



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO

Kraków, dnia 17 października 2022 r.

Poz. 6817

UCHWAŁA NR XLII/317/22 RADY GMINY RZEZAWA

z dnia 10 października 2022 roku

w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania, obciążania nieruchomości, wydzierżawiania, wynajmowania nieruchomości stanowiących własność Gminy Rzezawa na okres dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, jak również zasad zawierania przez strony, po umowie dzierżawy lub najmu zawartej na czas oznaczony do 3 lat, kolejnych umów, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość.

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt. 9 lit.a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 713) oraz art.12, art.15, art.23 ust.7a, art.25 ust.1, art. 37 ust. 3 i ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 1899) w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Rzezawa - **Rada Gminy Rzezawa uchwala, co następuje:**

§ 1. Ustala się zasady gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Rzezawa w brzmieniu stanowiącym załącznik do uchwały.

§ 2. Traci moc Uchwała Rady Gminy Rzezawa Nr XXI/161/20 z dnia 30 października 2020 r. w sprawie określenia zasad zbywania nieruchomości oraz wydzierżawienia nieruchomości gruntowych na okres dłuższy niż 3 lata.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Rzezawa.

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

Przewodnicząca Rady Gminy

Barbara Kwiecińska

Załącznik do uchwały Nr XLII/317/22
Rady Gminy Rzezawa
z dnia 10 października 2022 r.

ZASADY GOSPODAROWANIA NIERUCHOMOŚCIAMI STANOWIĄCYMI WŁASNOŚĆ GMINY RZEZAWA.

Rozdział 1. PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Uchwała określa zasady gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy w zakresie, nabywania, zbywania, obciążania nieruchomości, wydzierżawiania, wynajmowania nieruchomości na okres dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony.

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

- 1) Gminie - rozumie się przez to Gminę Rzezawa,
- 2) Radzie Gminy - rozumie się przez to Radę Gminy Rzezawa,
- 3) Wójcie Gminy - rozumie się przez to Wójta Gminy Rzezawa,
- 4) Ustawie - rozumie się przez to ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. 2021 r., poz.1899 z późn. zm.)

§ 3. 1. Nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Rzezawa gospodaruje Wójt Gminy w oparciu o zapisy Ustawy oraz zasady określone niniejszą uchwałą, o ile ustawy szczególne nie stanowią inaczej, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Zgody Rady Gminy, wyrażonej odrębną uchwałą wymagają sprawy związane ze sprzedażą nieruchomości za kwotę przekraczającą 100 000,00 zł.

Rozdział 2. ZASADY NABYWANIA NIERUCHOMOŚCI PRZEZ GMINĘ RZEZAWA

§ 4. 1. Nabycie nieruchomości na rzecz Gminy od osób fizycznych, Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego i innych osób prawnych następuje w drodze:

- 1) zawarcia umowy sprzedaży,
- 2) nabycia w drodze pierwokupu,
- 3) przyjęcia darowizny, nieodpłatnego przekazania, spadku, zapisu lub zamiany,
- 4) oddania w użytkowanie wieczyste,
- 5) przejęcia przez Gminę nieruchomości za zobowiązania jej dłużników, a w szczególności za zobowiązania podatkowe,
- 6) wywłaszczenia na rzecz Gminy Rzezawa,
- 7) innych czynności prawnych.

§ 5. 1. Wójt Gminy nabywa nieruchomości do gminnego zasobu nieruchomości, kierując się zasadami określonymi w ustawie i w niniejszej uchwale, oraz przeznaczeniem nieruchomości z uwzględnieniem:

- 1) zapisów planu zagospodarowania przestrzennego, a w razie jego braku studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,
- 2) strategii Rozwoju Gminy,
- 3) innych przyjętych przez Gminę strategii lub planów, o ile dotyczą one przeznaczenia nieruchomości należących do gminnego zasobu nieruchomości.

§ 6. 1. Wójt Gminy może nabywać do gminnego zasobu nieruchomości prawa własności lub użytkowania wieczystego nieruchomości w związku z koniecznością realizacji zadań własnych Gminy lub obowiązkami wynikającymi z przepisów szczególnych.

2. Warunki nabycia nieruchomości przez Gminę ustala się w drodze rokowań, a w przypadkach szczególnie uzasadnionych potrzebami Gminy nabycie nieruchomości może nastąpić w drodze przetargu, za cenę nie przekraczającą kwoty określonej na ten cel w uchwale budżetowej.

3. Udział w przetargu bądź w rokowaniach jest możliwy jeżeli planowana transakcja znajduje pokrycie w budżecie Gminy.

4. Nabywane nieruchomości w drodze darowizny, nieodpłatnego przekazania na rzecz Gminy nie mogą być obciążone długami.

§ 7. 1. Jeżeli nieruchomość jest obciążona ograniczonymi prawami rzeczowymi, innymi ciężarami lub obowiązkami, nabycie własności nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego, wymaga uprzedniej zgody Rady Gminy.

Rozdział 3.

ZASADY ZBYWANIA NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH

§ 8. 1. Zbycie nieruchomości może nastąpić w trybie przetargowym lub w drodze bezprzetargowej - stosownie do przepisów ustawy i postanowień niniejszej uchwały.

2. Nieruchomości z zasobu gminnego zbywa się poprzez:

- 1) zawarcie umowy sprzedaży, oddania w wieczyste użytkowanie, zamiany lub darowizny,
- 2) wniesienia prawa własności nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego aportem do spółki prawa handlowego,
- 3) przekazania nieruchomości jako majątku tworzonej fundacji lub jako wyposażenie gminnej osoby prawnej,
- 4) przekazania nieodpłatnie w drodze umowy partnerowi prywatnemu lub spółce, o której mowa w art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 19 grudnia 2008 r. o partnerstwie i publiczno-prywatnym na czas realizacji przedsięwzięcia w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego.

3. Przy zbywaniu nieruchomości należy kierować się między innymi następującymi kryteriami:

- 1) lokalizacją zbywanej nieruchomości,
- 2) przeznaczeniem w planie zagospodarowania przestrzennego lub w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,
- 3) wpływem przewidywanego zagospodarowania zbywanej nieruchomości na rozwój Gminy.

4. O zbyciu nieruchomości decyduje Wójt w formie zarządzenia.

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

2. O formie przetargu decyduje Wójt Gminy.

3. W przypadku zbywania nieruchomości w trybie bezprzetargowym, zbycie ich następować będzie za cenę ustaloną po przeprowadzeniu rokowań, jednakże nie niższą od ich wartości rynkowej.

§ 10. 1. Zamiany nieruchomości dokonuje się w wypadkach uzasadnionych interesami Gminy.

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

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

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

5. Zasady określone 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 nieruchomości na prawo użytkowania wieczystego dokonywana między Gminą a 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.

Rozdział 4.

ZASADY OBCIĄŻANIA NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCYCH WŁASNOŚĆ GMINY

§ 11. 1. Nieruchomości stanowiące własność Gminy mogą być obciążone 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. Obciążanie nieruchomości następować będzie według zasad określonych w ustawie z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny oraz w ustawie z dnia 6 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece.

3. Obciążenie nieruchomości może polegać w szczególności na:

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

Rozdział 5.

ZASADY WYDZIERŻAWIANIA I WYNAJMIOWANIA NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCYCH WŁASNOŚĆ GMINY RZESAWA

§ 12. 1. Upoważnia się Wójta Gminy do wydzierżawiania i wynajmowania nieruchomości na okres dłuższy niż 3 lata oraz na czas nieoznaczony

2. Wójt Gminy może bez zgody Rady Gminy zawierać umowy dzierżawy i najmu nieruchomości na okres do 10 lat.

3. Wójt Gminy może bez zgody Rady Gminy zawierać kolejne umowy dzierżawy i najmu których przedmiotem jest ta sama nieruchomość, w przypadku gdy wcześniejsze umowy były zawarte na czas oznaczony do 3 lat.

4. Nieruchomości oddaje się w dzierżawę, najem na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony w trybie przetargowym, zgodnie z przepisami ustawy z zastrzeżeniem ust.11 i 12.

5. Można odstąpić od trybu przetargowego zawarcia umowy dzierżawy, najmu na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony w następujących przypadkach:

- 1) umowa dzierżawy, najmu jest zawierana z dotychczasowym dzierżawcą lub najemcą nieruchomości, którego umowa wygasa, pod warunkiem, że nie posiada on żadnych zaległości pieniężnych z tytułu dzierżawy lub najmu przedmiotowej nieruchomości,
- 2) pod lokalizację tablicy reklamowej,
- 3) na cele prowadzenia działalności charytatywnej, kulturalnej i oświatowej,
- 4) na rzecz stowarzyszeń i klubów sportowych,
- 5) na cele użyteczności publicznej,
- 6) na rzecz innej jednostki samorządu terytorialnego lub Skarbu Państwa,
- 7) w innych przypadkach po podjęciu stosownej uchwały przez Radę Gminy.

6. Przepisu ust. 4 nie stosuje się gdy wpłynął więcej niż jeden wniosek o dzierżawę tej samej nieruchomości, a cele wskazane we wnioskach na jakie ma zostać przeznaczona nieruchomość są identyczne lub wniosek został złożony przez więcej niż jeden podmiot.

7. W zawieranych umowach dzierżawy, najmu powinien być należycie zabezpieczony interes Gminy poprzez ustanowienie zabezpieczeń właściwych dla danego rodzaju umowy i obowiązków obciążających dzierżawcę lub najemcę w razie naruszenia postanowień umowy.

8. Zabezpieczenia, o których mowa w ust. 7 polegają w szczególności:

- 1) określeniu uprawnień do rozwiązania umowy w przypadku użytkowania nieruchomości niezgodnie z ustalonym przeznaczeniem lub w sposób mogący obniżyć jej wartość lub wywołujący zagrożenie dla środowiska naturalnego, zdrowia bądź życia ludzkiego, bez zachowania terminów,
 - 2) określeniu uprawnień do rozwiązania umowy w przypadku zalegania z płatnością czynszu za dzierżawę bądź najem przez okres 3 miesięcy,
9. Wysokość minimalnych stawek czynszu dzierżawnego lub najmu określa Rada Gminy Rzezawa.

Przewodnicząca Rady Gminy

Barbara Kwiecińska