



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 7 grudnia 2023 r.

Poz. 11369

UCHWAŁA NR LXV/384/23 RADY GMINY DAMASŁAWEK

z dnia 28 listopada 2023 r.

w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Damasławek

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a, art. 40 ust. 1 i 2 pkt 3, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2023 roku poz. 40 ze zm.), art. 13 ust. 1, art. 25 ust. 1, art. 37 ust. 4, art. 43 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344 ze zm.) Rada Gminy Damasławek uchwala, co następuje:

Rozdział I. GMINNY ZASÓB NIERUCHOMOŚCI

§ 1. Do gminnego zasobu nieruchomości należą nieruchomości, które stanowią przedmiot własności Gminy Damasławek i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego gminy.

Rozdział II. PRZEPISY OGÓLNE

§ 2. 1. Uchwała określa zasady nabywania, zbywania, obciążania nieruchomości stanowiących własność Gminy Damasławek oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony.

2. Postanowień niniejszej uchwały nie stosuje się do lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Damasławek.

3. Uchwała określa szczegółowe warunki korzystania z nieruchomości oddanych w trwały zarząd jednostkom organizacyjnym Gminy Damasławek.

4. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Damasławek,
- 2) Radzie – należy przez to rozumieć Radę Gminy Damasławek,
- 3) Wójcie – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Damasławek,
- 4) Ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami,
- 5) Jednostce organizacyjnej – należy przez to rozumieć szkołę, przedszkole lub zespół szkół, dla których organem prowadzącym jest Gmina Damasławek oraz pozostałe jednostki organizacyjne Gminy Damasławek, którym oddano nieruchomość do władania w ramach trwałego zarządu,

- 6) Części nieruchomości – należy przez to rozumieć pomieszczenia dydaktyczne, gospodarcze, usługowe, sale gimnastyczne, boiska szkolne, place i tereny rekreacyjne, ogrodzenia nieruchomości oddane w trwały zarząd – z wyłączeniem lokali mieszkalnych,
- 7) Kierownika – należy przez to rozumieć odpowiednio dyrektora lub kierownika jednostki organizacyjnej, której oddano nieruchomość do władania w ramach trwałego zarządu.

§ 3. Nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy gospodaruje Wójt w oparciu o przepisy ustawy oraz zasady określone w niniejszej uchwale, o ile inne przepisy szczególne nie stanowią inaczej.

Rozdział III. ZASADY NABYWANIA NIERUCHOMOŚCI

§ 4. Nabycie nieruchomości na rzecz gminy od osób fizycznych, Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego oraz 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) wywłaszczenia na rzecz gminy,
- 6) przejęcia przez gminę nieruchomości za zobowiązania jej dłużników ze szczególnym uwzględnieniem zobowiązań podatkowych,
- 7) innych czynności prawnych.

§ 5. Wójt nabywa nieruchomości do gminnego zasobu nieruchomości w przypadku, gdy:

- 1) nieruchomości są niezbędne do realizacji zadań własnych gminy,
- 2) nabycie uzasadnione jest zamierzeniami inwestycyjnymi gminy,
- 3) nabycie jest konieczne ze względu na uporządkowanie stanu faktycznego i prawnego,
- 4) skutkiem nabycia będzie zmniejszenie lub zaspokojenie wierzytelności gminy,
- 5) nabycie wiąże się z możliwością osiągnięcia przez gminę korzyści majątkowych,
- 6) wymagają tego przepisy szczególne.

§ 6. 1. Wójt samodzielnie dokonuje czynności prawnych związanych z nabywaniem prawa własności nieruchomości oraz prawa użytkowania wieczystego w szczególności w drodze kupna, darowizny, pierwokupu, wywłaszczenia, zamiany, a także innych czynności prawnych.

2. Warunki nabywania prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego ustala się w drodze rokowań w oparciu o operat szacunkowy sporządzony przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego, a w uzasadnionych przypadkach nabycie może nastąpić w drodze przetargu lub licytacji komorniczej.

3. W przypadku, jeśli nabywana nieruchomość pozostaje obciążona ograniczonymi prawami rzeczowymi, innymi ciężarami lub obowiązkami, to nabycie prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego wymaga uprzedniej zgody Rady.

§ 7. Uprzedniej zgody Rady wymaga:

- 1) odpłatne nabycie nieruchomości o cenie transakcji przekraczającej równowartość 100 000,00 zł,
- 2) odpłatne nabycie prawa użytkowania wieczystego, którego cena transakcji przekracza 100 000,00 zł,
- 3) odpłatne nabycie prawa użytkowania wieczystego wraz z nabyciem budynków lub części takich budynków stanowiących odrębny przedmiot własności, jeśli łączna cena transakcji przekracza 100 000,00 zł.

Rozdział IV.

ZASADY ZBYWANIA NIERUCHOMOŚCI

§ 8. Wójt kierując się przepisami prawa i zasadami prawidłowej gospodarki dokonuje czynności prawnych polegających na zbywaniu nieruchomości stanowiących własność gminy, w szczególności w formie:

- 1) zawarcia umowy sprzedaży, oddania w użytkowanie wieczyste, zamiany oraz darowizny,
- 2) wniesienia prawa własności nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego aportem do spółki,
- 3) przekazania nieruchomości jako majątku tworzonej fundacji lub jako wyposażenie gminnej osoby prawnej.

§ 9. Zbywanie nieruchomości będzie następować w trybie przetargowym oraz bezprzetargowym na zasadach określonych w ustawie oraz stosownie do postanowień niniejszej uchwały.

§ 10. Do zbycia przeznacza się nieruchomości znajdujące się w gminnym zasobie nieruchomości, gdy:

- 1) są one zbędne dla rozwoju oraz prawidłowego funkcjonowania i wykonywania zadań własnych i zleconych,
- 2) ich zbycie rokuje lepsze wykorzystanie gospodarcze i ekonomiczne przez inne podmioty.

§ 11. Zgoda Rady wymagana jest w przypadku:

- 1) dokonywania darowizny,
- 2) dokonywania zamiany nieruchomości z zastrzeżeniem § 17,
- 3) przekazywania nieruchomości jako majątku tworzonej fundacji lub jako wyposażenie gminnej osoby prawnej,
- 4) wniesienia prawa własności nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego aportem do spółki,
- 5) sprzedaży nieruchomości lub oddania w użytkowanie wieczyste Skarbowi Państwa i innym jednostkom samorządu terytorialnego,
- 6) sprzedaży nieruchomości, której wartość przekracza 100 000,00 zł.

Rozdział V.

ZASADY OBCIĄŻANIA NIERUCHOMOŚCI

§ 12. Nieruchomości mogą być obciążane przez Wójta:

- 1) prawem użytkowania,
- 2) służebnością gruntową, gdy jest to niezbędne do zapewnienia dostępu do drogi publicznej oraz urządzeń infrastruktury technicznej,
- 3) służebnością przesyłu na rzecz przedsiębiorcy, który zamierza wybudować lub który jest właścicielem urządzeń, o których mowa w art. 49 § 1 Kodeksu cywilnego,
- 4) ustanowieniem hipoteki.

§ 13. 1. Wójt może bez zgody Rady obciążyć nieruchomość służebnością lub prawem użytkowania za wynagrodzeniem ustalonym w wysokości nie niższej niż określona w operacie szacunkowym opracowanym przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego w przypadku, gdy:

- 1) ustanowienie tych praw następuje dla potrzeb doprowadzenia lub odprowadzania wody, pary, prądu lub dla potrzeb budowy i utrzymania innych urządzeń przesyłowych,
- 2) jest podyktowane potrzebą wykorzystania nieruchomości na realizację urządzeń infrastruktury technicznej lub innych celów publicznych,
- 3) jest to niezbędne dla poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości sąsiedniej oraz dla celów wynikających z niezbędnych regulacji prawnych.

2. Wójt może obciążyć nieruchomość nieodpłatną służebnością wyłącznie na rzecz Skarbu Państwa lub innej jednostki samorządu terytorialnego.

§ 14. Obciążanie nieruchomości hipoteką wymaga każdorazowej zgody Rady.

§ 15. Nieruchomości mogą być oddawane w odpłatne użytkowanie w trybie bezprzetargowym na rzecz:

- 1) gestorów sieci w celu naprawy, konserwacji, przebudowy oraz właściwej eksploatacji urządzeń infrastruktury technicznej,
- 2) osób fizycznych i prawnych, które prowadzą działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukową, badawczo-rozwojową, wychowawczą, sportową, turystyczną, na cele niezwiązane z działalnością zarobkową, organizacjom pożytku publicznego na cel prowadzonej działalności pożytku publicznego.

Rozdział VI.

ZASADY ZAMIANY NIERUCHOMOŚCI

§ 16. 1. Wójt dokonuje zamiany nieruchomości w przypadkach uzasadnionych interesami gminy, a w szczególności w związku z:

- 1) zamierzeniami inwestycyjnymi gminy,
- 2) potrzebami realizacji zadań własnych oraz zleconych gminy,
- 3) realizacją innych celów publicznych.

2. Zamiany nieruchomości dokonuje się po przeprowadzeniu rokowań i sporządzeniu protokołu uzgodnień, który będzie zawierał istotne postanowienia przyszłej umowy.

3. Przy dokonywaniu zamiany nieruchomości bierze się pod uwagę wartość zamienianych nieruchomości określoną przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym.

4. W przypadku nierównej wartości zamienianych nieruchomości stosuje się dopłatę w wysokości równej różnicy wartości nieruchomości.

5. Zasady określone w ust. 3 i 4 stosuje się odpowiednio w przypadku zamiany prawa własności nieruchomości na prawo użytkowania wieczystego lub prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, a także zamiany praw użytkowania wieczystego.

6. Koszty związane z zamianą ponoszą w równych częściach strony zamiany.

§ 17. Zgody Rady wymaga zamiana nieruchomości, której wartość przekracza kwotę 100 000,00 zł.

Rozdział VII.

ZASADY WYDZIERŻAWIANIA I WYNAJMIOWANIA NIERUCHOMOŚCI

§ 18. Zasady wydzierżawiania i wynajmowania nieruchomości stosuje się do wydzierżawiania lub wynajmowania nieruchomości na okres dłuższy niż 3 lata lub czas nieoznaczony oraz w przypadku zawierania kolejnych umów pomiędzy tymi samymi stronami po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat, gdy jej przedmiotem jest ta sama nieruchomość.

§ 19. 1. Upoważnia się Wójta do wydzierżawiania lub wynajmowania nieruchomości stanowiących mienie komunalne na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub czas nieoznaczony oraz do zawierania umów w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość zgodnie z przepisami ustawy oraz z zastrzeżeniem ust. 2.

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

- 1) umowa najmu lub dzierżawy jest zawierana z dotychczasowym najemcom lub dzierżawcą nieruchomości, którego umowa wygasa, pod warunkiem, że nie posiada on zaległości pieniężnych wobec gminy związanych z przedmiotem najmu lub dzierżawy,
- 2) nieruchomość oddawana jest na cele:
 - a) rolne,
 - b) prowadzenie ogrodu przydomowego lub zieleni,
 - c) reklamowe,
 - d) handlowe i usługowe,

- e) posadowienia obiektu garażowego,
- f) mieszkaniowe,
- g) w przypadku innych celów po wyrażeniu zgody Rady.

3. Przepisu ust. 2 nie stosuje się, gdy wpłynął więcej niż jeden wniosek o dzierżawę lub najem tej samej nieruchomości.

§ 21. Wysokość minimalnych stawek czynszu dzierżawnego oraz najmu, a także zasady ich ustalania określa Wójt w drodze zarządzenia.

Rozdział VIII.

ODDAWANIE NIERUCHOMOŚCI JEDNOSTKOM ORGANIZACYJNYM GMINY

§ 22. 1. W przypadku przekazywania nieruchomości w trwały zarząd jednostce organizacyjnej nieposiadającej osobowości prawnej, warunki korzystania z nieruchomości ustala Wójt w drodze decyzji o ustanowieniu trwałego zarządu.

2. Jednostka organizacyjna, której oddano nieruchomość w trwały zarząd jest zobowiązana do gospodarowania tą nieruchomością w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki, utrzymania jej w należytym stanie technicznym i estetycznym zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.

§ 23. 1. Części nieruchomości będących w trwałym zarządzie mogą być przedmiotem najmu, dzierżawy lub użyczenia na rzecz innych podmiotów lub osób fizycznych wyłącznie po zaspokojeniu własnych potrzeb wynikających z realizacji zadań statutowych jednostki organizacyjnej.

2. Oddanie części nieruchomości w najem, dzierżawę lub użyczenie przez jednostkę organizacyjną następuje:

- 1) na okres do 3 lat z jednoczesnym zawiadomieniem Wójta,
- 2) na okres powyżej 3 lat po wyrażeniu pisemnej zgody Wójta.

3. Jednostka organizacyjna nie jest uprawniona do zawierania umów, o których mowa w ust. 1 na czas nieokreślony.

4. Oddanie części nieruchomości w najem, dzierżawę lub użyczenie ma formę pisemną.

5. Korzystanie z części nieruchomości odbywa się w oparciu o regulamin opracowany przez Kierownika jednostki organizacyjnej.

6. Jednostka organizacyjna jest zobowiązana w terminie 7 dni od dnia zawarcia umowy przekazać do wiadomości Wójtowi kserokopię umowy.

§ 24. 1. Oddanie nieruchomości w najem lub dzierżawę na okres powyżej 3 lat odbywa się w drodze przetargu zgodnie z przepisami ustawy.

2. Przetarg przeprowadza się również w przypadku umów najmu lub dzierżawy na okres do 3 lat w przypadku, gdy o oddanie nieruchomości w najem lub dzierżawę występuje więcej niż jeden podmiot.

§ 25. Wójt w drodze zarządzenia określa minimalne stawki opłat za oddanie części nieruchomości w najem lub dzierżawę.

§ 26. Kierownik jednostki organizacyjnej może oddawać część nieruchomości w użyczenie na zasadach określonych w § 23:

- 1) innym jednostkom organizacyjnym gminy,
- 2) statutowym organom szkół,
- 3) zorganizowanym grupom dzieci i młodzieży,
- 4) stowarzyszeniom i organizacjom pożytku publicznego,
- 5) uczniowskim klubom sportowym,
- 6) gminnym ludowym zespołom sportowym,

- 7) organizatorom imprez zleconych przez gminę lub odbywających się pod patronatem Wójta, działającym na terenie gminy lub na rzecz jej mieszkańców, w szczególności dzieci i młodzieży – o ile działalność ta nie ma charakteru komercyjnego.

§ 27. Umowy oddania części nieruchomości w najem, dzierżawę lub użyczenie zawarte przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały pozostają ważne w terminach w nich określonych.

Rozdział IX. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 28. Tracą moc uchwały:

- 1) Nr XXVII/168/09 Rady Gminy Damasławek z dnia 17 czerwca 2009 roku w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy Damasławek,
- 2) Nr XLII/239/17 Rady Gminy Damasławek z dnia 29 listopada 2017 roku w sprawie określenia szczegółowych warunków korzystania z nieruchomości oddanych w trwały zarząd przez jednostki organizacyjne Gminy Damasławek.

§ 29. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Damasławek.

§ 30. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady Gminy
(-) Sławomir Buk