

**U C H W A Ł A NR IX/63/07  
RADY GMINY WIĄZOWNICA  
z dnia 30 kwietnia 2007 r.**

**w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy  
Wiązownica .**

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 9 lit. a i pkt 15 oraz art. 40 ust. 1 i 2 pkt 3 i art. 41 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), w związku z art. 34 ust. 6, art. 37 ust. 3, art. 43 ust. 6, art.67 ust. 1a i 3, art. 70 ust. 4, art. 71 ust. 3 i 4 i art. 218 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2004 r., Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.), **Rada Gminy Wiązownica uchwala , co następuje:**

**Rozdział I**

**Przepisy ogólne**

**§ 1.**

1. Zasady gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Wiązownica i zasady nabywania nieruchomości do gminnego zasobu nieruchomości określa ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami ( t. j. Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.) oraz niniejsza uchwała.

2. Przepisy uchwały stosuje się odpowiednio przy nabywaniu przez Gminę Wiązownica od osób prawnych i fizycznych własności, prawa użytkowania wieczystego , zamiany oraz ograniczonych praw rzeczowych na nieruchomościach.

**§ 2.**

1. Gospodarowanie nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Wiązownica należy do Wójta Gminy, który:

- 1) dokonuje wyboru formy prawnej przekazania nieruchomości osobom prawnym, osobom fizycznym i jednostkom organizacyjnym nie posiadającym osobowości prawnej i podaje do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości przeznaczonych do obrotu cywilnoprawnego,
- 2) przeprowadza postępowanie przewidziane przepisami prawa w przypadku ustawowego obowiązku przeprowadzenia przetargu,
- 3) przeprowadza postępowanie przewidziane przepisami prawa w przypadku przekazywania nieruchomości osobom prawnym i fizycznym w trybie bezprzetargowym,
- 4) zawiera umowy cywilnoprawne oraz w przypadkach przewidzianych ustawą wydaje decyzje administracyjne.

2. Przy sprzedaży nieruchomości lub oddawaniu ich w użytkowanie wieczyste, z wyłączeniem przypadków określonych ustawą oraz przy oddawaniu nieruchomości w dzierżawę lub najem Wójt Gminy przeprowadza przetarg w formie:

- 1) przetargu ustnego nieograniczonego,
- 2) przetargu ustnego ograniczonego,
- 3) przetargu pisemnego nieograniczonego,
- 4) przetargu pisemnego ograniczonego.

3. Przy oddawaniu nieruchomości w dzierżawę lub najem Wójt Gminy odstępuje od przetargu w przypadku:

- 1) umów zawieranych na czas nie dłuższy niż 3 lata,
- 2) innych – nie wymienionych w pkt 1 - z ważnych przyczyn , w szczególności w przypadku przekazywania nieruchomości osobom prawnym i fizycznym prowadzącym działalność charytatywną, opiekuńczą , kulturalną, leczniczą, oświatową, naukową, badawczo – rozwojową, wychowawczą lub sportowo – turystyczną na cele niezwiązane z działalnością zarobkową.

**§ 3.**

1. Podstawą gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

2. Do czasu zatwierdzenia planu, o którym mowa w ust. 1, granice nieruchomości stanowiącej przedmiot zbycia określa decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

3. Wójt Gminy dokonuje wyboru formy prawnej oraz ustala treść umowy lub decyzji dotyczącej przekazania nieruchomości uwzględniając jej przeznaczenie wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i w takim zakresie może:

- 1) przenosić własność nieruchomości w drodze sprzedaży,
- 2) oddawać nieruchomości gruntowe w użytkowanie wieczyste,
- 3) dokonywać zamiany własności nieruchomości lub zamiany prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, zamiany prawa własności nieruchomości na prawo użytkowania wieczystego nieruchomości i zamiany prawa użytkowania wieczystego nieruchomości na prawo użytkowania wieczystego innej nieruchomości gruntowej,
- 4) obciążać nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi na rzecz osób trzecich,
- 5) zawierać inne umowy przewidziane prawem.

4. 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 obciążanie nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego ograniczonymi prawami rzeczowymi,
- 5) zamiana własności nieruchomości, zamiana prawa użytkowania wieczystego na własność nieruchomości oraz zamiana prawa użytkowania wieczystego, o ile dokonywana jest między Gminą a Skarbem Państwa oraz jednostkami samorządu terytorialnego bez obowiązku dokonywania dopłat w przypadku różnej wartości zamienianych nieruchomości lub praw,
- 6) obciążenie nieruchomości komunalnej, które spowoduje znaczną utratę wartości obciążonej nieruchomości ,
- 7) sprzedaż lokali.

## **Rozdział II**

**Zasady nabywania nieruchomości i prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych do gminnego zasobu nieruchomości**

### **§ 4.**

1. Wójt Gminy, za zgodą Rady Gminy, może nabywać do gminnego zasobu nieruchomości stanowiące własność osób fizycznych i prawnych oraz przysługujące tym osobom prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych.

2. W zakresie określonym w ust. 1 Wójt Gminy może:

- 1) zawierać umowy kupna i zamiany nieruchomości oraz praw użytkowania wieczystego,
- 2) zawierać umowy dotyczące darowizny, zrzeczenia się własności nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego,
- 3) wykonywać wynikające z przepisów ustawy prawo pierwokupu.

3. Cena nabycia nieruchomości oraz prawa użytkowania wieczystego nie powinna przewyższać wartości nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego ustalonej przez uprawnionego rzeczoznawcę zgodnie z obowiązującymi przepisami.

## **Rozdział III**

**Sprzedaż nieruchomości i oddawanie ich w użytkowanie wieczyste**

### **§ 5.**

1. Nieruchomości przekazywane są osobom prawnym i fizycznym na własność w drodze sprzedaży lub oddania w użytkowanie wieczyste.

2. Zawierając umowy użytkowania wieczystego, Wójt Gminy określa sposób zagospodarowania nieruchomości i terminy rozpoczęcia i zakończenia zabudowy, przebudowy, nadbudowy oraz terminy rozpoczęcia i zakończenia remontu i rozbiórki.

3. Oddając nieruchomości w użytkowanie wieczyste, Wójt Gminy może zapewnić przeniesienie własności nieruchomości na rzecz wieczystego użytkownika, który dokona zabudowy, nadbudowy, przebudowy, rozbudowy lub remontu w terminach określonych umową użytkowania wieczystego.

## § 6.

1. Sprzedaż lub oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste w trybie bezprzetargowym następuje w przypadkach określonych ustawą, z uwzględnieniem ust. 2 i 3.

2. Zwalnia się z obowiązku zbycia w drodze przetargu nieruchomości przeznaczone na realizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz inne cele publiczne, jeżeli cele te realizowane będą przez podmioty, dla których są celami statutowymi i których dochody przeznacza się w całości na działalność statutową; zwolnienia z obowiązku zbycia w drodze przetargu nie stosuje się w przypadkach, gdy o nabycie nieruchomości występuje więcej niż jedna osoba prawna lub fizyczna spełniająca wymienione warunki.

3. Zwalnia się z obowiązku sprzedaży w drodze przetargu nieruchomości zabudowane, jeżeli sprzedaż następuje na rzecz dzierżawcy, który za zgodą właściciela nieruchomości dokonał zabudowy nieruchomości na podstawie pozwolenia na budowę lub jego następcy prawnego, jeżeli spełnione są warunki:

- 1) dzierżawa zawarta została na podstawie pisemnej umowy co najmniej na 10 lat,
- 2) dokonana zabudowa jest zgodna z przeznaczeniem nieruchomości wynikającym z aktualnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

## § 7.

W przypadku sprzedaży nieruchomości na rzecz osoby, która spełnia warunki podane w § 6 ust. 3 :

- 1) sprzedaż budynku może nastąpić za cenę nie niższą niż kwota należna z tytułu zwrotu nakładów poniesionych przez dzierżawcę na jego budowę,
- 2) na poczet ceny sprzedaży budynku zalicza się kwotę równą wartości poniesionych nakładów na jego budowę.

## § 8.

Stawka procentowa pierwszej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości wynosi 20 % ceny nieruchomości ustalonej w drodze przetargu lub w trybie bezprzetargowym.

## § 9.

1. Stawka procentowa pierwszej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości przeznaczonych na cele usługowe, handlowe oraz pod zabudowę garażami wynosi 5 % ceny nieruchomości.

2. Stawka procentowa opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości przeznaczonych na inne cele niż określone w ust. 1 wynosi 3 %.

## § 10.

Wójt Gminy na wniosek użytkownika wieczystego, może ustalić inny termin zapłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, nie przekraczający danego roku kalendarzowego, jeżeli wniosek zostanie złożony w terminie do dnia 31 marca roku, w którym opłata ma być wnoszona.

## Rozdział IV

### Sprzedaż mieszkań komunalnych

## § 11.

1. Pierwszeństwo w nabywaniu lokali mieszkalnych przeznaczonych do sprzedaży, przysługuje tym najemcom lokali, z którymi umowy najmu zawarte zostały na czas nieoznaczony.

2. Dopuszcza się sprzedaż budynków jednorodzinnych.

3. Nie podlegają sprzedaży lokale mieszkalne jeżeli najemca zalega z zapłatą czynszu.

4. Wójt Gminy może przeznaczyć do sprzedaży lokale mieszkalne w budynkach przeznaczonych do remontu kapitalnego jeżeli o wykup wystąpią jednocześnie wszyscy najemcy.

## § 12.

Wyodrębnienie własności lokali mieszkalnych następuje na zasadach określonych w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r.

o własności lokali ( t. j. Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późn. zm. ).

### § 13.

1. Na poczet ceny sprzedaży lokalu sprzedawanego w trybie bezprzetargowym, przed udzieleniem bonifikaty określonej w § 14, zalicza się nakłady poniesione przez najemcę, na rzecz którego następuje sprzedaż, dokonane na przeprowadzone zgodnie z prawem budowlanym, w tym na podstawie pozwolenia na budowę:

- 1) remont kapitalny tego lokalu,
  - 2) przebudowę, nadbudowę lub rozbudowę budynku, jeżeli w wyniku tego nastąpiło wyodrębnienie lokalu mieszkalnego stanowiącego przedmiot umowy najmu lub powiększenie powierzchni użytkowej tego lokalu.
2. Przepisu ust. 1 nie stosuje się, jeżeli umowa najmu lokalu lub inne umowy zawarte z najemcą stanowią inaczej.

### § 14.

Lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym mogą stanowić przedmiot sprzedaży na warunkach i za cenę ustaloną w trybie przetargu.

## Rozdział V

### Sprzedaż lokali użytkowych

### § 15.

1. Pierwszeństwo w nabywaniu lokali użytkowych przeznaczonych do sprzedaży przysługuje tym najemcom i dzierżawcom, którzy na podstawie jednej lub kilku następujących po sobie umów korzystają z lokali nie krócej niż 10 lat przed złożeniem wniosku o nabycie lokalu, jeżeli prowadzą w nich działalność gospodarczą.
2. Osoby, o których mowa w ust. 1, korzystają z pierwszeństwa w nabyciu lokalu, jeżeli złożą oświadczenie, że wyrażają zgodę na cenę nabycia ustaloną zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami ( t. j. Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.) w wysokości ustalonej przez Wójta Gminy i nie niższej od wartości lokalu.

### § 16.

1. Sprzedaż lokali użytkowych na rzecz osób wymienionych w § 17, następuje w trybie bezprzetargowym, z zachowaniem zasad ustanawiania odrębnej własności lokali określonych w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali ( t. j. Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późn. zmianami).
2. Cena sprzedaży lokalu użytkowego może być, na wniosek strony, rozłożona na raty roczne lub miesięczne na czas określony umową, nie dłuższy niż na 3 lata. W takim przypadku wysokość pierwszej raty nie może być niższa niż 30 % ceny. Niespłacona część ceny wraz z oprocentowaniem podlega zabezpieczeniu hipotecznemu.
3. W przypadku przeniesienia przez nabywcę, korzystającego z pierwszeństwa w nabyciu, własności lokalu lub udziału we własności lokalu na inną osobę fizyczną lub prawną albo nieposiadającą osobowości prawnej spółkę handlową, niespłacona część ceny staje się natychmiast wymagalna.

### § 17.

1. Na poczet ceny nabycia lokalu użytkowego stanowiącego przedmiot sprzedaży w trybie bezprzetargowym na rzecz najemców wymienionych w § 17, którzy za zgodą Gminy dokonali z zachowaniem przepisów prawa budowlanego przebudowy lub rozbudowy budynku, w którym w wyniku tego nastąpiło wyodrębnienie lokalu stanowiącego przedmiot sprzedaży lub zwiększenie powierzchni użytkowej tego lokalu, zalicza się nakłady poniesione na jego przebudowę lub rozbudowę.
2. Przepisu ust. 1 nie stosuje się w przypadku, gdy umowa najmu lub inna umowa zawarta z Gminą stanowi inaczej.
3. W przypadku, gdy zasady rozliczania nakładów na remonty lokali użytkowych w zakresie obciążającym wynajmującego, poczynionych przez najemców wymienionych w § 17 w lokalach stanowiących przedmiot sprzedaży, określają umowy najmu lub umowy o remont, rozliczenie tych nakładów następuje poprzez zaliczenie ich na poczet ceny, z tym że kwota zaliczenia nie może być wyższa niż wzrost wartości lokalu spowodowany wykonanymi

nakładami.

Przepis ten stosuje się odpowiednio do dzierżawców lokali.

#### § 18.

W przypadku sprzedaży lokalu użytkowego na rzecz osoby, z którą umowa dzierżawy zawarta była na czas oznaczony i która uiściła z góry za okres określony w umowie opłatę z tytułu dzierżawy, na poczet ceny sprzedaży lokalu zalicza się kwotę równą należności za opłacony z góry, a niewykorzystany okres dzierżawy.

#### § 19.

Sprzedaż lokali użytkowych, wolnych w sensie prawnym, następuje na warunkach i za cenę ustaloną w przetargu.

### Rozdział VI

#### Przekazywanie nieruchomości komunalnym jednostkom organizacyjnym Gminy Wiązownica nieposiadającym osobowości prawnej

#### § 20.

Nieruchomości stanowiące własność Gminy Wiązownica mogą być przez Wójta Gminy przekazywane komunalnym jednostkom organizacyjnym Gminy nieposiadającym osobowości prawnej w trwały zarząd, najem i dzierżawę oraz użyczenie na cele związane z ich działalnością określoną aktem o utworzeniu jednostki oraz statutem.

#### § 21.

W przypadku przekazania nieruchomości komunalnej jednostce organizacyjnej nieposiadającej osobowości prawnej w trwały zarząd warunki korzystania z nieruchomości ustala Wójt Gminy w decyzji o ustanowieniu trwałego zarządu.

#### § 22.

W przypadku przekazywania nieruchomości komunalnej jednostce organizacyjnej nieposiadającej osobowości prawnej w najem, dzierżawę lub użyczenie warunki korzystania z nieruchomości oraz opłaty z tego tytułu określa umowa zawierana przez Wójta Gminy z kierownikiem tej jednostki.

### Rozdział VII

#### Przekazywanie nieruchomości w użytkowanie, dzierżawę i najem oraz na podstawie innych tytułów prawnych

#### § 23.

1. Wójt Gminy, za zgodą Rady Gminy, może przekazywać nieruchomości osobom prawnym i osobom fizycznym w użytkowanie, dzierżawę i najem oraz udostępniać je na podstawie innych tytułów prawnych, w tym w użyczenie.
2. Warunki i opłaty z tytułu korzystania z nieruchomości ustala się w ogłoszeniu o przetargu, a w przypadku przekazania nieruchomości w trybie bezprzetargowym - w umowie zawieranej przez Wójta Gminy z osobą prawną lub osobą fizyczną.
3. Udostępniając nieruchomości, Wójt Gminy obowiązany jest przestrzegać przeznaczenia nieruchomości określonego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oraz określać czas trwania umów z uwzględnieniem planowanych terminów realizacji zadań Gminy obejmujących przekazywane nieruchomości.
4. W przypadku przekazywania nieruchomości zabudowanych wymagających nakładów na adaptację, modernizację, remont kapitalny oraz na przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę - czas trwania umów powinien być ustalony z uwzględnieniem wymaganej wielkości nakładów.

#### § 24.

Wójt Gminy zastrzega w zawieranych umowach możliwość rozwiązywania umowy przez jednostronne oświadczenie woli ze skutkiem natychmiastowym w przypadku, kiedy:

- 1) nieruchomość wykorzystywana jest niezgodnie z jej przeznaczeniem określonym umową,
- 2) nieruchomość lub jej części składowe przekazane zostały do korzystania osobom trzecim bez zgody Wójta Gminy,
- 3) dzierżawca lub najemca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności (miesięczne, kwartalne), a w przypadku, gdy czynsz jest płatny rocznie, jeżeli dopuszcza się zwłoki z zapłatą ponad trzy miesiące,
- 4) dzierżawca lub najemca nie wyraża zgody na uzasadnioną zmianę wysokości ustalonego wcześniejszą umową, czynszu.

#### § 25.

Wójt Gminy ustala wytyczne dotyczące zasad ustalania opłat z tytułu korzystania z nieruchomości, określając w nich zasady ustalania opłat wywoławczych w przypadku trybu przetargowego i kryteria różnicujące wysokość opłat dla tego celu oraz dla ustalenia opłaty w trybie bezprzetargowym.

### Rozdział VIII

#### Ustanowienie służebności gruntowych na nieruchomościach stanowiących własność Gminy

#### § 26.

Nieruchomości stanowiące własność Gminy mogą być przez Wójta Gminy obciążane służebnościami gruntowymi na rzecz właścicieli lub użytkowników wieczystych gruntów sąsiednich w przypadku stwierdzenia niemożności racjonalnego korzystania z tych gruntów.

#### § 27.

Wójt Gminy może obciążać służebnościami gruntowymi nieruchomości stanowiące własność Gminy, gdy jest to niezbędne dla :

- 1) zapewnienia dostępu do nieruchomości w związku z podziałem nieruchomości lub przygotowaniem nieruchomości do sprzedaży bądź oddania w użytkowanie wieczyste,
- 2) zapewnienia dostępu do istniejących lub projektowanych urządzeń infrastruktury technicznej

#### § 28.

1. Ustanowienie służebności gruntowych na wniosek strony następuje za odpłatnością.
2. Opłatę za ustanowienie służebności ustala się w wysokości 3 % wartości gruntu obciążanego w stosunku rocznym. Opłata ta podlega aktualizacji w okresach nie krótszych niż dwa lata.
3. Pierwsza opłata jest płatna nie później niż do dnia zawarcia umowy o ustanowienie służebności gruntowej. Ustalana jest proporcjonalnie za ustanowiony okres służebności w pierwszym roku.
4. Terminy płatności kolejnych opłat ustala się do dnia 31 marca każdego następnego roku.

### Rozdział IX

#### Przepisy końcowe

#### § 29.

Osoby ubiegające się o nabycie nieruchomości, ponoszą koszty związane z przygotowaniem nieruchomości do zbycia, w tym koszty: opracowań geodezyjnych, wyceny nieruchomości i koszty wymaganych ogłoszeń oraz koszty założenia księgi wieczystej i koszty sporządzenia umowy notarialnej oraz koszty sądowe związane z dokonaniem odpisów i wpisów w księgach wieczystych.

§ 30.

W sprawach nie objętych niniejszą uchwałą wymagana jest zgoda Rady Gminy.

§ 31.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 32.

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

Przewodniczący Rady Gminy

*Jan Żółtyś*  
Jan Żółtyś