

**UCHWAŁA Nr XXVI/157/21**  
**RADY GMINY SIEMKOWICE**

z dnia 29 kwietnia 2021 r.

**w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości Gminy Siemkowice oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub czas nieoznaczony**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a i art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713, zm.: Dz. U. z 2020 r. poz. 1378) oraz art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1990, zm.: Dz. U. z 2019 r. poz. 2020 oraz z 2021 r. poz. 11 i poz. 234) uchwała się, co następuje:

§ 1. Ustala się „Zasady nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości Gminy Siemkowice oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony”, stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Siemkowice.

§ 3. Traci moc Uchwała Nr VII/31/03 Rady Gminy Siemkowice z dnia 27 sierpnia 2003 r. w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości gruntowych stanowiących własność gminy oraz ich wydzierżawiania i najmu na okres dłuższy niż trzy lata.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Waldemar Moryń

Załącznik nr 1

do uchwały Nr XXVI/157/21

Rady Gminy Siemkowice

z dnia 29 kwietnia 2021 r.

## **ZASADY NABYWANIA, ZBYWANIA I OBCIĄŻANIA NIERUCHOMOŚCI GMINY SIEMKOWICE ORAZ ICH WYDZIERŻAWIANIA LUB WYNAJMOWANIA NA CZAS OZNACZONY DŁUŻSZY NIŻ TRZY LATA LUB NA CZAS NIEOZNACZONY**

### **Rozdział 1.**

#### **Zasady ogólne**

§ 1.1. Uchwała określa zasady gospodarowania nieruchomościami wchodzącymi w skład gminnego zasobu nieruchomości Gminy Siemkowice, w szczególności zbywania, nabywania, obciążania, wydzierżawiania i wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony.

2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Siemkowice;
- 2) Radzie - należy przez to rozumieć Radę Gminy Siemkowice;
- 3) Wójcie - należy przez to rozumieć Wójta Gminy Siemkowice;
- 4) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1990, zm.: Dz. U. z 2019 r. poz. 2020 oraz z 2021 r. poz. 11 i poz. 234);
- 5) zbywaniu albo nabywaniu nieruchomości – należy przez to rozumieć dokonywanie czynności, na podstawie których następuje przeniesienie własności nieruchomości lub przeniesienie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej lub oddanie jej w użytkowanie wieczyste;
- 6) zasobie nieruchomości - należy przez to rozumieć gminny zasób nieruchomości w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1990, zm.: Dz. U. z 2019 r. poz. 2020 oraz z 2021 r. poz. 11 i poz. 234);
- 7) nieruchomości - należy przez to rozumieć części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności oraz wyodrębnione lokale a także ich części.

### **Rozdział 2.**

#### **Zasady gospodarowania nieruchomościami**

§ 2.1. Wójt gospodaruje nieruchomościami Gminy w zakresie niezastrzeżonym dla Rady w ustawie, przepisach szczególnych oraz w niniejszej uchwale, a w szczególności:

- 1) dokonuje wyboru formy prawnej przekazania nieruchomości osobom prawnym, osobom fizycznym i jednostkom organizacyjnym nie mającym osobowości prawnej i podaje do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości przeznaczonych do obrotu cywilno-prawnego;
- 2) przeprowadza postępowanie przetargowe przewidziane przepisami prawa;

- 3) przeprowadza postępowanie przewidziane przepisami prawa w przypadku przekazania nieruchomości w trybie bezprzetargowym;
- 4) zawiera umowy cywilno-prawne oraz w przypadkach przewidzianych w odrębnych ustawach wydaje decyzje administracyjne;
- 5) ustanawia trwałe zarząd na rzecz określonej gminnej jednostki organizacyjnej, na warunkach ustalonych w ustawie.

2. Wójt gospodaruje zasobem nieruchomości kierując się w szczególności społeczno-gospodarczym przeznaczeniem składników mienia, zasadami prawidłowej i racjonalnej gospodarki na zasadach określonych odrębnymi przepisami, ze szczególnym uwzględnieniem konieczności zapewnienia realizacji zadań publicznych i interesów gminy.

3. Do wyłącznej kompetencji Rady należy wyrażanie zgody na:

- 1) zbywanie nieruchomości, w tym sprzedaży i zamiany;
- 2) dokonywanie darowizny nieruchomości;
- 3) nabywanie nieruchomości;
- 4) obciążanie nieruchomości;
- 5) wnoszenie nieruchomości, jako wkładów niepieniężnych (aportów) do spółek;
- 6) przekazywanie w formie darowizny nieruchomości, jako wkładu podmiotu publicznego w celu realizacji zadań publicznych w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego;
- 7) nieodpłatne oddawanie nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego w użytkowanie wieczyste oraz nieodpłatne obciążenie ograniczonymi prawami rzeczowymi na rzecz Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego;
- 8) dokonywanie zamiany ze Skarbem Państwa lub jednostkami samorządu terytorialnego prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, bez obowiązku dokonywania dopłat, w przypadku różnicy wartości zamienianych nieruchomości;
- 9) zwolnienie z obowiązku zbycia w drodze przetargu nieruchomości przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe lub na 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;
- 10) udzielanie bonifikaty oraz jej zmianę, o ile przepisy niniejszej uchwały nie stanowią inaczej:
  - a) od ceny nieruchomości przy jej sprzedaży w trybie bezprzetargowym przewidzianym w ustawie,
  - b) od pierwszej opłaty i opłat rocznych za użytkowanie wieczyste nieruchomości,
  - c) od opłat z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego na własność w odniesieniu do nieruchomości wykorzystywanych lub przeznaczonych na cele mieszkaniowe;
- 11) zbycie gminnego lokalu przeznaczonego do sprzedaży na podstawie wieloletniego programu gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym, w którym najemcy nie skorzystali z prawa pierwszeństwa nabycia.

### Rozdział 3.

#### **Zasady nabywania nieruchomości**

§ 3.1. Nabycia nieruchomości dokonuje się w wypadkach uzasadnionych interesami Gminy, w szczególności w związku z:

- 1) zamierzeniami i potrzebami inwestycyjnymi Gminy;
- 2) realizacją zadań własnych i zleconych;
- 3) realizacją obowiązków Gminy wynikających z przepisów szczególnych;
- 4) realizacją celów publicznych;
- 5) tworzeniem zasobu gminnego, w ramach posiadanych na ten cel środków budżetowych;
- 6) nabyciem w zamian za zaległości podatkowe z tytułu podatków stanowiących dochody Gminy.

2. Nabycie nieruchomości do gminnego zasobu nieruchomości może nastąpić w wyniku czynności prawnej nieodpłatnej bądź odpłatnej.

3. Nabycie, o którym mowa w ust.2 może nastąpić między innymi w drodze:

- 1) umowy sprzedaży;
- 2) umowy zamiany nieruchomości;
- 3) wykonania prawa pierwokupu lub odkupu;
- 4) przyjęcia darowizny bez obciążeń lub spadku lub zapisu;
- 5) przejęcia nieruchomości z mocy prawa;
- 6) komunalizacji mienia Skarbu Państwa;
- 7) nabycia w zamian za zaległości podatkowe.

4. Wójt dokonuje wyboru formy prawnej dotyczącej nabycia nieruchomości.

5. Podstawą nabycia nieruchomości jest protokół rokowań, zawierający istotne postanowienia przyszłej umowy, w szczególności opis nieruchomości z uwzględnieniem stanu prawnego, dane dotyczące właściciela, informacje o przeznaczeniu nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a przypadku braku planu, sposób korzystania z nieruchomości, proponowana cena oraz warunki jej zapłaty.

6. Podstawą do rokowań przy nabywaniu nieruchomości, mających na celu również ustalenie ceny nabycia nieruchomości jest wartość określona przez rzeczoznawcę majątkowego.

7. W przypadku zażądania przez zbywcę ceny wyżej od wartości nieruchomości ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego zgodę na nabycie nieruchomości za cenę wyższą wyraża Rada Gminy.

8. Nabycia nieruchomości do gminnego zasobu nieruchomości na podstawie ust.3 punkt 5 i 6 Wójt dokonuje bez odrębnej zgody Rady Gminy.

## Rozdział 4.

### Zasady zbywania nieruchomości

§ 4.1. Nieruchomości wchodzące w skład gminnego zasobu nieruchomości mogą być zbywane jeżeli:

- 1) są zbędne do wykonywania zadań Gminy określonych w przepisach prawa, bądź wynikających z planów i strategii rozwoju Gminy;
- 2) nie mogą być zagospodarowane przez jednostki organizacyjne.

2. Nieruchomości przeznacza się do zbycia stosując tryb przetargowy z uwzględnieniem pierwszeństwa przysługującego z ustawy, z zastrzeżeniem ust. 3 i 4 niniejszego paragrafu.

3. W trybie bezprzetargowym nieruchomości mogą być zbywane w wypadkach określonych w ustawie i przepisach szczególnych.

4. W uzasadnionych przypadkach nieruchomości gminne mogą być zamieniane na nieruchomości stanowiące własność osób prawnych, jednostek organizacyjnych nie posiadających osobowości prawnej i osób fizycznych.

5. Koszty przygotowania nieruchomości do zbycia uwzględnia się w cenie nieruchomości ustalonej na podstawie jej wartości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego, a nabywca ponosi koszty zawarcia umowy notarialnej.

## Rozdział 5.

### **Zasady wydzierżawiania, wynajmowania nieruchomości**

**§ 5.1.** Wójt może w drodze przetargu lub w formie bezprzetargowej wydzierżawiać wynajmować nieruchomości na czas nieoznaczony lub na czas oznaczony.

2. Przy oddawaniu nieruchomości gruntowych lub ich części, w dzierżawę na czas nieoznaczony lub na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub gdy po umowie dzierżawy na czas oznaczony do trzech lat, strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość, Wójt może odstąpić od przetargu w następujących przypadkach, po uzyskaniu zgody Rady Gminy:

- 1) na poprawę warunków zagospodarowania posiadanej nieruchomości -bez prawa zabudowy;
- 2) jeżeli nieruchomość została zabudowana zgodnie z wymogami prawa i za zgodą Gminy;
- 3) na rzecz osoby, która korzystała jako ostatnia z nieruchomości na podstawie umowy przez okres co najmniej trzech lat i następuje przedłużenie umowy;
- 4) na rzecz samorządowych jednostek organizacyjnych, jednostek samorządu terytorialnego i Skarbu Państwa;
- 5) na cele publiczne określone w ustawie o gospodarce nieruchomościami;
- 6) na cele rolniczo-ogrodnicze lub urządzenia zieleńców lub ogródków przydomowych;
- 7) w celu urządzenia i użytkowania dróg dojazdowych;
- 8) w przypadku, gdy oddawana w dzierżawę nieruchomość jest niezbędna do poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej stanowiącej własność lub oddanej w użytkowanie wieczyste osobie starającej się o dzierżawę – zaś nieruchomość oddawana do użytkowania nie może być samodzielnie zagospodarowana na cele budowlane;
- 9) pod lokalizację tablic informacyjnych lub reklam;
- 10) na rzecz stowarzyszeń;
- 11) przeznaczenia gruntu na posadowienie garaży blaszanych;
- 12) innych niewymienionych w ppkt 1 - 11 z ważnych przyczyn, w szczególności w przypadku przekazywania nieruchomości osobom prawnym i fizycznym prowadzącym działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukową, badawczo-rozwojową, wychowawczą, sportową lub turystyczną na cele niezwiązane z działalnością zarobkową.

6. Zasady przeprowadzenia przetargu ustala Wójt stosownym Zarządzeniem.

7. Stawki czynszu dzierżawnego ustala Wójt stosownym Zarządzeniem.

## Rozdział 6.

### **Zasady najmu lokali użytkowych**

§ 6.1. Najem lokali użytkowych na czas oznaczony i nieoznaczony następuje w drodze przetargu z wyjątkiem przypadków określonych w ustawie i niniejszych zasadach.

2. Zasady przeprowadzenia przetargu ustala Wójt stosownym Zarządzeniem.

3. Lokale użytkowe mogą być wynajmowane w trybie bezprzetargowym, za uprzednią zgodą Rady Gminy:

- 1) na rzecz dotychczasowych najemców w przypadku wygaśnięcia zawartej z nimi umowy najmu, jeżeli pozostawali najemcami nieprzerwanie przez co najmniej 3 lata;
- 2) na rzecz podmiotów zamierzających prowadzić w wynajmowanym lokalu działalność: charytatywną, kulturalną, opiekuńczą, oświatową, leczniczą z zakresu ochrony zdrowia i pomocy społecznej, sportowo-turystyczną.

4. Lokale mogą być wynajmowane w trybie bezprzetargowym, również w celu prowadzenia w nich działalności mającej charakter zadań własnych lub zleconych gminy w szczególności: działalności mającej charakter pomocy społecznej oraz dotyczącej edukacji, kultury, ochrony zdrowia, pomimo komercyjnego (zarobkowego) celu prowadzenia takiej działalności.

5. Wysokość czynszu ustala Wójt stosownym zarządzeniem.

6. Przepisów niniejszego rozdziału nie stosuje się do najmu lokali mieszkalnych.

7. Do zasad najmu lokali użytkowych stosuje się przepisy rozdziału 5 z powyższymi uzupełnieniami.

## Rozdział 7.

### **Przekazywanie nieruchomości jednostkom organizacyjnym gminy**

§ 7.1. Nieruchomości stanowiące własność Gminy mogą być przekazywane jednostkom organizacyjnym w trwałe zarząd, najem, dzierżawę oraz użyczenie na cele związane z ich działalnością określoną aktem o utworzeniu jednostki oraz statutem.

2. W przypadku przekazania nieruchomości jednostce organizacyjnej w trwałe zarząd warunki korzystania z nieruchomości ustala Wójt w drodze decyzji o oddaniu nieruchomości w trwałe zarząd.

3. Wójt może udzielić bonifikaty od opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu obniżając je, gdy nieruchomość oddawana jest w trwałe zarząd:

- 1) na realizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz realizację innych celów publicznych, a także pod budownictwo mieszkaniowe;
- 2) osobom fizycznym i osobom prawnym, które prowadzą działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukową, wychowawczą, sportową lub turystyczną, na cele niezwiązane z działalnością zarobkową, a także organizacjom pożytku publicznego na cel prowadzonej działalności pożytku publicznego w przypadkach przewidzianych przepisami ustawy, po uzyskaniu zgody Rady.

4. Zasady, określone w ust.5 mają zastosowanie także do opłat z tytułu trwałego zarządu, który powstał z mocy prawa.

5. W przypadku przekazywania nieruchomości gminnej jednostce organizacyjnej nieposiadającej osobowości prawnej w najem, dzierżawę warunki korzystania z nieruchomości oraz opłaty z tego tytułu określa umowa.

## Rozdział 8.

### **Obciążenie nieruchomości**

§ 8.1. Nieruchomości wchodzące w skład gminnego zasobu nieruchomości mogą być obciążane ograniczonymi prawami rzeczowymi poprzez ustanowienie:

- 1) użytkowania;
- 2) służebności gruntowych;
- 3) służebności przesyłu;
- 4) hipoteki na czas określony lub nieokreślony w uzasadnionych gospodarczo i społecznie przypadkach.

2. Użytkowanie może być ustanowione odpłatnie lub nieodpłatnie na zasadach określonych w Kodeksie Cywilnym.

3. Nieruchomości mogą być oddawane w nieodpłatne użytkowanie wyłącznie na potrzeby związane z realizacją zadań Gminy lub innych celów publicznych podmiotom, dla których są to zadania lub cele statutowe, i których dochody przeznacza się w całości na działalność statutową.

4. Obciążanie nieruchomości służebnościami gruntowymi może nastąpić:

- 1) na wniosek, jeżeli nieruchomość nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej lub do należących do tej nieruchomości budynków gospodarskich;
- 2) z urzędu, jeżeli potrzeba ustanowienia służebności gruntowej (drogi koniecznej) jest następstwem zbycia nieruchomości stanowiącej własność gminy.

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

6. Nieruchomości stanowiące własność Gminy mogą być obciążane hipoteką dla zabezpieczenia oznaczonej wierzytelności, w tym kredytów i pożyczek zaciąganych przez Gminę na wniosek Wójta, po podjęciu stosownej uchwały przez Radę.

7. Zasady udostępniania nieruchomości niebędących pasem drogi publicznej w celu realizacji, modernizacji, naprawy, konserwacji i eksploatacji inwestycji liniowych ustala Rada Gminy.

## Rozdział 9.

### **Przepisy końcowe**

§ 9. Sprawy wszczęte, lecz niezakończone przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały prowadzi się na podstawie jej przepisów.