na podstawie innych tytułów prawnych.

§ 3. 1. Podstawą gospodarowania nieruchomościami są dokumenty planistyczne Gminy i Miasta Szadek.

2. Burmistrz Gminy i Miasta Szadek dokonuje wyboru formy prawnej oraz ustalając treść umowy cywilnoprawnej lub decyzji dotyczącej zbycia (przekazania) nieruchomości uwzględniając jej przeznaczenie w dokumentach planistycznych Gminy i Miasta Szadek.

Rozdział 2.

Zasady zbywania oraz nabywania nieruchomości do gminnego zasobu nieruchomości

§ 4. 1. Burmistrz Gminy i Miasta Szadek nabywa do gminnego zasobu nieruchomości stanowiące własność osób fizycznych i prawnych oraz przysługujące tym osobom prawo użytkowania wieczystego, uwzględniając wynikające ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz planów zagospodarowania przestrzennego cele rozwojowe Gminy i Miasta Szadek i zorganizowanej działalności inwestycyjnej, w szczególności budownictwa mieszkaniowego i urządzeń infrastruktury technicznej, a także inne cele publiczne.

2. Nabywanie nieruchomości może następować w drodze:

- 1) umowy sprzedaży;
- 2) umowy zamiany;
- 3) wywłaszczenia;
- 4) darowizny;
- 5) pierwokupu;
- 6) zrzeczenia się przez samorządową osobę prawną;
- 7) podziałów oraz scaleń;
- 8) na podstawie innych tytułów prawnych.

3. Nabycie nieruchomości może nastąpić po uzyskaniu wyceny sporządzonej przez rzeczoznawcę majątkowego, a w ramach jednej umowy za cenę nie wyższą od kwoty ustalonej w aktualnie obowiązującej uchwale budżetowej określającej wysokość kwoty, do której Burmistrz może samodzielnie zaciągać zobowiązania.

§ 5. 1. Burmistrz Gminy i Miasta Szadek zbywa nieruchomości na zasadach zapewniających ich prawidłowe zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami dokumentów planistycznych Gminy i Miasta Szadek.

2. Zbycie nieruchomości może w szczególności nastąpić w drodze:

- 1) umowy sprzedaży;
- 2) umowy zamiany;
- 3) darowizny;
- 4) wniesienia jako wkładu niepieniężnego – aportu do spółek;
- 5) przeniesienia własności na rzecz Skarbu Państwa.

3. Na zasadach określonych w przepisach prawa Burmistrz Gminy i Miasta Szadek może oddać nieruchomość w użytkowanie wieczyste.

4. Nieruchomości mogą być przedmiotem darowizny na cele publiczne na rzecz Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego. W umowie darowizny należy określić cel, na który jest darowana nieruchomość oraz zapis, że w przypadku nie wykorzystania nieruchomości gruntowej na ten cel darowizna winna być odwołana.

§ 6. 1. Upoważnia się Burmistrza Gminy i Miasta Szadek do dokonywania wszelkich czynności dotyczących zbywania i nabywania nieruchomości bez obowiązku uzyskania odrębnej zgody Rady Gminy i Miasta Szadek za wyjątkiem zbycia nieruchomości w drodze darowizny lub innej nieodpłatnej umowy.

2. Cenę zbycia nieruchomości ustala się w wysokości nie niższej niż jej wartość określona przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym powiększoną o koszty przygotowania dokumentacji wymaganej przy sprzedaży. Burmistrz może ustalić cenę wywoławczą jako cenę wyższą od ceny ustalonej w operacie szacunkowym.

3. Koszty sporządzenia umowy notarialnej ponoszą:

- 1) w przypadku sprzedaży – nabywca nieruchomości;
- 2) w przypadku zamiany – strony umowy w równych częściach;
- 3) w przypadku darowizny – obdarowany.

4. Sprzedaż nieruchomości lub oddanie w użytkowanie wieczyste następuje w trybie przetargowym.

§ 7. 1. Sprzedaż lub oddanie w użytkowanie wieczyste w trybie bezprzetargowym następuje w przypadkach określonych w ustawie.

2. Cena nieruchomości sprzedanej w drodze bezprzetargowej może być rozłożona na raty z zachowaniem następujących warunków:

- 1) okres rozłożenia na raty jest uzależniony od wniosku nabywcy, jednak nie może być dłuższy niż 5 lat;
- 2) pierwsza rata podlega zapłacie nie później niż do dnia zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości i nie może być niższa niż 30% ceny;
- 3) rozłożona na raty niespłacona część ceny lub pierwszej opłaty rocznej podlega zabezpieczeniu hipotecznemu i oprocentowaniu w wysokości stopy redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski.

Rozdział 3. Trwały zarząd

§ 8. 1. Nieruchomości stanowiące własność Gminy i Miasta Szadek mogą zostać przekazane przez Burmistrza Gminy i Miasta Szadek samorządowym jednostkom organizacyjnym nieposiadającym osobowości prawnej w trwały zarząd na cele związane z działalnością określoną aktem o utworzeniu jednostki lub statutem.

2. Warunki korzystania z nieruchomości ustala Burmistrz Gminy i Miasta Szadek w decyzji o ustanowieniu trwałego zarządu.

Rozdział 4.

Zasady wydzierżawiania lub wynajmowania nieruchomości na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony oraz zasady zawierania po umowie zawartej na czas oznaczony do trzech lat kolejnych umów, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość.

§ 9. 1. Ustala się następujące zasady wydzierżawiania i najmu nieruchomości, za wyjątkiem najmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy i Miasta Szadek, przez Burmistrza Gminy i Miasta Szadek na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony oraz zawierania kolejnych umów dzierżaw lub najmu gdy po umowie na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość:

- 1) wydzierżawieniu i wynajmowaniu podlegają nieruchomości niezabudowane i zabudowane wchodzące w skład gminnego zasobu nieruchomości;
- 2) wydzierżawienie i najem następuje w drodze przetargu, rokowań lub w drodze bezprzetargowej;
- 3) wydzierżawienie i najem w drodze przetargu i rokowań następuje zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami.

2. Przeznaczenie nieruchomości do dzierżawy lub najmu następuje w drodze zarządzenia Burmistrza Gminy i Miasta Szadek.

§ 10. 1. Stawki czynszu z tytułu dzierżawy lub najmu lub dzierżawy określa Burmistrz Gminy i Miasta Szadek w drodze zarządzenia.

2. W przypadku najmu lub dzierżawy w drodze przetargu stawka czynszu określona przez Burmistrza Gminy i Miasta Szadek jest stawką wywoławczą.

§ 11. W drodze bezprzetargowej Burmistrz bez zgody Rady może zawrzeć:

- 1) kolejne następujące po umowie zawartej na czas oznaczony do trzech lat – umowy dzierżawy lub najmu na czas oznaczony do trzech lat, z dotychczasowym podmiotem, jeżeli umowa dotyczy tej samej nieruchomości, przy zachowaniu dotychczasowego przeznaczenia, a ponadto:
 - a) dzierżawca lub najemca złoży pisemny wniosek o zawarcie kolejnej umowy co najmniej na jeden miesiąc przed upływem terminu obowiązywania dotychczasowej umowy,
 - b) nieruchomości, których wniosek dotyczy, nie są przeznaczone do zbycia lub innego zagospodarowania przez gminę,
 - c) dzierżawca lub najemca nie zalega w zapłacie czynszu oraz innych opłat określonych w postanowieniach poprzedniej umowy;
- 2) w umowach, o których mowa wyżej należy zamieszczać odpowiednie postanowienie umożliwiające aktualizację czynszów najmu lub dzierżaw w oparciu o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych w okresie pierwszych trzech kwartałów roku poprzedniego, ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w okresach nie krótszych niż jeden rok;
- 3) zasad określonych w § 11 pkt 1, nie stosuje się w przypadku, gdy z ofertą dzierżawy lub najmu tej samej nieruchomości wystąpią co najmniej dwie osoby fizyczne bądź prawne lub osoba fizyczna i prawna. W takim przypadku stosuje się tryb przetargowy;
- 4) umowy dzierżawy na czas oznaczony do 10 lat lub na czas nieoznaczony na rzecz:
 - a) państwowych jednostek organizacyjnych i państwowych osób prawnych,
 - b) samorządowych jednostek organizacyjnych i samorządowych osób prawnych będących w stu procentach własnością Gminy i Miasta Szadek;
- 5) wysokość czynszu dzierżawnego nieruchomości oddawanej w dzierżawę w trybie bezprzetargowej na okres dłuższy niż 3 lata może zostać ustalona przez Burmistrza Gminy i Miasta Szadek w oparciu o opinię rzeczoznawcy majątkowego.

§ 12. Czynności przetargowe przeprowadza komisja powołana przez Burmistrza Gminy i Miasta Szadek.

Rozdział 5.

Zasady obciążania nieruchomości

§ 13. 1. Upoważnia się Burmistrza Gminy i Miasta Szadek do obciążania nieruchomości wchodzących w skład gminnego zasobu nieruchomości następującymi prawami rzeczowymi: użytkowaniem, służebnością, hipoteką do wysokości kwoty ustalonej w aktualnie obowiązującej uchwale budżetowej określającej wysokość kwoty, do której Burmistrz Gminy i Miasta Szadek może samodzielnie zaciągać zobowiązania, bez obowiązku uzyskania odrębnej zgody Rady Gminy i Miasta Szadek.

2. Obciążenie służebnością nie może powodować utraty możliwości jej zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem.

3. Służebność ustanawiana jest za wynagrodzeniem.

Rozdział 6.

Postanowienia końcowe

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy i Miasta Szadek.

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

Przewodnicząca Rady

Janina Ogińska