



UCHWAŁA NR/..../2024 RADY GMINY MARCISZÓW

z dnia ... grudnia 2024 r.

w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości stanowiących własność Gminy Marciszów oraz ich wdzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata i nie wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 9 lit. a, pkt.15; art. 40 ust. 1 i ust. 2 pkt. 3 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 poz. 1465 ze zm.), w związku z art. 12, art. 13 ust. 1 – 2a, art. 14 ust. 3 – 5, art. 15, art. 23 ust. 1, art. 25 ust. 1, art. 37 ust. 3 i ust. 4, art. 67 ust. 1, art. 68 ust.1-3 oraz art. 70 ust. 2 ust. 3 i ust. 4, ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 ze zm.) RADA GMINY W MARCISZOWIE uchwala, co następuje:

Rozdział I.

PRZEPISY OGÓLNE

§ 1.

1. Uchwała określa zasady gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Marciszów oraz zasady w nabywania, zbywania, obciążania oraz wdzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż 3 lata nie wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.
2. Uchwała nie narusza powszechnie obowiązujących przepisów prawa dotyczących nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości stanowiących gminny zasób nieruchomości.
3. Uchwała ma na celu określenie podstaw prawnych, ekonomicznych i organizacyjnych zmierzających do osiągnięcia następujących celów:
 - 1) ustalenia kompetencji do gospodarowania nieruchomościami Gminy w zakresie podmiotowym i przedmiotowym, niezastrzeżonych innymi przepisami;
 - 2) regulowanie stosunków własnościowych poprzez m.in. prywatyzację, uwłaszczenia, przekształcenia i zmiany w zarządzaniu gminnym zasobem nieruchomości.
4. Nieruchomości będące własnością Gminy Marciszów mogą być przedmiotem sprzedaży, zamiany, darowizny, oddania w użytkowanie wieczyste, użytkowanie, użyczenie, najem lub dzierżawę, oddania w trwały zarząd, wnoszone jako wkłady niepieniężne (aporty) do spółek, a także mogą być obciążane ograniczonymi prawami rzeczowymi, przekazywane jako wyposażenie jednostek organizacyjnych, jednostek pomocniczych, jako majątek tworzonych fundacji oraz związków międzygminnych.

§ 2.

Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) Gminie – rozumie się przez to Gminę Marciszów,
- 2) Radzie Gminy – rozumie się przez to Radę Gminy Marciszów,
- 3) Wójcie Gminy – rozumie się przez to Wójta Gminy Marciszów,
- 4) Ustawie – rozumie się przez to ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r., poz. 1145 ze zm.),
- 5) nieruchomościach – rozumie się przez to nieruchomości, które stanowią przedmiot własności Gminy Marciszów;
- 6) celach publicznych – rozumie się przez to cele wymienione w art. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- 7) jednostka organizacyjna – rozumie się przez to gminne jednostki organizacyjne, nie posiadające osobowości prawnej;

§ 3.

1. Nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Marciszów gospodaruje Wójt Gminy w oparciu o zapisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r., poz. 1145 ze zm.) oraz zasady określone niniejszą uchwałą, o ile ustawy szczególne nie stanowią inaczej.
2. Wójt w ramach gospodarowania nieruchomościami wykonuje zadania j.n.:
 - 1) sprzedaje nieruchomości;
 - 2) nabywa nieruchomości;
 - 3) nabywa i zbywa udziały nieruchomości;
 - 4) dokonuje zamiany nieruchomości;
 - 5) dokonuje znoszenia współwłasności nieruchomości;
 - 6) oddaje nieruchomości w użytkowanie wieczyste;
 - 7) oddaje nieruchomości w trwały zarząd;
 - 8) oddaje nieruchomości w najem, dzierżawę, użytkowanie, użyczenie oraz przedłuża czas obowiązywania tych umów;
 - 9) wnosi nieruchomości oraz prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej jako wkłady pieniężne /aporty/ do spółek prawa handlowego.
3. Zgody Rady Gminy wyrażonej w formie uchwały wymagają zadania:
 1. nabycia nieruchomości, która obciążona jest istotnymi prawami lub znacznymi wierzytelnościami osób trzecich i jej nabycie nie powoduje wygaśnięcia tych praw lub wierzytelności;
 2. zamiany nieruchomości, zamiany prawa użytkowania wieczystego na własność nieruchomości oraz zamiana prawa użytkowania wieczystego, o ile dokonywana jest między gminą a Skarbem

Państwa lub gminą, a innymi jednostkami samorządu terytorialnego, bez obowiązku dokonywania dopłat w przypadku gdy wartość nabywanej nieruchomości przez gminę w wyniku zamiany jest niższa od nieruchomości zbywanej;

4. Podstawą gospodarowania nieruchomościami są miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego Gminy, a w przypadku ich braku studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy.

5. Wójt dokonuje wyboru formy prawnej oraz ustalając treść umowy cywilnoprawnej lub decyzji dotyczącej zbycia/ przekazania/ nieruchomości uwzględnia jej przeznaczenie w planach zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku ich braku w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

6. Obrót nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy nie wymaga podejmowania odrębnych uchwał za wyjątkiem zastrzeżeń zawartych w niniejszej uchwale.

Rozdział II.

ZASADY NABYWANIA NIERUCHOMOŚCI PRZEZ GMINĘ MARCISZÓW DO GMINNEGO ZASOBU NIERUCHOMOŚCI

§ 4.

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 Marciszów,
- 7) innych czynności prawnych.

§ 5.

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.

§ 7.

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

Rozdział III.

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 publiczno – prywatnym (tekst jednolity Dz. U. 2023 r. poz. 1637 ze zm.), na czas realizacji przedsięwzięcia w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego.

3. Zwalnia się z obowiązku zbycia w drodze przetargowej nieruchomości gruntowe:

- 1) przeznaczone 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 przeznaczają się w całości na działalność statutową,
- 2) gdy sprzedaż nieruchomości następuje na rzecz osoby, która dzierżawi nieruchomość na podstawie

umowy zawartej co najmniej na 10 lat, jeżeli nieruchomość ta została przez dzierżawcę zabudowana za zgodą wydzierżawiającego oraz na podstawie pozwolenia na budowę.

4. Przepisu ust. 3 nie stosuje się w przypadku, gdy o nabycie nieruchomości ubiega się więcej niż jeden podmiot spełniający powyższe warunki.

§ 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.

4. Cena nieruchomości gruntowej zbywanej w drodze bezprzetargowej lub w drodze rokowań może być rozłożona na raty na zasadach określonych w ustawie.

5. Roszczenia Gminy z tytułu niespłaconej, rozłożonej na raty reszty należności podlegają zabezpieczeniu hipotecznemu.

6. W razie zbycia przez nabywcę nieruchomości, o której mowa w ust. 4, rat - całość niespłaconej ceny staje się natychmiast wymagalna.

§ 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 IV.

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 1964r. Kodeks cywilny (tekst jednolity: Dz. U. z 1964 r. Nr 16, poz. 93 ze zm. Dz.U. z 2019 r. poz. 1145) oraz w ustawie z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r. poz. 1984 ze zm.).
3. Obciążenie nieruchomości może polegać w szczególności na:
 - 1) ustanowieniu hipoteki,
 - 2) ustanowieniu służebności gruntowej lub osobistej,
 - 3) oddaniu nieruchomości w użytkowanie.

Rozdział V.

ZASADY WYDZIERŻAWIANIA NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCYCH WŁASNOŚĆ GMINY MARCISZÓW

§ 12.

Upoważnia się Wójta Gminy do wydzierżawiania lub najmu nieruchomości na okres dłuższy niż 3 lata.

1. Wójt Gminy może bez zgody Rady Gminy zawierać umowy dzierżawy lub najmu nieruchomości na okres do 10 lat.
2. Wójt Gminy może bez zgody Rady Gminy zawierać kolejne umowy dzierżawy lub najmu, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość, w przypadku gdy wcześniejsze umowy były zawarte na czas oznaczony do 3 lat.
3. Nieruchomości oddaje się w dzierżawę lub najem na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony w trybie przetargowym, zgodnie z przepisami ustawy z zastrzeżeniem ust. 4.
4. Można odstąpić od trybu przetargowego zawarcia umowy dzierżawy lub najmu na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony w następujących przypadkach:
 - 1) umowa dzierżawy lub 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) gdy nieruchomość jest oddawana na cele rolne lub na prowadzenie ogródka przydomowego,
 - 3) pod lokalizację tablicy reklamowej,
 - 4) w celu urządzenia dróg dojazdowych,

- 5) w celu poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej lub jej części,
- 6) na cele prowadzenia działalności charytatywnej, kulturalnej i oświatowej,
- 7) na rzecz stowarzyszeń i klubów sportowych,
- 8) na cele użyteczności publicznej,
- 9) na rzecz innej jednostki samorządu terytorialnego lub Skarbu Państwa,
- 10) w innych przypadkach po podjęciu stosownej uchwały przez Radę Gminy.

5. 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, o którym mowa w ust. 4pkt. 7 i 9.

6. W zawieranych umowach dzierżawy i 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.

7. Zabezpieczenia, o których mowa w ust. 6 polegają w szczególności na:
a) określeniu uprawnień do rozwiązania umowy w przypadku użytkowania nieruchomości niezgodnie z ustalonym przeznaczeniem lub w sposób mogący obniżyć jej wartość lub wywołujący zagrożenie dla środowisk naturalnego, zdrowia bądź życia ludzkiego, bez zachowania terminów,
b) określeniu uprawnień do rozwiązania umowy w przypadku zalegania z płatnością czynszu za dzierżawę bądź najem przez okres 3 miesiące,

8. Poza regulacjami określonymi w ust. 7 umowy dzierżawy lub najmu winny zawierać odpowiednie postanowienia umożliwiające coroczną waloryzację stawek czynszu dzierżawnego o wskaźnik zmian cen towarów i usług konsumpcyjnych w okresie pierwszych trzech kwartałów roku poprzedzającego waloryzację ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski” w terminie 15 dni po upływie trzeciego kwartału.

9. Wysokość minimalnych stawek czynszu dzierżawnego lub najmu określa Wójt Gminy.

Rozdział VI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 13.

Zobowiązuje się Wójta Gminy do składania Radzie rocznych sprawozdań z zawartych umów sprzedaży, nabycia, dzierżawy i najmu.

§ 14.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 15.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

UZASADNIENIE

Stosownie do art.18 ust.2 pkt. 9 lit a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.), do wyłącznej właściwości rady gminy należy podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych gminy, przekraczających zakres zwykłego zarządu dotyczących zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, o ile ustawy szczegółowe nie stanowią inaczej; uchwała rady gminy jest wymagana również w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość; do czasu określenia zasad wójt może dokonywać tych czynności wyłącznie za zgodą rady gminy.

Wszystkie wpływające wnioski o najem, dzierżawę, użyczenie, itp. wymagają każdorazowo przygotowywania uchwał i uzyskiwania akceptacji rady gminy w drodze uchwały. Stosowanie zasad wynikających z podejmowanej dziś uchwały skróci czas przygotowania umów dla wnioskodawców i ograniczy ilość procedowanych uchwał na sesjach rady gminy w ciągu roku.

W związku z powyższym niniejsza uchwała ma za zadanie określić ogólne zasady gospodarowania nieruchomościami, stanowiących własność Gminy Marciszów. Na jej podstawie i obowiązujących przepisach prawnych Wójt ma prawo dysponowania nieruchomościami gminnymi.

projekt sporządziła:
Agnieszka Ptak

uzgodnił:
Marek Banaś

Odp: Fwd: uchwałą określającą zasady obrotu nieruchomościami

Temat: Odp: Fwd: uchwałą określającą zasady obrotu nieruchomościami

Nadawca: tomasz-kancelaria <tomasz-kancelaria@o2.pl>

Data: 18.12.2024, 12:01

Adresat: Agnieszka Ptak <sprzedaz.mienia@marciszow.pl>

Dzień dobry projekty uchwał w sprawie ustalenia zasad nieodpłatnego przejmowania na własność Gminy Marciszów nieruchomości stanowiących drogi wewnętrzne oraz uchwały w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami gminnymi opiniuję pozytywnie. Pozdrawiam Tomasz Łuczkowski

Dnia 18 grudnia 2024 09:55 Agnieszka Ptak <sprzedaz.mienia@marciszow.pl> napisał(a):

Dzień dobry Panie Mecenasie,

w załączeniu przesyłam projekt uchwały, o której rozmawialiśmy, w sprawie ustalenia zasad nieodpłatnego przejmowania na własność Gminy Marciszów nieruchomości stanowiących drogi wewnętrzne oraz jeszcze raz projekt naszej uchwały w sprawie zasad.

Pozdrawiam
Agnieszka Ptak

--- Treść przekazanej wiadomości ---

Temat: uchwałą określającą zasady obrotu nieruchomościami

Data: Fri, 13 Dec 2024 15:33:55 +0100

Nadawca: Agnieszka Ptak <sprzedaz.mienia@marciszow.pl>

Adresat: tomasz-kancelaria <tomasz-kancelaria@o2.pl>

Dzień dobry panie Mecenasie,

w załączeniu przesyłam projekt uchwały w sprawie określenia zasad zbywania, nabywania i obciążania nieruchomości stanowiących własność Gminy Marciszów.

Proszę o akceptację oraz sugestię zmian i uzupełnień do tekstu.

z góry dziękuję

Pozdrawiam

Agnieszka Ptak

Inspektor

Referat Rozwoju, Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska