



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO

Kraków, dnia 19 września 2025 r.

Poz. 5293

UCHWAŁA NR XV/126/2025 RADY GMINY WIEPRZ

z dnia 10 września 2025 roku

w sprawie przyjęcia zasad nabywania nieruchomości do gminnego zasobu nieruchomości oraz gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi mienie Gminy Wieprz.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907 i 1940) oraz art. 25 ust. 1 i ust. 2 w związku z art. 23, art. 34 ust. 6, art. 37 ust. 4, art. 68 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1145, 1222, 1717 i 1881) Rada Gminy Wieprz uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Przyjmuje się zasady dotyczące:

- a) nabywania nieruchomości do gminnego zasobu nieruchomości, zwanego dalej „*zasobem*”;
- b) zbywania nieruchomości stanowiących mienie Gminy Wieprz;
- c) obciążania nieruchomości gminnych;
- d) wydzierżawiania i wynajmowania nieruchomości gminnych;
 - w brzmieniu określonym w załączniku do uchwały.

2. Zasady, o których mowa w ust. 1 lit. c i d, nie dotyczą nieruchomości stanowiących drogi publiczne w rozumieniu ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (Dz.U. z 2025r., poz. 889 z późn. zm.).

§ 2. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały tracą moc uchwały Rady Gminy Wieprz:

1. uchwała nr XXI/122/04 Rady Gminy Wieprz z dnia 7 czerwca 2004 roku (M.P. z 2004 roku nr 215 poz. 2451) w sprawie zasad wydzierżawiania lub najmu nieruchomości na okres dłuższy niż 3 lata oraz trybu ustalania wysokości stawek czynszu za najem lokali użytkowych oraz grunty oddane w dzierżawę, stanowiących mienie komunalne lub pozostających we władaniu Gminy Wieprz

2. uchwała nr XXXIV/208/09 Rady Gminy Wieprz z dnia 16 czerwca 2009r. w sprawie zmiany do uchwały nr XXI/122/04 Rady Gminy Wieprz z dnia 7 czerwca 2004 roku w sprawie zasad wydzierżawiania lub najmu nieruchomości na okres dłuższy niż trzy lata oraz trybu ustalania wysokości stawek czynszu za najem lokali użytkowych oraz grunty oddane w dzierżawę, stanowiących mienie komunalne lub pozostających we władaniu Gminy Wieprz

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wieprz.

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

Przewodniczący Rady Gminy Wieprz

Mieczysław Żyła

Załącznik do uchwały Nr XV/126/2025
Rady Gminy Wieprz
z dnia 10 września 2025 r.

**Zasady nabywania nieruchomości do zasobu oraz gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi
mienie Gminy Wieprz**

Rozdział 1.
- Postanowienia ogólne

§ 1. Ilekcroć w niniejszych zasadach będzie mowa o:

- 1) *ustawie* - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami;
- 2) *jednostce organizacyjnej* - należy przez to rozumieć samorządową jednostkę organizacyjną nieposiadającą osobowości prawnej;
- 3) *celach publicznych* - należy przez to rozumieć cele wymienione w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami i w innych ustawach szczególnych;
- 4) *Gminie* - należy przez to rozumieć Gminę Wieprz;
- 5) *Wójt* – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Wieprz;
- 6) *Radzie* – należy przez to rozumieć Radę Gminy Wieprz;
- 7) *Komisji* - należy przez to rozumieć Komisję Rady Gminy właściwą do opiniowania spraw związanych z gospodarowaniem nieruchomościami.

§ 2. 1. Wójt zobowiązany jest do gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki, zgodnie z przepisami ustawy, przepisami szczególnymi oraz postanowieniami niniejszej uchwały, a w szczególności do:

- a) dokonywania wyboru formy prawnej przekazywania nieruchomości;
- b) przeprowadzania postępowania przewidzianego przepisami prawa;
- c) nabywania nieruchomości do zasobu gminnego w przypadkach uzasadnionych interesem Gminy.

2. Wójt w sprawach gospodarowania nieruchomościami wydaje zarządzenia.

Rozdział 2.
- Nabywanie, zbywanie i obciążanie nieruchomości

Nabywanie nieruchomości

§ 3. 1. Wójt może nabywać odpłatnie prawa do nieruchomości gruntowych stanowiących własność lub pozostających w użytkowaniu wieczystym osób fizycznych, prawnych i podmiotów nie posiadających osobowości prawnej, o powierzchni do 1 500 m², w tym zabudowanych budynkami, jak również nieruchomości budynkowe, lokalowe i spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

2. Wójt może nabywać nieodpłatnie, bez żadnych ograniczeń co do powierzchni nieruchomości i ich rodzaju, prawa, o których mowa w ust. 1.

3. Nabycie nieruchomości, o których mowa w ust. 1 i 2, następuje w związku z:

- a) koniecznością realizacji zadań własnych;
- b) koniecznością realizacji celów publicznych i inwestycyjnych;
- c) koniecznością poprawy warunków zagospodarowania nieruchomości gminnych, w tym tworzenia zwartego kompleksu nieruchomości gruntowych;
- d) obowiązkami wynikającymi z przepisów szczególnych.

4. Warunki nabycia nieruchomości ustala się w drodze negocjacji, a w przypadkach szczególnie uzasadnionych potrzebami Gminy, nabycie może nastąpić w drodze przetargu, za cenę nieprzekraczającą kwotę określoną na ten cel w uchwale budżetowej.

5. Gmina może wziąć udział w przetargu bądź w negocjacjach, jeśli planowana transakcja ma pokrycie w budżecie Gminy.

Zbycie nieruchomości

§ 4. 1. Wyraża się zgodę na zbywanie przez Wójta - pod dowolnym tytułem z wyjątkiem nieodpłatnego - nieruchomości niezabudowanych i zabudowanych częściami budynków, o ile zbycie to służy doprowadzeniu do zgodności stanu prawnego ze stanem posiadania, a Gmina nie ponosiła żadnych wydatków na budynki, jeżeli powierzchnia nieruchomości nie przekracza 1 000 m² – stosownie do przepisów ustawy.

2. Zamiany nieruchomości dokonuje się w przypadkach uzasadnionych interesami Gminy, w szczególności ze względu na:

- a) konieczność realizacji zadań własnych;
- b) konieczność realizacji celów publicznych i inwestycyjnych;
- c) konieczność poprawy warunków zagospodarowania nieruchomości gminnych, w tym tworzenie zwartego kompleksu nieruchomości gruntowych;
- d) zniesienie współwłasności nieruchomości, w których Gmina jest współwłaścicielem;
- e) obowiązki wynikające z przepisów szczególnych.

3. Warunki zamiany nieruchomości uzgadnia się w drodze negocjacji.

4. Zamiany nieruchomości nie dotyczą ograniczenie obszarowe wynikające z ust. 1.

Sprzedaż lokali użytkowych

§ 5. 1. Do sprzedaży mogą zostać przeznaczone – za uprzednią zgodą Rady - lokale użytkowe, znajdujące się w gminnych budynkach jedno- i wielolokalowych wraz z odpowiadającą im częścią ułamkową gruntu.

2. Pierwszeństwo do nabycia lokali użytkowych przyznaje się ich najemcom przy równoczesnym spełnieniu przez nich następujących warunków:

- a) stosunek najmu trwa nieprzerwanie co najmniej przez 10 lat;
- b) najemca nie posiada zaległości finansowych wobec Gminy Wieprz;
- c) najemca złoży pisemne oświadczenie o wykupie nieruchomości za podaną cenę w terminie do 1 miesiąca od dnia pisemnego powiadomienia o możliwości nabycia.

3. Jeżeli podmiot, któremu przysługuje pierwszeństwo do nabycia lokalu użytkowego, nie złoży w terminie oświadczenia, o którym mowa w ust. 2 lit. c), lokal może być zbyty w drodze przetargu.

Obciążanie nieruchomości

§ 6. 1. Udziela się zgody Wójtowi na obciążanie nieruchomości gminnych ograniczonymi prawami rzeczowymi poprzez:

- a) ustanawianie służebności gruntowej, osobistej lub przesyłu;
- b) ustanawianie hipoteki.

2. Nieruchomość może zostać obciążana ograniczonym prawem rzeczowym wyłącznie, gdy jest to niezbędne i nie utrudni to wykonywania zadań własnych gminy.

3. Obciążanie nieruchomości gminnych następuje zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa za wynagrodzeniem, chyba że ograniczone prawo rzeczowe zostaje ustanowione na rzecz Skarbu Państwa lub innej jednostki samorządu terytorialnego.

Rozdział 3.**– Wydzierżawianie i wynajmowanie nieruchomości*****Postanowienia wspólne***

§ 7. 1. Wójt wydzierżawia nieruchomości gminne zabudowane i niezabudowane oraz wynajmuje komunalne lokale użytkowe i inne obiekty budowlane na czas nieoznaczony lub oznaczony dłuższy niż 3 lata.

2. Wydzierżawianie lub wynajmowanie nieruchomości, o których mowa w ust. 1, następuje w drodze przetargu lub w drodze bezprzetargowej.

3. W przypadku negatywnego wyniku 2-ch kolejnych przetargów, stawka czynszu może być obniżona do 40% w stosunku do stawki określonej w zarządzeniu.

Wydzierżawianie nieruchomości

§ 8. 1. Wójt ustala w drodze zarządzenia stawki czynszu z tytułu dzierżawy nieruchomości gminnych.

2. Ustalone stawki czynszu będą stanowiły podstawę do:

- ustalenia ceny wywoławczej do przetargu;
- aktualizacji stawki w umowach już zawartych;
- ustalenia czynszu przy bezprzetargowym oddawaniu nieruchomości w dzierżawę oraz w drodze rokowań.

§ 9. 1. Wyraża się zgodę na odstąpienie od przeprowadzenia przetargu przy oddawaniu nieruchomości w dzierżawę na czas nieoznaczony lub na okres przekraczający 3 lata w następujących przypadkach:

- a) na rzecz dotychczasowych dzierżawców nieruchomości;
- b) na rzecz osoby, która nabyła obiekt budowlany (np. kiosk, pawilon, garaż) od dotychczasowego dzierżawcy
 - wówczas umowa spisana zostanie na czas na, jaki była zawarta z poprzednim właścicielem obiektu (z uwzględnieniem czasu trwania umowy – w przypadku umów zawartych na czas oznaczony);
- c) w celu regulacji władania nieruchomościami bezpośrednio przyległymi do nieruchomości stanowiących współwłasność właścicieli tworzących wspólnoty mieszkaniowe;
- d) na cele rolne, ogrodnicze, urządzenie zielenców i ogródków przydomowych;
- e) w celu poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej lub jej części;
- f) w celu urządzenia dróg dojazdowych;
- g) na rzecz osoby lub jej następcy prawnego, która na podstawie pozwolenia na budowę wybudowała na gruncie gminnym obiekt budowlany trwale związany z gruntem;
- h) na cele publiczne;
- i) na rzecz klubów sportowych i stowarzyszeń z terenu Gminy Wieprz;
- j) na rzecz jednostek organizacyjnych jednostek samorządu terytorialnego i Skarbu Państwa;
- k) w przypadku negatywnego wyniku 2-ch kolejnych przetargów.

2. Przewidziana w ust. 1 regulacja obejmuje także następców prawnych dzierżawców.

3. Bezprzetargowe wydzierżawianie nieruchomości gminnych w innych przypadkach niż opisane wyżej wymaga każdorazowo uzyskania pozytywnej opinii Komisji.

§ 10. Stawka czynszowa podlega corocznej waloryzacji w oparciu o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni, ogłaszany przez Prezesa GUS, z mocą od dnia 1 marca danego roku.

Wynajmowanie nieruchomości

§ 11. 1. Wójt w drodze zarządzenia ustala stawki czynszu za najem lokali użytkowych i innych obiektów budowlanych, w oparciu o średnie ceny wynajmu obowiązujące w danej branży w zakresie lokali i obiektów będących w zasobie Gminy Wieprz.

2. Wysokość stawek w danej branży może zostać zróżnicowana w zależności od obszaru, na jakim położone są lokale i obiekty, o których mowa w ust. 1.

3. Ustalone stawki będą stanowiły podstawę do:

- ustalenia wysokości stawki wywoławczej czynszu do przetargu;
- ustalenia stawki czynszu przy bezprzetargowym oddawaniu w najem oraz w drodze rokowań.

§ 12. 1. Wyraża się zgodę na odstąpienie od przeprowadzenia przetargu przy oddawaniu lokali użytkowych i innych obiektów budowlanych w najem na czas nieoznaczony lub na okres przekraczający 3 lata w następujących przypadkach:

- a) przejścia najemcy na emeryturę, rentę lub w przypadku jego zgonu - lokal może być oddany bez przetargu współmałżonkowi lub zstępnemu najemcy, jeżeli będzie kontynuowana poprzednia działalność, a osoba uprawniona do zawarcia umowy najmu wyrazi pisemną wolę wstąpienia w prawa i obowiązki dotychczasowego najemcy w terminie 14 dni od daty zaistnienia okoliczności, o których mowa powyżej;
- b) na rzecz klubów sportowych i stowarzyszeń z terenu Gminy Wieprz;
- c) na rzecz osoby, od której zakupiono daną nieruchomość, do czasu jej docelowego zagospodarowania;
- d) na cele publiczne;
- e) na rzecz jednostek organizacyjnych jednostek samorządu terytorialnego i Skarbu Państwa;
- f) w drodze rokowań w przypadku negatywnego wyniku 2-ch kolejnych przetargów.

2. Bezprzetargowe wynajmowanie nieruchomości gminnych w innych przypadkach niż opisane wyżej wymaga uzyskania pozytywnej opinii Komisji.

§ 13. Stawka czynszowa podlega corocznej waloryzacji w oparciu o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni, ogłaszany przez Prezesa GUS, z mocą od dnia 1 marca danego roku.

§ 14. 1. Najemca może dokonać zmiany branży wynajmowanego lokalu użytkowego lub obiektu budowlanego jedynie za pisemną zgodą Wynajmującego.

2. Zmiana branży nie może spowodować obniżenia należności czynszowych.