



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO

---

Kraków, dnia 3 marca 2017 r.

Poz. 1619

### UCHWAŁA NR XXII/184/17 RADY GMINY ZEMBRZYCE

z dnia 23 lutego 2017 roku

#### **w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy Zembrzyce.**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 9 lit.a, art.40 ust.1 i ust.2 pkt 3 oraz art. 41 ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 poz.446 z późn. zm.), art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2016 r., Nr 2147) Rada Gminy Zembrzyce uchwala, co następuje:

**§ 1.** Uchwała określa zasady gospodarowania mieniem Gminy Zembrzyce, a w szczególności zasady:

- 1) nabywania, zamiany i zbywania nieruchomości,
- 2) wdzierżawiania, wynajmowania i użyczenia nieruchomości,
- 3) obciążania nieruchomości prawami rzeczowymi,
- 4) przekazywania nieruchomości gminnym jednostkom organizacyjnym w trwały zarząd.

#### **Rozdział 1. Postanowienia ogólne**

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

- 1) Wójcie Gminy – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Zembrzyce
- 2) Radzie Gminy – należy przez to rozumieć Radę Gminy Zembrzyce
- 3) zbywaniu lub nabywaniu nieruchomości – należy przez to rozumieć dokonywanie czynności prawnych, o których mowa w art.4 pkt 3b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2016r. poz. 2147 )
- 4) lokalu – należy przez to rozumieć lokal użytkowy, stanowiący mienie komunalne Gminy Zembrzyce

#### **Rozdział 2. Zasady gospodarowania nieruchomościami**

**§ 3. 1.** Gospodarowanie nieruchomościami wchodzącymi w skład gminnego zasobu odbywa się w oparciu o przepisy powszechnie obowiązujące, przepisy prawa miejscowego, zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki, ze szczególnym uwzględnieniem konieczności zapewnienia realizacji zadań publicznych i interesów wspólnoty samorządowej.

2. Zasobem nieruchomości gospodaruje Wójt Gminy przy pomocy komórek organizacyjnych urzędu, działających w oparciu o Regulamin Organizacyjny Urzędu Gminy Zembrzyce, a także podległych jednostek organizacyjnych.

### **Rozdział 3.**

#### **Zasady nabywania, zamiany i zbywania nieruchomości**

§ 4. 1. Nabycie nieruchomości do zasobu nieruchomości następuje, w szczególności, gdy nieruchomości te są niezbędne do realizacji zadań własnych Gminy, a także do realizacji celów publicznych.

2. Wójt może nabywać nieruchomości przekazane na rzecz Gminy w formie darowizny, zrzeczenia się, nieodpłatnego przekazania nieruchomości zajętych pod nowe i istniejące ciągi komunikacyjne, nie obciążone prawem lub wierzytelnościami osób trzecich, w przypadku gdy nabycie to nie powoduje wygaśnięcia tych praw i wierzytelności.

3. Nabycie nieruchomości nie wymienionych w ust. 2 wymaga zgody Rady Gminy.

4. Upoważnia się Wójta Gminy do ponoszenia kosztów związanych z przejściem nieruchomości, w przypadkach określonych w ust. 2 i 3, które mają pokrycie w budżecie Gminy Zembrzyce.

§ 5. 1. Zamiana nieruchomości stanowiących mienie gminne wymaga zgody Rady Gminy.

2. Zamiany dokonuje się w szczególności ze względu na:

- a) potrzeby inwestycyjne,
- b) realizację zadań własnych,
- c) obowiązki wynikające z przepisów szczególnych.

§ 6. 1. Zbycie nieruchomości stanowiących mienie gminne następuje w trybie przetargowym, z zastrzeżeniem § 7.

2. Wybór formy przetargu należy do Wójta Gminy.

§ 7. Zbycie nieruchomości, stanowiącej mienie gminne w drodze bezprzetargowej następuje w przypadkach:

- 1) obrotu nieruchomościami pomiędzy Gminą Zembrzyce a Skarbem Państwa i jednostkami samorządu terytorialnego,
- 2) przy zbywaniu nieruchomości przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe lub 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,
- 3) przy zbywaniu nieruchomości niezbędnej do poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej, jeżeli nie mogą być one zbyte jako nieruchomości odrębne,
- 4) przy zbyciu nieruchomości na rzecz osób fizycznych i prawnych, które dzierżawią nieruchomości na podstawie umowy zawartej co najmniej na 10 lat, jeżeli nieruchomość ta została zabudowana na podstawie pozwolenia na budowę,
- 5) przy zbyciu nieruchomości na rzecz osób fizycznych i prawnych, którym przysługuje pierwszeństwo w ich nabyciu stosownie do art. 34 ustawy o gospodarce nieruchomościami,
- 6) w przypadku, gdy drugi przetarg zakończony został wynikiem negatywnym, po pozytywnej opinii Komisji Rozwoju Gospodarczego, Budżetu i Finansów oraz Ochrony Środowiska.

§ 8. 1. Darowizna nieruchomości stanowiącej mienie gminne wymaga zgody Rady Gminy.

2. W umowie darowizny określa się cel, na który nieruchomość jest darowana.

3. W przypadku nie wykorzystania nieruchomości na określony cel, darowizna może być odwołana.

### **Rozdział 4.**

#### **Dzierżawa, najem, użyczenie nieruchomości**

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

§ 10. 1. Nieruchomości lub ich części mogą być wdzierżawiane lub wynajmowane przez Wójta Gminy na czas oznaczony do 3 lat.

2. Upoważnia się Wójta Gminy do zawierania umów najmu i dzierżawy nieruchomości

w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy na czas oznaczony do 3 lat, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość.

**§ 11.** 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.

**§ 12.** 1. Wybór dzierżawcy lub najemcy dokonuje się w drodze przetargu, z uwzględnieniem ust. 2.

2. Odstąpienie od trybu przetargowego przy oddawaniu nieruchomości w najem lub dzierżawę może nastąpić, gdy o najem lub dzierżawę występuje jeden wnioskodawca i jednocześnie spełniony jest jeden z niżej wymienionych warunków:

- 1) dwa kolejne przetargi zakończyły się wynikiem negatywnym,
- 2) wnioskodawca jest dotychczasowym najemcą lub dzierżawcą,
- 3) przedmiotem dzierżawy jest grunt, na którym usytuowane są obiekty stanowiące nakłady wnioskodawcy albo następcy prawnego najemcy lub dzierżawcy,
- 4) wnioskodawca prowadzi działalność charytatywną, kulturalną, naukową, opiekuńczą, leczniczą, oświatową, badawczo - rozwojową, wychowawczą lub sportowo - turystyczną na cele niezwiązane z działalnością zarobkową a także jeżeli jest organizacją pożytku publicznego i nieruchomość wykorzystana na cele działalności pożytku publicznego,
- 5) przedmiotem dzierżawy są grunty wykorzystywane pod uprawy ogrodnicze, na cele rolnicze,
- 6) przedmiotem umowy są tereny związane z zabudową mieszkaniową przyległe do nieruchomości do której wnioskodawcy przysługują prawa rzeczowe,
- 7) dzierżawa lub najem ma charakter okazjonalny, doraźny lub sezonowy.

**§ 13.** Stawki czynszu określa Wójt Gminy.

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

1. Zabezpieczające Gminę Zembrzyce przed ewentualnym roszczeniem wypłaty odszkodowania z tytułu poniesionych nakładów przez dzierżawców lub najemców,

2. Odnoszące się do prawa zabudowy gruntu i jego skutków.

**§ 15.** 1. Nieruchomości mogą być użyczane, bez zgody Rady Gminy na okres do 3 lat:

- 1) instytucjom, na realizację przez nie celów statutowych,
- 2) osobom prawnym i fizycznym, w szczególności prowadzącym działalność charytatywną, kulturalną, naukową, opiekuńczą, oświatową, badawczo – rozwojową, wychowawczą lub sportowo – turystyczną, na cele niezwiązane z działalnością zarobkową, a także organizacjom pożytku publicznego.

2. Upoważnia się Wójta Gminy do użyczenia nieruchomości w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy do 3 lat, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość.

## **Rozdział 5. Obciążanie nieruchomości**

### **Trwały zarząd**

**§ 16.** 1. Nieruchomości z gminnego zasobu mogą być obciążone służebnością osobistą lub gruntową bezpłatnie lub za wynagrodzeniem.

2. Nieruchomości z gminnego zasobu mogą być obciążone według zasad określonych w obowiązujących przepisach, w tym w szczególności w kodeksie cywilnym oraz ustawie o księgach wieczystych i hipotece, w przypadkach gospodarczo uzasadnionych.

3. Obciążenie służebnością jest dopuszczalne, jeżeli ma ona na celu racjonalne zwiększenie użyteczności nieruchomości władającej lub jej części, dające jej właścicielowi korzyści na nieruchomości obciążanej, 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.

4. Obciążanie nieruchomości wymaga zgody Rady Gminy.

**§ 17. 1.** Gminnym jednostkom organizacyjnym mogą być oddane nieruchomości z gminnego zasobu w trwałe zarząd, celem zapewnienia wykonywania zadań statutowych.

2. Postanowienia pkt. 1 dotyczą odpowiednio wyposażenia w nieruchomości tworzonych gminnych jednostek organizacyjnych.

3. Czas trwania trwałego zarządu ustala się odpowiednio do przeznaczenia nieruchomości i sposobu jej zagospodarowania.

4. Gminna jednostka organizacyjna, której oddano nieruchomość w trwałe zarząd jest zobowiązana wykonywać swoje prawo zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki, ponosić ciężary wynikające z wykonywania tego prawa, utrzymywać nieruchomość w należytym stanie, a obiekty budowlane zgodnie z przepisami ustawy Prawo budowlane oraz przestrzegać przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami.

## **Rozdział 6.**

### **Najem i użyczenie lokali użytkowych**

**§ 18.** Zasady najmu określone w niniejszym dziale dotyczą lokali użytkowych, stanowiących mienie Gminy Zembrzyce.

**§ 19. 1.** Najem lokali użytkowych następuje w drodze przetargu, z zastrzeżeniem § 20.

2. Formę przetargu każdorazowo określa Wójt Gminy w drodze zarządzenia.

3. Przetarg na najem lokalu ogłasza Wójt Gminy po zwolnieniu przez dotychczasowego najemcę lub pozyskaniu nowego lokalu.

4. Dopuszcza się obniżenie ceny wywoławczej w drugim przetargu do 50 % ceny z pierwszego przetargu.

**§ 20.** Odstąpienie od trybu przetargowego przy wynajmowaniu lokalu użytkowego może nastąpić, gdy o najem występuje jeden wnioskodawca i jednocześnie spełniony jest jeden z niżej wymienionych warunków:

- 1) dwa kolejne przetargi zakończyły się wynikiem negatywnym,
- 2) wnioskodawca jest dotychczasowym najemcą,
- 3) wnioskodawca prowadzi działalność charytatywną, kulturalną, naukową, opiekuńczą, leczniczą, oświatową, badawczo - rozwojową, wychowawczą lub sportowo - turystyczną na cele niezwiązane z działalnością zarobkową a także jeżeli jest organizacją pożytku publicznego i nieruchomość wykorzystana na cele działalności pożytku publicznego,
- 4) jednorazowego (krótkotrwałego) najmu lokalu użytkowego – do 14 dni.

**§ 21. 1.** Lokale mogą być wynajmowane przez Wójta Gminy na czas oznaczony do 3 lat, bez zgody Rady Gminy.

2. Upoważnia się Wójta do zawierania umów najmu lokali w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy na czas oznaczony do 3 lat, których przedmiotem jest ten sam lokal.

**§ 22.** Umowy najmu lokali powinny zawierać odpowiednie postanowienia umożliwiające aktualizację wysokości czynszu, oraz sposoby rozwiązywania umów.

**§ 23.** Stawki czynszu określa Wójt Gminy.

**§ 24. 1.** Lokale mogą być użyczane, bez zgody Rady Gminy na okres do 3 lat:

- 1) instytucjom, na realizację przez nie celów statutowych,
- 2) osobom prawnym i fizycznym, w szczególności prowadzącym działalność charytatywną, kulturalną, naukową, opiekuńczą, oświatową, badawczo – rozwojową, wychowawczą lub sportowo – turystyczną, na cele niezwiązane z działalnością zarobkową, a także organizacjom pożytku publicznego.

2. Upoważnia się Wójta Gminy do użyczenia lokali w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy do 3 lat, których przedmiotem jest ten sam lokal.

3. Umowę użyczenia zaopatrzyć należy w klauzule następującej treści:

- 1) biorący do używania zobowiązany będzie do ponoszenia bieżących kosztów utrzymania lokalu,
- 2) umowę użyczenia można rozwiązać w trybie natychmiastowym bez wypowiedzenia w przypadku:
  - a) oddania lokalu do bezpłatnego używania lub podnajmu osobie trzeciej bez zgody użyczającego,
  - b) używania przedmiotu umowy w sposób niezgodny z przeznaczeniem.

**§ 25.** 1. Zamiany lokali pomiędzy najemcami oraz ich podnajmowanie są niedopuszczalne, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. W szczególnie uzasadnionych przypadkach za zgodą Wójta dopuszcza się podnajem części lokalu użytkowego.

3. Niedopuszczalna jest zamiana wykorzystania lokalu użytkowego, jeżeli najemca objął go w najem w wyniku przetargu ograniczonego.

## **Rozdział 7.**

### **Zasady ustalania cen i opłat z tytułu zbycia nieruchomości**

**§ 26.** Cenę nieruchomości ustala się na podstawie jej wartości, określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

**§ 27.** 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 Gminy, 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 Gminy a nabywcą. Nieruchomość nie może być zbyta za cenę niższą niż 50 % ceny wywoławczej pierwszego przetargu.

**§ 28.** Przy sprzedaży nieruchomości w drodze bezprzetargowej na rzecz osób, o których mowa w art. 37, ust. 2 pkt 5, 6 i 9 ustawy o gospodarce nieruchomościami, cena nieruchomości nie może być niższa od jej wartości ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

**§ 29.** W sprawach nie uregulowanych w niniejszych zasadach mają odpowiednio zastosowanie:

- 1) ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.),
- 2) ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2015 r. poz. 1892, z późn. zm.),
- 3) ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2016 r. poz. 2147),
- 4) Kodeks cywilny.

## **Rozdział 8.**

### **Przepisy końcowe**

**§ 30.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zembrzyce.

**§ 31.** Tracą moc:

1. Uchwała nr XI-87/11 Rady Gminy Zembrzyce z dnia 28 listopada 2011 r. w sprawie: określenia zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy Zembrzyce.

2. Uchwała nr XVI-124/2012 Rady Gminy Zembrzyce z dnia 26 kwietnia 2012 roku w sprawie zmian w Uchwale Rady Gminy Zembrzyce Nr XI-87/11 z dnia 28.11.2011 r. w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy Zembrzyce.

§ 32. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.

Przewodniczący Rady Gminy Zembrzyce

**Tadeusz Zadora**