

**UCHWAŁA NR XXXIII/233/2022  
RADY MIEJSKIEJ W NOWYM KORCZYNIĘ**

z dnia 30 września 2022 r.

**w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Nowy Korczyn**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a oraz art. 40 ust. 1 i ust. 2 pkt 3 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r., poz. 559 ze zm.) w związku z art. 11 ust. 2, art. 13 ust. 1 – 2a, art. 24, art. 25 ust. 1, art. 37 ust. 1, 3 i 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 ze zm.), Rada Miejska w Nowym Korczynie uchwala, co następuje:

**§ 1.** Ustala się zasady gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Nowy Korczyn w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Nowy Korczyn.

**§ 3.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty opublikowania w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.

Przewodnicząca Rady  
Miejskiej w Nowym  
Korczynie

**Kazimiera Goldyn**

## **Z A S A D Y** **GOSPODAROWANIA NIERUCHOMOŚCIAMI** **STANOWIĄCYMI WŁASNOŚĆ GMINY NOWY KORCZYN**

### **Rozdział 1.** **Postanowienia ogólne**

§ 1. 1. Niniejszym określa się zasady gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Nowy Korczyn w zakresie nabywania, zbywania, zamiany, obciążania oraz wydzierżawiania lub wynajmowania nieruchomości na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony oraz zasady zawierania kolejnych umów w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejną umowę, której przedmiotem jest ta sama nieruchomość.

2. Statuowane zasady nie dotyczą gospodarowania lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Nowy Korczyn.

3. Przyjęte zasady nie naruszają powszechnie obowiązujących przepisów prawa dotyczących nabywania, zbywania, zamiany i obciążania nieruchomości stanowiących gminny zasób nieruchomości.

§ 2. Ilekroć w zasadach gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność gminy Nowy Korczyn jest mowa o:

- 1) nieruchomościach – należy przez to rozumieć nieruchomości zabudowane lub niezabudowane, a także ich części stanowiące własność lub współwłasność Gminy Nowy Korczyn lub w odniesieniu, do których Gmina Nowy Korczyn jest użytkownikiem lub współużytkownikiem wieczystym;
- 2) Gminie – rozumie się przez to Miasto i Gminę Nowy Korczyn;
- 3) Radzie – rozumie się przez to Radę Miejską w Nowym Korczynie;
- 4) Burmistrzowi – rozumie się przez to Burmistrza Miasta i Gminy Nowy Korczyn;
- 5) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r., poz. 1899 ze zm.);
- 6) nabyciu, zbyciu, obciążeniu, dzierżawie nieruchomości – należy przez to rozumieć nabycie, obciążenie, dzierżawę prawa własności, użytkowania wieczystego, udziałów we współwłasności i w prawie użytkowania wieczystego;
- 7) zasadach - należy przez to rozumieć zasady gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Nowy Korczyn.

§ 3. 1. Nabywanie, zbywanie, zamiana i obciążanie nieruchomości oraz ich wydzierżawianie i najem winno odbywać się z zachowaniem szczególnej staranności w gospodarowaniu gminnym zasobem nieruchomości.

2. Czynności, o których mowa w ust. 1, należy poprzedzić badaniem stanu prawnego nieruchomości, analizą rynku nieruchomości oraz wyceną nieruchomości jeżeli istnieje potrzeba określenia jej wartości.

### **Rozdział 2.** **Nabywanie nieruchomości**

§ 4. 1. Z zastrzeżeniem ust. 3 Rada wyraża zgodę na nabycie przez Burmistrza na rzecz Gminy nieruchomości do gminnego zasobu, w przypadkach uzasadnionych interesem Gminy, a w szczególności:

- 1) jeżeli są one niezbędne dla celów publicznych;
- 2) jeżeli są one niezbędne w związku z zamierzonymi inwestycjami lub realizacją zadań własnych;
- 3) w celu tworzenia zasobu nieruchomości niezbędnego na cele publiczne;

4) jeżeli na nabycie nie zostały zabezpieczone środki w budżecie Gminy, a za nabyciem przemawia ważny interes Gminy.

2. W przypadku określonym w ust. 1 pkt 3 Burmistrz przedstawia Radzie jednocześnie projekt zmiany budżetu.

3. Zgody Rady nie wymaga nabycie przez Burmistrza na rzecz Gminy nieruchomości gdy cena szacunkowa (ustalona w oparciu o sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego operat szacunkowy) nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego nie przekracza równowartości 100 000 złotych.

### **Rozdział 3. Zbywanie nieruchomości**

**§ 5. 1.** Sprzedaż lub oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości stanowiącej własność Gminy następuje w drodze przetargu, chyba że niniejsza uchwała lub inne przepisy prawa stanowią inaczej.

2. Przedmiotem sprzedaży lub oddania w użytkowanie wieczyste mogą być w szczególności nieruchomości znajdujące się w gminnym zasobie nieruchomości, które są zbędne do realizacji zadań własnych Gminy albo których zbycie jest uzasadnione słusznym interesem Gminy.

3. Niezależnie od zgody Rady wymaganej przez ustawę, odrębnej zgody wymaga:

- 1) zbycie nieruchomości związane z wyposażeniem w nieruchomości nowo tworzonej osoby prawnej Gminy, polegające na przeniesieniu na rzecz tej osoby własności nieruchomości albo oddanie jej nieruchomości w użytkowanie wieczyste, a także przeniesienie własności nieruchomości jako majątku tworzonej fundacji;
- 2) zbycie nieruchomości związane z wniesieniem nieruchomości jako wkładu niepieniężnego (aportu) do spółek handlowych;
- 3) zbycie nieruchomości w drodze przeniesienia własności na rzecz Skarbu Państwa w warunkach określonych w art. 61 ust. 3 ustawy;
- 4) zbycie nieruchomości z przeznaczeniem na cele oświatowe, opieki społecznej lub ochrony zdrowia.

4. Zwalnia się z obowiązku zbycia w drodze przetargu nieruchomości:

- 1) przeznaczonych pod realizację urządzeń technicznych w rozumieniu art. 143 § 2 ustawy;
- 2) sprzedawanych na rzecz podmiotu, który dzierżawi lub najmuje nieruchomość na podstawie umowy zawartej co najmniej na 10 lat, jeżeli nieruchomość ta została zabudowana na podstawie zezwolenia na budowę, a nadto:
  - a) zabudowa nieruchomości ma charakter stały, a zagospodarowanie tej nieruchomości jest zgodne z treścią umowy,
  - b) wartość poniesionych przez dzierżawcę lub najemcę bądź jego poprzedników nakładów przewyższa wartość zajętego na ten cel gruntu,
  - c) wywiązuje się z zobowiązań wobec Gminy
- 3) których przeniesienie własności następuje na podstawie art. 231 z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny.

5. Zwolnień, o których mowa w ust. 4 pkt 1 nie stosuje się w przypadku, gdy o nabycie nieruchomości ubiega się więcej niż jeden podmiot spełniający powyższe warunki.

**§ 6. 1.** Na zbycie i nabycie nieruchomości w drodze zamiany własności nieruchomości, prawa użytkowania wieczystego na własność nieruchomości, własności nieruchomości na prawo użytkowania wieczystego, prawa użytkowania wieczystego na prawo użytkowania wieczystego, zgodę musi wyrazić Rada Miejska, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Bez zgody Rady Miejskiej, Burmistrz może nieruchomość stanowiącą własność gminy zamienić za nieruchomości osób fizycznych, osób prawnych, jednostek samorządu terytorialnego, Skarbu Państwa lub jednostek organizacyjnych nieposiadających osobowości prawnej w niżej wymienionych przypadkach:

- 1) gdy zamiana jest dokonywana w celu regulacji stanu prawnego dróg wewnętrznych i dróg gminnych;
- 2) gdy zamiana jest dokonywana w związku z koniecznością zmiany przebiegu drogi gminnej lub wewnętrznej;

- 3) gdy nieruchomość zamieniana jest na część nieruchomości przyległej w celu lepszego zagospodarowania zamienianych nieruchomości lub regulacji faktycznego użytkowania zamienianych części nieruchomości przez gminę lub podmiot będący właścicielem nieruchomości zamiennej;
- 4) zamianę uzasadnia pozyskanie nieruchomości na realizację zadań inwestycyjnych i innych celów publicznych, a środki na ewentualną dopłatę przewidziane są w budżecie.

3. Dokonując zamiany bierze się pod uwagę wartość szacunkową zamienianych nieruchomości.

4. W przypadku nierównej wartości zamienianych nieruchomości stosuje się dopłatę, której wysokość jest równa różnicy wartości zamienianych nieruchomości.

5. Zasady określone w 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.

#### **Rozdział 4.**

##### **Dzierżawa i najem nieruchomości**

§ 7. 1. Nieruchomości wchodzące w skład gminnego zasobu nieruchomości mogą być przedmiotem dzierżawy lub najmu jeżeli są zbędne do realizacji zadań Gminy.

2. Umowy dzierżawy lub najmu mogą być zawierane wyłącznie na czas określony do lat 3, nie dłuższy jednak niż przewidywany okres niewykorzystania tych nieruchomości do realizacji zadań Gminy.

3. Zgoda Rady jest wymagana również w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony nie dłuższy niż 3 lata strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość.

4. Burmistrz ustala czas trwania umowy dzierżawy lub najmu kierując się interesem Gminy.

§ 8. 1. Wybór dzierżawcy lub najemcy następuje w drodze przetargu lub negocjacji.

2. Negocjacje stosuje się w przypadku wydzierżawienia lub najmu nieruchomości:

- 1) na cele publiczne w rozumieniu ustawy;
- 2) na rzecz dotychczasowego dzierżawcy lub najemcy, który spełnia łącznie następujące przesłanki:
  - a) dzierżawił lub najmował nieruchomość przez okres co najmniej 10 lat, do okresu 10 lat wlicza się wszystkie okresy objęte zawartymi umowami;
  - b) wartość poniesionych przez dzierżawcę lub najemcę bądź jego poprzedników nakładów na nieruchomość przewyższa wartość zajętego na ten cel gruntu;
  - c) wywiązuje się z zobowiązań wobec Gminy;
- 3) gdy przetarg nie wyłonił dzierżawcy lub najemcy.

§ 9. 1. Wysokość stawek czynszu za dzierżawę i najem nieruchomości ustala Burmistrz w drodze zarządzenia.

2. Wysokość stawek czynszu uzależniona jest od położenia nieruchomości oraz od celu, na jaki nieruchomość jest wydzierżawiona lub wynajęta.

#### **Rozdział 5.**

##### **Zasady obciążania nieruchomości**

§ 14. 1. Nieruchomości gminne mogą być obciążane ograniczonymi prawami rzeczowymi za wynagrodzeniem w wysokości wynikającej z opinii rzeczoznawcy majątkowego, określonym w umowie pomiędzy Burmistrzem, a nabywcą.

2. Obciążenie nieruchomości gminnej służebnością, nie może powodować utraty możliwości jej zagospodarowania zgodnie z obowiązującymi przepisami.

**§ 15.** 1. Obciążenie nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi może nastąpić za zgodą Rady z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Obciążenie nieruchomości będących własnością Gminy służebnością i użytkowaniem może nastąpić bez zgody Rady, jeżeli:

- 1) następuje na mocy orzeczenia sądowego lub jest to niezbędne w celu zapewnienia dostępu innej nieruchomości do drogi publicznej;
- 2) ustanowienie powyższych praw następuje dla potrzeb doprowadzania lub odprowadzania wody, pary, gazu, prądu, urządzeń telekomunikacyjnych, sieci Internet, lub dla potrzeb budowy i utrzymania innych urządzeń przesyłowych;
- 3) jest podyktowane potrzebą wykorzystania nieruchomości na posadowienie urządzeń infrastruktury technicznej i budowli innych niż wymienione w pkt. 2, w ramach realizowanych inwestycji celu publicznego.

3. Obciążanie nieruchomości służebnością i użytkowaniem następuje za wynagrodzeniem, chyba że odrębne przepisy stanowią inaczej lub ustanowienie tego prawa nie powoduje zmniejszenia jej wartości.

**§ 16.** Zawarcie umowy użytkowania na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony następuje w drodze przetargu z zastrzeżeniem wyjątków przewidzianych w ustawie.

## Uzasadnienie

W związku z art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.) do wyłącznej właściwości rady gminy należy podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych gminy, przekraczających zakres zwykłego zarządu, dotyczących zasad nabywania, zbywania, zamiany i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, o ile ustawy szczególne 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 rzeczowych zasad burmistrz może dokonywać tych czynności wyłącznie za zgodą rady gminy.

W powyższym zakresie uchwała nie została podjęta, stąd mając na uwadze prowadzenie racjonalnej, efektywnej i prawidłowej gospodarki nieruchomościami znajdującymi się w gminnym zasobie nieruchomości jej podjęcie jest konieczne. Uchwała będzie swoistym instrumentem prawnym w postaci klarownych i jednoznacznie sprecyzowanych zasad działania dotyczących szeroko rozumianej gospodarki nieruchomościami będących w gminnym zasobie nieruchomości.

Uchwała stanowi akt prawa miejscowego i podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.