

**UCHWAŁA NR XLV/255/2022
RADY GMINY GRABOWIEC**

z dnia 19 października 2022 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a) , art. 40 ust. 2 pkt 3) ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.) i art. 37 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 z późn. zm.), uchwala się, co następuje:

§ 1. Uchwała określa zasady nabywania, zbywania, zamiany i obciążania nieruchomości stanowiących własność Gminy Grabowiec oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na okres dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony.

§ 2. Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Grabowiec;
- 2) Radzie – należy przez to rozumieć Radę Gminy Grabowiec;
- 3) Wójcie - należy przez to rozumieć Wójta Gminy Grabowiec;
- 4) nieruchomości - należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową, budynkową lub lokalową w rozumieniu art. 46 § 1 i art. 461 Kodeksu cywilnego oraz art. 2 ustawy o własności lokali;
- 5) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami;
- 6) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę.

§ 3. 1. Podstawą do nabycia, zbycia lub zamiany nieruchomości gruntowych oraz lokali mieszkalnych i użytkowych, ich wydzierżawienia lub wynajmowania na okres dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony oraz obciążania nieruchomości jest zarządzenie Wójta, z zastrzeżeniem potrzeby uzyskania zgody Rady w przypadkach przewidzianych uchwałą.

2. Oddawanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości winno wynikać z potrzeb zabezpieczenia interesów Gminy lub przepisów prawnych.

§ 4. Nieruchomości nabywa się pod każdym tytułem prawnym, w tym poprzez zamianę.

§ 5. 1. Wójt może nabywać nieruchomości, jeżeli:

- 1) są one niezbędne do realizacji zadań własnych i zleconych Gminy, w tym realizacji celów publicznych i inwestycyjnych;
- 2) istnieje potrzeba uregulowania stanów prawnych nieruchomości faktycznie zajętych przez Gminę;
- 3) ich nabycie przyczyni się do powiększenia gminnego zasobu nieruchomości;
- 4) ich nabycie przyczyni się do poprawy warunków gospodarowania na nieruchomościach gminnych.

§ 6. 1. Wójt może samodzielnie nabywać nieruchomości po cenie ustalonej w wyniku negocjacji ze zbywcą, nie wyższej od ich wartości rynkowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego w formie operatu szacunkowego z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 1.

2. Uzgodnienie ceny i spisanie protokołu z przeprowadzonych negocjacji stanowi podstawę do zawarcia umowy w formie aktu notarialnego.

3. Zgody Rady wyrażonej odrębną uchwałą wymaga:

- 1) odpłatne nabycie nieruchomości, której cena przekracza kwotę 50 000,00 zł netto z wyłączeniem przypadków, gdy nabycie jest skutkiem realizacji roszczeń wynikających z innych ustaw;

2) nabycie nieruchomości za cenę wyższą od jej wartości rynkowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego w formie operatu szacunkowego;

3) nabycie nieruchomości obciążonej ograniczonymi prawami rzeczowymi lub będącej przedmiotem zobowiązań, w przypadku, gdy stopień ograniczenia nieruchomości prawami rzeczowymi lub zobowiązaniami w sposób oczywisty przewyższa wartość przysporzenia;

4. Wójt może dokonać zamiany nieruchomości wchodzącej w skład gminnego zasobu nieruchomości na nieruchomość stanowiącą własność osób fizycznych lub osób prawnych:

- 1) na realizację celów publicznych;
- 2) na realizację zadań własnych i zleconych Gminy;
- 3) z uwagi na obowiązki Gminy wynikające z przepisów szczególnych;
- 4) w innych przypadkach — za uprzednią zgodą Rady w formie uchwały.

5. W przypadku nierównej wartości zamienianych nieruchomości stosuje się dopłatę, której wysokość jest równa różnicy zamienianych nieruchomości, określonej przez rzeczoznawcę majątkowego w formie operatu szacunkowego.

§ 7. Przepisy §3-6 mają również zastosowanie do przypadków nabycia udziałów w nieruchomościach oraz nabywania prawa użytkowania wieczystego.

§ 8. Wójt samodzielnie dokonuje czynności polegających na zbywaniu nieruchomości na zasadach określonych w ustawie z uwzględnieniem zapisów niniejszej uchwały, jeżeli nieruchomości te nie są niezbędne do realizacji zadań Gminy.

§ 9. Cenę zbycia lub wywoławczą nieruchomości Wójt określa w zarządzeniu o przeznaczeniu nieruchomości do zbycia, w oparciu o operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego.

§ 10. Jeżeli wartość nieruchomości przekracza 50 000,00 zł netto, do jej zbycia lub oddania w użytkowanie wieczyste wymagana jest zgoda Rady wyrażona w formie uchwały.

§ 11. W przypadku zbycia nieruchomości w formie darowizny, wymagana jest każdorazowo zgoda Rady wyrażona w formie uchwały.

§ 12. 1. Nieruchomości gminne mogą być obciążane prawami rzeczowymi ograniczonymi.

2. Obciążenie nieruchomości gminnych służebnościami następuje za wynagrodzeniem określonym przez rzeczoznawcę majątkowego w formie operatu szacunkowego.

3. Wójt może odstąpić od odpłatnej formy ustanowienia służebności w przypadku, kiedy jej ustanowienie następuje na rzecz Skarbu Państwa lub innej jednostki samorządu terytorialnego.

4. Dopuszcza się ustanowienie na nieruchomościach gminnych hipotek, jeżeli zajdzie potrzeba zabezpieczenia kredytu, pożyczki lub obligacji komunalnych.

§ 13. Zgody Rady wyrażonej odrębną uchwałą wymaga odpłatne obciążenie nieruchomości na rzecz Gminy służebnością, której jednorazowe wynagrodzenie przekracza kwotę 30 000,00 zł netto.

§ 14. 1. Wójt samodzielnie dokonuje czynności polegających na oddawaniu w najem, dzierżawę i użyczenie na czas określony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieokreślony.

2. Wójt może odstąpić od przetargowego trybu zawarcia umów dzierżawy i najmu, na okres powyżej 3 lat lub na czas nieokreślony, w następujących przypadkach:

- 1) dzierżawy lub najmu nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa lub innych jednostek samorządu terytorialnego;
- 2) dzierżawy lub najmu nieruchomości na rzecz gminnych osób prawnych i gminnych jednostek organizacyjnych;
- 3) dzierżawy gruntów pod budynkami lub budowlami oraz gruntów przyległych do tych budynków, wykorzystywanych do ich prawidłowego funkcjonowania;
- 4) dzierżawy lub najmu nieruchomości na rzecz osób prawnych i fizycznych prowadzących działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, rehabilitacyjną, oświatową, naukową, badawczo-

rozwojową, wychowawczą lub sportowo-turystyczną na cele niezwiązane z działalnością zarobkową, chyba że dochód z działalności zarobkowej przeznaczony jest w całości na działalność statutową;

- 5) dzierżawy w celu urządzenia tymczasowego dojazdu do nieruchomości;
- 6) dzierżawy lub najmu gminnego udziału w nieruchomości na rzecz współwłaścicieli przedmiotowej nieruchomości;
- 7) dzierżawy lub najmu w celu poprawienia warunków gospodarowania na nieruchomości przyległej;
- 8) złożenia pisemnego wniosku o dzierżawę lub najem przez osobę bliską, w rozumieniu art. 4 pkt 13 ustawy, w stosunku do dotychczasowego dzierżawcy, najemcy w przypadku wygaśnięcia lub wcześniejszego rozwiązania z nim umowy;
- 9) dzierżawy lub najmu, na rzecz osoby, od której Gmina nabyła daną nieruchomość, do czasu wszczęcia czynności zmierzających do zagospodarowania nieruchomości do celów, na jakie nastąpiło nabycie;
- 10) dzierżawy nieruchomości lub jej części pod posadowienie obiektu garażowego, obiektów małej architektury, boksów i pojemników na gromadzenie odpadów komunalnych, lokalizację reklamy;
- 11) zakończenia co najmniej dwóch przetargów na dzierżawę lub najem nieruchomości wynikiem negatywnym w związku z tym, iż nikt nie przystąpił do przetargów, w tym także w sytuacji, kiedy ostatni z przetargów zakończył się wynikiem pozytywnym, ale zwycięzca przetargu odstąpił od podpisania umowy dzierżawy lub najmu, a był jedynym uczestnikiem przetargu;
- 12) gdy z wnioskiem o przedłużenie umowy wystąpi jej dotychczasowy dzierżawca lub najemca;
- 13) innych niż wyżej wymienione, jeżeli oddanie nieruchomości w dzierżawę lub najem w drodze bezprzetargowej uzasadnione będzie względami społecznymi lub gospodarczymi.

3. Przepisu ust. 2 nie stosuje się w przypadku, gdy o zawarcie umowy dzierżawy lub najmu nieruchomości ubiega się więcej niż jeden podmiot.

§ 15. 1. Wyraża się zgodę na zawieranie przez Wójta kolejnych umów dzierżaw lub najmu z dzierżawcami lub najemcami, w przypadku, gdy po pierwszej umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat lub dłuższy, strony zawierają kolejną umowę, której przedmiotem jest ta sama nieruchomość.

2. Kolejna umowa może być zawarta, pod warunkiem, że spełnione są łącznie następujące warunki:

- 1) dotychczasowy dzierżawca lub najemca:
 - a) złoży pisemny wniosek o przedłużenie umowy przed wygaśnięciem dotychczasowej umowy,
 - b) korzysta z przedmiotu dzierżawy lub najmu w sposób zgodny z postanowieniami dotychczasowej umowy,
 - c) wywiązuje się z postanowień dotychczasowej umowy a w szczególności ze zobowiązań finansowych,
- 2) zawarcie umowy nie jest sprzeczne z zamierzeniami inwestycyjnymi i gospodarczymi Gminy,
- 3) o zawarcie umowy dzierżawy lub najmu nieruchomości ubiega się nie więcej niż jeden podmiot.

§ 16. 1. Stawki bazowe czynszu, zasady ich aktualizacji oraz terminy płatności ustala Wójt.

2. Jeżeli zagospodarowanie wydzierżawionej lub wynajętej nieruchomości do celów określonych w umowie wymaga dużych nakładów finansowych lub nakładów pracy, Wójt na wniosek dzierżawcy lub najemcy może zmniejszyć wysokość czynszu określonego w umowie lub całkowicie zwolnić z niego, do czasu wygaśnięcia przyczyn uzasadniających zastosowanie ulgi lub zwolnienia.

§ 17. Przy wydzierżawianiu lub wynajmowaniu nieruchomości, a w szczególności przy określaniu terminu obowiązywania umowy należy brać pod uwagę planowane terminy realizacji zadań Gminy, obejmujące swym zasięgiem przekazywane nieruchomości.

§ 18. 1. Wójt może zawierać umowy najmu lub dzierżawy nieruchomości na rzecz Gminy na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, jeżeli:

- 1) są one niezbędne do realizacji zadań własnych i zleconych Gminy, w tym realizacji celów publicznych i inwestycyjnych;

- 2) ich przejęcie przyczyni się do powiększenia gminnego zasobu mieszkaniowego;
 - 3) ich przejęcie przyczyni się do poprawy warunków gospodarowania na nieruchomościach gminnych.
2. Wysokość czynszu, zasady ich aktualizacji oraz terminy płatności ustala Wójt w drodze negocjacji.
 3. Zawarcie umowy najmu i dzierżawy na rzecz Gminy w przypadku, gdy roczny czynsz przekracza kwotę 40 000,00 zł netto wymaga zgody Rady wyrażonej odrębną uchwałą.

§ 19. Umowy zawarte przed wejściem w życie niniejszej uchwały zachowują ważność.

§ 20. Traci moc uchwała Nr XIII/65/04 Rady Gminy Grabowiec z dnia 30 marca 2004 r. w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości gruntowych oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż 3 lata (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego nr 109, poz. 1723).

§ 21. 1. Odstępstwo od zasad określonych niniejszą uchwałą wymaga zgody Rady.

2. Uchwała niniejsza nie wyłącza uprawnień Rady do podejmowania uchwał o charakterze indywidualnym.

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Grabowiec.

§ 23. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Elżbieta Czata