

24.06.2025r.

Projekt

Uchwała Nr

Rady Gminy Iwanowice z dnia 26 czerwca 2025 r.

w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi mienie Gminy Iwanowice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 9 lit. „a” ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jednolity tekst Dz. U. z 2024 r., poz. 1465) oraz art. 13, art. 18, art. 37 ust. 1 - 4a, art. 67 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jednolity tekst Dz. U. z 2024 r. poz. 1145) Rada Gminy Iwanowice uchwala, co następuje:

Rozdział 1.

Przepisy ogólne

§ 1. Uchwała określa zasady gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność oraz pozostającymi we władaniu Gminy Iwanowice w zakresie nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości, oddania w użytkowanie wieczyste, dzierżawę, najem i trwały zarząd.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) gminie - należy przez to rozumieć Gminę Iwanowice;
- 2) Radzie - należy przez to rozumieć Radę Gminy Iwanowice;
- 3) Wójcie - należy przez to rozumieć Wójta Gminy Iwanowice;
- 4) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Rozdział 2.

Nabywanie nieruchomości

§ 4. 1. Wójt nabywa nieruchomości stanowiące własność osób fizycznych, osób prawnych i jednostek organizacyjnych nieposiadających osobowości prawnej oraz przysługujące tym

osobom prawo użytkowania wieczystego nieruchomości:

- a) na tworzenie gminnego zasobu nieruchomości,
- b) na realizację celów publicznych,
- c) na potrzeby inwestycyjne,
- d) na inne cele związane z realizacją zadań własnych gminy.

2. Nabycie nieruchomości może nastąpić w drodze:

- a) zakupu,
- b) zamiany,
- c) wywłaszczenia,
- d) przyjęcia darowizny lub spadku,
- f) innych czynności prawnych.

§ 5. 1. Nabywanie nieruchomości następuje w ramach kwoty przewidzianej na ten cel w uchwale budżetowej.

2. Warunki nabywania nieruchomości ustala się w drodze rokowań, które przeprowadza Wójt.

3. Cenę nabycia nieruchomości ustala się podczas rokowań, o których mowa w ust. 2,:

- a) do 10 000,00 zł bez konieczności sporządzania operatu szacunkowego wyceny nieruchomości,
- b) powyżej 10 000,00 zł na podstawie operatu szacunkowego wyceny nieruchomości

§ 6. 1. Do nabycia przez Gminę nieruchomości niezbędna jest zgoda Rady, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Uprzedniej zgody Rady, z zastrzeżeniem ust. 3, nie wymaga:

- a) odpłatne nabycie nieruchomości o cenie transakcji nie przekraczającej równowartości 100.000,00 zł,
- b) odpłatne nabycie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, którego cena transakcji nie przekracza równowartości 100.000,00 zł,
- c) odpłatne nabycie prawa użytkowania wieczystego wraz z nabyciem budynków lub części takich budynków stanowiących odrębny przedmiot własności, jeśli łączna cena transakcji tych praw nie przekracza równowartości 100.000,00 zł,
- d) nieodpłatne nabycie przez Wójta na rzecz Gminy prawa własności lub użytkowania wieczystego nieruchomości, w celu realizacji zadań gminy.

3. Zgoda Rady wymagana jest każdorazowo w przypadku nabycia nieruchomości obciążonej hipoteką, w tym również nieodpłatnego nabycia takiej nieruchomości.

Rozdział 3.

Zbywanie nieruchomości gruntowych

§ 7. 1. Wójt zbywa nieruchomości w drodze:

- a) sprzedaży,
- b) oddania w użytkowanie wieczyste,
- c) darowizny,
- d) zamiany.

2. Do zbycia przeznaczają się nieruchomości znajdujące się w gminnym zasobie nieruchomości, które są zbędne dla rozwoju, prawidłowego funkcjonowania i wykonywania zadań własnych lub zleconych gminy oraz których zbycie rokuje lepsze wykorzystanie gospodarcze przez inne podmioty.

3. Zbycie nieruchomości wymaga każdorazowo zgody Rady.

§ 8. 1. Sprzedaż lub oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości następuje w drodze przetargu lub w drodze bezprzetargowej, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami, a o wyborze formy przetargu każdorazowo decyduje Wójt, kierując się interesem Gminy.

2. Nieruchomości gruntowe przeznaczone na realizację celów publicznych, pod budownictwo mieszkaniowe i realizację urządzeń infrastruktury technicznej zwalniają się z obowiązku zbycia w drodze przetargu, jeżeli cele będą realizowane przez podmioty, dla których są celami statutowymi i których dochody przeznaczone są w całości na działalność statutową.

3. Nie oddaje się w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowych na cele budownictwa mieszkaniowego, zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami.

§ 9. 1. Zawierając umowy użytkowania wieczystego Wójt określa sposób zagospodarowania nieruchomości i terminy rozpoczęcia i zakończenia robót, w tym rozpoczęcia i zakończenia remontu lub rozbiórki.

2. W przypadku niedotrzymania przez użytkownika wieczystego warunków i terminów określonych umową, Wójt obowiązany jest żądać rozwiązania umowy.

3. Nieruchomości oddane w użytkowanie wieczyste, mogą być sprzedane na rzecz użytkownika wieczystego po ich zagospodarowaniu w sposób określony w umowie o oddanie w użytkowanie wieczyste.

4. Ustala się stawkę procentową pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego w wysokości

minimum 15 % wartości nieruchomości.

§ 10. 1. Cenę nieruchomości ustala się na podstawie jej wartości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym, zgodnie z zasadami określonymi w ustawie o gospodarce nieruchomościami.

2. Kosztami sporządzenia umowy notarialnej obciążany jest nabywca nieruchomości, a w przypadku zamiany – strona, która ma interes prawny w zamianie.

§ 11. 1. Nieruchomości mogą być przedmiotem darowizny na cele publiczne, dokonanej na rzecz Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego lub jednostek Ochotniczych Straży Pożarnych.

2. W umowie darowizny należy określić cel, na który nieruchomość jest darowana.

3. W przypadku niewykorzystania nieruchomości na określony w umowie darowizny cel, darowizna winna być odwołana.

Rozdział 4.

Zasady wydzierżawiania lub wynajmowania nieruchomości na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony oraz zasady zawierania po umowie zawartej na czas oznaczony do trzech lat kolejnych umów, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość

§ 12 1. Zawarcie umowy dzierżawy lub najmu na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony następuje po przeprowadzeniu przetargu, z zastrzeżeniem wyjątków przewidzianych w ustawie oraz w ust. 2.

2. Wyraża się zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umowy, jeżeli zawarcie umowy następuje:

1) na rzecz dotychczasowego dzierżawcy lub najemcy, po umowie zawartej na czas oznaczony do trzech lat, kolejnej umowy dzierżawy lub najmu na czas oznaczony do trzech lat, której przedmiotem jest ta sama nieruchomość;

3) na cele rolnicze lub ogrodnicze;

4) na cele dróg dojazdowych oraz dojść i dojazdów służących do obsługi istniejącej zabudowy;

5) w celu poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej lub jej części;

6) w celu prowadzenia na nieruchomości działalności niezarobkowej, w szczególności charytatywnej, opiekuńczej, wychowawczej, kulturalnej, oświatowej, sportowej lub naukowej;

- 7) na rzecz klubów i stowarzyszeń sportowych;
- 8) na rzecz samorządowych jednostek organizacyjnych, samorządowych osób prawnych lub osób prawnych, w tym stowarzyszeń lub spółdzielni socjalnych, których Gmina jest członkiem;
- 9) na rzecz innej jednostki samorządu terytorialnego, związku tych jednostek lub Skarbu Państwa;
- 10) na cele związane z realizacją urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Upoważnia się Wójta do wydzierżawiania lub wynajmowania nieruchomości na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony oraz do zawierania kolejnych umów, po umowie zawartej na czas oznaczony do lat trzech, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość, bez obowiązku uzyskiwania odrębnej zgody Rady.

4. Przedmiotem dzierżawy lub najmu może być także część nieruchomości.

§ 13. 1. Stawki czynszu z tytułu dzierżawy lub najmu ustala Wójt w drodze zarządzenia.

2. Stawki czynszu podlegają waloryzacji po upływie każdego roku kalendarzowego o wartość średniorocznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłaszanego przez GUS.

3. Stawki czynszu, ustalone przez Wójta nie obejmują opłat z tytułu podatków i opłat lokalnych oraz ewentualnych opłat związanych z utrzymaniem nieruchomości, a w szczególności: opłat za energię elektryczną, gaz, c.o., wodę oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych.

4. Dopuszcza się możliwość udzielenia zwolnień i ulg w opłatach czynszowych za najem lub dzierżawę nieruchomości osobom prawnym i osobom fizycznym prowadzącym działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukową, badawczo - rozwojową, wychowawczą lub sportowo – turystyczną na cele niezwiązane z działalnością zarobkową.

5. O przyznaniu zwolnienia lub ulgi decyduje Wójt po uzyskaniu każdorazowo zgody Rady .

6. W przypadku oddania nieruchomości w dzierżawę lub najem w drodze przetargu, stawka czynszu określona w zarządzeniu Wójta jest stawką wywoławczą.

§ 14. Zawarcie kolejnej umowy dzierżawy lub najmu z dotychczasowym dzierżawcą lub najemcą, której przedmiotem jest ta sama nieruchomość, możliwe jest jeśli łącznie zostaną spełnione następujące warunki:

1) dzierżawca lub najemca złoży pisemny wniosek o zawarcie kolejnej umowy co najmniej na jeden miesiąc przed upływem terminu obowiązywania dotychczasowej umowy;

- 2) nieruchomości, których wniosek dotyczy, nie są przeznaczone do zbycia lub innego zagospodarowania przez Gminę;
- 3) dzierżawca lub najemca nie zalega w zapłacie czynszu oraz innych opłat określonych w postanowieniach poprzedniej umowy.

Rozdział 5.

Oddawanie nieruchomości w trwały zarząd

§ 15. 1. Nieruchomości, które stanowią mienie gminy mogą być oddawane gminnym jednostkom organizacyjnym nieposiadającym osobowości prawnej w trwały zarząd, na pisemny i uzasadniony wniosek jednostki.

2. Warunki korzystania z nieruchomości ustala Wójt w decyzji o ustanowieniu trwałego zarządu.

§ 16. 1. Nieruchomości będące w trwałym zarządzie mogą być przedmiotem najmu, dzierżawy lub użyczenia na rzecz innych podmiotów, w drodze umowy zawartej przez kierownika jednostki, na okres nie dłuższy niż czas, na który został ustanowiony trwały zarząd.

2. Jednostka organizacyjna jest zobowiązana w terminie 7 dni od dnia zawarcia umowy, zawiadomić Wójta o tym fakcie oraz warunkach umowy, o której mowa w ust. 1. Umowa zawierana na okres powyżej 3 lat wymaga wcześniejszej zgody Rady.

Rozdział 6.

Zasady obciążania nieruchomości

§ 17. Upoważnia się Wójta do obciążania nieruchomości wchodzących w skład gminnego zasobu nieruchomości następującymi ograniczonymi prawami rzeczowymi: użytkowaniem, służebnością gruntową, służebnością przesyłu, bez obowiązku uzyskiwania odrębnej zgody Rady.

§ 18. 1. Obciążenie nieruchomości służebnością nie może powodować utraty możliwości jej zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem.

2. Służebność gruntowa lub służebność przesyłu ustanawiana jest za wynagrodzeniem. W przypadkach przewidzianych w przepisach odrębnych, a także, gdy przemawia za tym interes społeczny lub ważny interes podmiotu, na którego rzecz służebność ma być ustanowiona dopuszczalne jest ustanowienie służebności nieodpłatnie.

§ 19. 1. Ustanowienie użytkowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony następuje w drodze przetargu z zastrzeżeniem wyjątków przewidzianych w ustawie

lub w przepisach odrębnych oraz w § 3 ust. 2 niniejszej uchwały, który stosuje się odpowiednio.

2. Użytkowanie ustanawiane jest za wynagrodzeniem. W przypadkach przewidzianych w przepisach odrębnych, a także, gdy przemawia za tym interes społeczny lub ważny interes podmiotu, na którego rzecz użytkowanie ma być ustanowione dopuszczalne jest jego ustanowienie nieodpłatnie.

Rozdział 4.

Postanowienia końcowe

§ 20. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, traci moc Uchwała Nr V/ 30/ 2015 Rady Gminy Iwanowice z dnia 25 marca 2015 r. w sprawie najmu lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Iwanowice na czas nieoznaczony, na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata oraz w przypadku gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ten sam lokal.

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

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


WÓJT
Robert Lisowski


Natalia Trzaska
ADWOKAT

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt 9a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465) Rada Gminy jest uprawniona do ustalania zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony.

W celu usprawnienia gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Iwanowice, podjęcie niniejszej uchwały jest uzasadnione.


WÓJT
Robert Lisowski


Natalia Trzaska
ADWOKAT