

**UCHWAŁA NR XXXVII/267/2014  
RADY GMINY ZŁAWIEŚ WIELKA  
z dnia 24 kwietnia 2014 r.**

**w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich  
wydzierżawiania lub najmu na czas dłuższy niż 3 lata i na czas nieoznaczony**

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt.9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz.594 z późn.zm.<sup>1</sup>) oraz art. 11, art. 13, art. 15, art. 25, art. 37 ust. 2, 3 i 4, art. 68 ust.1 i art.70 ust.4, art.73 ust. 3 i 4, art. 76 ust.1, art. 98a ust.1 oraz art. 146 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102 poz. 651 z późn.zm.<sup>2</sup>)

Rada Gminy  
uchwala, co następuje:

Rozdział I  
Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Określa się zasady gospodarowania nieruchomościami gruntowymi i zabudowanymi przez Wójta Gminy Zławieś Wielka w zakresie ich nabywania, zbywania i obciążania oraz ich wydzierżawiania lub najmu na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony oraz w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość.

2. Nieruchomości gminne, o których mowa w ust.1 stanowią:

- 1) grunty zabudowane;
- 2) grunty niezabudowane;
- 3) lokale mieszkalne i użytkowe.

3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) Gminie rozumie się przez to Gminę Zławieś Wielka;
- 2) Wójcie rozumie się przez to Wójta Gminy Zławieś Wielka;
- 3) ustawie rozumie się przez to ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz.651);
- 4) nieruchomości – rozumie się przez nieruchomości gruntowe niezabudowane i zabudowane;
- 5) zbywaniu – rozumie się przez to sprzedaż lub oddawanie w użytkowanie wieczyste;
- 6) nabywaniu – rozumie się przez to nabycie w zasób mienia komunalnego gminy nieruchomości na cele infrastruktury technicznej także w formie darowizny.

§ 2. 1. Z zastrzeżeniem, o którym mowa w ust. 2 niniejszego paragrafu, zasobem nieruchomości gospodaruje Wójt z uwzględnieniem obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz.717 z póź. zm.).

2. Zgody Rady Gminy, wyrażonej odrębną uchwałą, wymaga:

- 1) przekazanie nieruchomości w drodze darowizny na cele publiczne;
- 2) przekazanie nieruchomości Skarbowi Państwa oraz jednostkom samorządu terytorialnego w drodze darowizny;
- 3) sprzedaż nieruchomości Skarbowi Państwa oraz jednostkom samorządu terytorialnego za cenę obniżoną oraz oddanie nieruchomości gruntowej Skarbowi

- Państwa oraz jednostkom samorządu terytorialnego nieodpłatnie w użytkowanie wieczyste;
- 4) nieodpłatne obciążenie nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego ograniczonymi prawami rzeczowymi;
  - 5) zamiana nieruchomości, zamiana prawa użytkowania wieczystego, o ile dokonana jest między Gminą a Skarbem Państwa oraz między jednostkami samorządu terytorialnego bez obowiązku dokonywania dopłat w przypadku różnej wartości zamienianych nieruchomości lub praw;
  - 6) nabycie i zbycie nieruchomości, której wartość transakcyjna przekracza kwotę 50.000.00 zł;
  - 7) nabycie i zbycie nieruchomości obciążonej ograniczonymi prawami rzeczowymi, innymi ciężarami lub obowiązkami, które w sposób oczywisty ograniczają lub przewyższają przysporzenie;
  - 8) wnoszenie nieruchomości Gminy, jako wkładów niepieniężnych do spółek.
3. Nabywanie, zbywanie i obciążanie nieruchomości, a także ich wydzierżawianie i najem odbywać będzie się z zachowaniem szczególnej staranności w gospodarowaniu mieniem komunalnym Gminy Zławieś Wielka.

## Rozdział II Zasady nabywania nieruchomości

§3. 1. Nabywanie nieruchomości dokonuje się w wypadkach uzasadnionych interesami Gminy, a 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) scalaniem nieruchomości i ich ponownym podziałem,
- 5) tworzeniem gminnego zasobu nieruchomości na cele rozwojowe gminy i zorganizowanej działalności inwestycyjnej, na realizację budownictwa mieszkaniowego oraz związanych z tym budownictwem urządzeń infrastruktury technicznej,
- 6) realizacją innych celów publicznych.

2. 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 w przypadku braku planu, sposób korzystania z nieruchomości, proponowana cena oraz warunki jej zapłaty,

3. Nabycie nieruchomości gruntowych do zasobu mienia gminnego może nastąpić w drodze:

- 1) nieodpłatnego przekazania,
- 2) odpłatnie,

4. Odpłatnie nieruchomości gruntowe mogą być nabywane tylko w celu realizacji zadań społeczno-gospodarczych określonych w planie społeczno-gospodarczym na dany rok,

5. Warunkiem nabycia jest uprzednie zabezpieczenie środków finansowych w budżecie Gminy.

### Rozdział III Zasady zbywania nieruchomości

§ 4. 1. Wójt przeznaczają nieruchomości zabudowane i niezabudowane do zbycia w drodze zarządzenia stosując tryb przetargowy z uwzględnieniem pierwszeństwa przysługującego z ustawy.

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

§ 5. W uzasadnionych przypadkach nieruchomości gminne mogą być zamienione na nieruchomości stanowiące własność osób prawnych lub osób fizycznych.

### Rozdział IV Zasady wdzierżawiania lub wynajmu nieruchomości

§ 6. 1 Określa się następujące zasady wdzierżawiania oraz wynajmowania nieruchomości zabudowanych i niezabudowanych oraz lokali użytkowych przez Wójta na okres dłuższy niż 3 lata, a także w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość:

- 1) zawarcie umowy najmu lub dzierżawy na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, której przedmiotem jest nieruchomość pozostająca we władaniu gminy następuje po przeprowadzeniu przetargu z zastrzeżeniem pkt.2. Jeżeli pierwszy przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, przeprowadza się drugi przetarg, w którym cenę wywoławczą stawki czynszu można obniżyć, jednak nie więcej niż 50%,
- 2) zwolnienie z obowiązku przeprowadzenia przetargu, o którym mowa w pkt.1, może nastąpić w przypadkach określonych w ustawie, a także w stosunku do nieruchomości:
  - a) przeznaczonych na potrzeby administracji samorządowej i publicznej
  - b) przeznaczonych na potrzeby gminnych jednostek budżetowych
  - c) przeznaczonych na cele prowadzenia działalności charytatywnej, opiekuńczej, kulturalnej, leczniczej, oświatowej, naukowej, badawczo-rozwojowej, wychowawczej, sportowej lub turystycznej niezwiązanej z działalnością zarobkową chyba, że działalność zarobkowa w całości przeznaczona jest na cele statutowe.
- 3) zawieranie umów najmu i dzierżawy na czas określony dłuższy niż 9 lat oraz na czas nieokreślony, wymaga podjęcia uchwały przez Radę Gminy,
- 4) wyraża się zgodę na zawieranie kolejnej umowy dzierżawy lub najmu, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejną umowę do 3 lat, której przedmiotem jest ta sama nieruchomość pod warunkiem, gdy strona wywiązywała się z postanowień poprzedniej umowy,
- 5) przetarg przeprowadza komisja przetargowa na zasadach określonych rozporządzeniem Rady ministrów z dnia 14 września 2004r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (Dz. U. Nr 207 poz.2108),
- 6) umowy, o których mowa w punkcie 1, zawierać będą klauzulę zastrzegającą możliwość ich rozwiązania terminów wypowiedzenia w szczególności w przypadku:
  - a) wykorzystywania nieruchomości przez najemcę lub dzierżawcę w sposób sprzeczny z przeznaczeniem określonym w umowie,
  - b) przekazania nieruchomości przez najemcę lub dzierżawcę osobom trzecim bez zgody Wójta.

2. Wysokość czynszu dzierżawnego za grunty orne i użytki zielone za 1ha ustala się w kwintalach żyta w wysokości 3 % ceny określonej corocznie w komunikacie Prezesa GUS

w sprawie średniej ceny skupu żyta, za okres każdego roku,

3. Zwalnia się z czynszu dzierżawnego grunty klasy V i VI, nieużytki, rowy, drogi,
4. W przypadku wydzierżawienia nieruchomości rolnej wraz z budynkami nie pobiera się czynszu od budynków, jeżeli dzierżawca zobowiązał się do przeprowadzania remontów budynków i urządzeń na własny koszt,
5. Stawki czynszowe przy wynajmowaniu lokali użytkowych winny być ustalone w wysokości nie odbiegającej od stawek w obrocie prywatnym, a jednocześnie winny uwzględniać rodzaj zamierzonej działalności gospodarczej przez ubiegającego się o najem (dzierżawę), położenie, wyposażenie obiektu, zapotrzebowanie społeczne na proponowany przez najemcę rodzaj działalności gospodarczej,
6. Wójt składa sprawozdanie Radzie z informacji o stanie mienia komunalnego za każde półrocze danego roku.

## Rozdział V

### Użyczenie, użytkowanie, trwałe zarząd i obciążanie nieruchomości gruntowych

§ 7. Upoważnia się Wójta do oddawania nieruchomości w trwałe zarząd, użyczenie, użytkowanie, osobom fizycznym lub prawnym oraz jednostkom organizacyjnym nieposiadającym osobowości prawnej na czas oznaczony powyżej 3 lat lub na czas nieoznaczony na cele związane z ich działalnością statutową.

§ 8. Wójtowi przysługuje prawo obciążania nieruchomości gruntowych stanowiących własność Gminy służebnością polegającą na prawie przejścia i przejazdu.

§ 9 Upoważnia się Wójta do ustanowienia na nieruchomościach hipotek, jeżeli zajdzie potrzeba zabezpieczenia kredytu, pożyczki, udzielonej dotacji zaciągniętej na realizację zadań inwestycyjnych, remontowych lub modernizacyjnych przewidzianych w budżecie.

§10. Osoby fizyczne lub prawne ponoszą koszty związane z przygotowaniem nieruchomości do zbycia ( w szczególności kosztów opracowań geodezyjnych, kosztów poniesionych z tytułu wyceny nieruchomości, kosztów wymaganych przepisami ogłoszeń, kosztów związanych ze sporządzeniem aktu notarialnego obejmującego umowę sprzedaży oraz kosztów związanych z założeniem księgi wieczystej i dokonaniem wpisów w księgach wieczystych) w niżej wymienionych przypadkach:

- 1) nabycia prawa własności bądź prawa użytkowania wieczystego nieruchomości w trybie przetargowym,
- 2) ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego na nieruchomości stanowiącej własność bądź pozostającej w użytkowaniu wieczystym Gminy,
- 3) nieodpłatnego przeniesienia prawa własności bądź prawa użytkowania wieczystego nieruchomości Gminy, na zasadach określonych przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami.

## Rozdział VI

### Przepisy końcowe

§ 11. Podjęte przez Radę uchwały o przeznaczeniu nieruchomości do zbycia, dzierżawy lub najmu przed dniem wejścia w Życie przedmiotowej uchwały zachowują moc.

§ 12. Traci moc uchwała Rady Gminy Zławieś Wielka z dnia 29 kwietnia 1999r. Nr V)57)99 w sprawie zasad nabycia, zbycia i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub najmu.

§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zławieś Wielka.

§ 14. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa kujawsko-Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

  
Piotr Pawlikowski

---

<sup>1</sup>Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2013 r. poz. 645, poz.1318, z 2014 r. poz. 379

<sup>2</sup>Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2010 Nr 106, poz.675, Nr 143, poz.963, Nr 155, poz.1043, Nr 197, poz.1307, Nr 200, poz. 1323, z 2011 r. Nr 64, poz.341, Nr 115, poz.673, Nr 130, poz.762, Nr 106, poz.622, Nr 135, poz.789, Nr 129, poz.732, Nr 187, poz.1110, Nr 163, poz.981, Nr 224, poz.1337; z r.2012, poz.908 i 1256 i 951 i 1529 i 1429; z r.2013, poz.1238 i 829; z r. 2014, poz.40 i 376.

## Uzasadnienie

Uprawnienia Wójta do samodzielnego działania w zakresie przewidzianym przez niniejszą uchwałę podyktowane są usprawnieniem działań w zakresie nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub najmu na czas dłuższy niż 3 lata.

Ustawa o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2010r. Nr 102, poz.651 z późn.zm.)w art.37 ust.4 wymaga stosowania trybu przetargowego przy wydzierżawieniu lub najmie gruntów będących własnością Gminy, których czas trwania jest dłuższy niż 3 lata.

Artykuł ten dopuszcza inną regulację na podstawie Uchwały Rady Gminy. Ustawa z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2013r. z późn.zm.) przewiduje uprawnienia do ustalenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata, na czas nieoznaczony a także w przypadku gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy (art.18 ust.2 pkt.9 lit.a.).

Zapisy proponowanej uchwały regulują w jasny sposób możliwość kontynuowania dzierżawy gruntu bez potrzeby np. corocznej organizacji przetargu i podejmowania stosownych uchwał.