

UCHWAŁA NR21

Rady Miejskiej w Kolbuszowej z dnia 2021 r.

w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Kolbuszowa

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 9 lit. „a” oraz art. 40 ust. 1 i 2 pkt. 3, art. 41 ust. 1, art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 713 ze zm.), art. 13 ust. 1, art. 23 ust. 1 pkt. 7a, art. 37, art. 43, art. 62, art. 63, art. 68 ust. 1 i 3, art. 70 ust. 4, art. 71 ust. 3, art. 72 ust. 2, art. 73 ust. 3 i 4, art. 84 ust. 3 i 4 oraz art. 86 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. z 2020 r. poz. 1990 ze zm) oraz art. 145 i 231 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 1740 z 2020 r.) – **uchwała się, co następuje:**

Rozdział I

Zasady ogólne

§ 1.1. Uchwała określa zasady gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Kolbuszowa w zakresie nabywania, zbywania, obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania, użyczenia lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony.

2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **Radzie** - należy przez to rozumieć Radę Miejską w Kolbuszowej,
- 2) **przekazywaniu nieruchomości** – przekazanie uprawnień do nieruchomości posiadaczowi zależnemu, a wynikające z umowy dzierżawy, użyczenia, najmu i decyzji o przekazaniu w trwałą zarząd,
- 3) **Burmistrz** – należy przez to rozumieć Burmistrza Kolbuszowej.

§ 2.1. W gospodarowaniu nieruchomościami Gminy Kolbuszowa obowiązuje zasada prawidłowej i racjonalnej gospodarki, szczególnej staranności, korzystania i dysponowania nieruchomościami, z uwzględnieniem społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości oraz zasad współżycia społecznego.

2. Nieruchomościami Gminy gospodaruje Burmistrz Kolbuszowej, który może na zasadach określonych niniejszą uchwałą:

- 1) nabywać nieruchomości,
- 2) przenosić własność nieruchomości w drodze sprzedaży,
- 3) oddawać nieruchomości gruntowe w użytkowanie wieczyste,
- 4) dokonywać zamiany nieruchomości lub zamiany prawa użytkowania wieczystego nieruchomości na prawo własności nieruchomości, zamiany prawa własności nieruchomości na prawo użytkowania wieczystego nieruchomości i zamiany wzajemnej praw użytkowania wieczystego nieruchomości,
- 5) wносить nieruchomości oraz prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej jako wkłady niepieniężne (aporty) do spółek prawa handlowego, utworzonych przez Gminę lub do których Gmina przystąpiła po podjęciu przez Radę stosownej uchwały,
- 6) przekazywać nieruchomości lub prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych jako majątek tworzonych przez Gminę lub z jej udziałem fundacji po podjęciu przez Radę uchwały w tej sprawie,
- 7) obciążać nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi na rzecz osób trzecich,
- 8) przekazywać nieruchomości w dzierżawę, najem, użyczenie lub trwałą zarząd.

Rozdział II

Nabywanie nieruchomości

§ 3.1. Nieruchomości nabywane są na potrzeby realizacji zadań własnych gminy Kolbuszowa, a także na realizację celów publicznych.

2. W zakresie określonym w ust. 1 wyraża się zgodę na:

- 1) nabywanie nieruchomości oraz prawa użytkowania wieczystego nieruchomości,
- 2) nieodpłatne przejęcie nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego nieruchomości.

3. Nabycie nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, o których mowa w ustępie 1, może nastąpić po cenie ustalonej w drodze negocjacji, jednak nie wyższej niż wartość nieruchomości lub wartości prawa użytkowania wieczystego, ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego, z zastrzeżeniem ust. 4.

4. Zgoda Rady Miejskiej w Kolbuszowej wymagana jest w przypadku:

- 1) odpłatnego nabycia nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, których wartość przekracza:
 - a) 75 000 zł dla nieruchomości niezabudowanej,
 - b) 150 000 zł dla nieruchomości zabudowanej.
- 2) nabycia nieruchomości obciążonej hipoteką.

5. Nabywanie nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego nieruchomości w ramach prawa pierwokupu, niezbędnych do realizacji zadań Gminy Kolbuszowa wymaga zgody Rady Miejskiej.

Rozdział III

Zbycie nieruchomości

§ 4.1. Zgoda Rady Miejskiej w Kolbuszowej wymagana jest przy sprzedaży nieruchomości lub oddaniu w użytkowanie wieczyste nieruchomości Gminy.

2. Wyraża się zgodę na odstąpienie od zbycia w drodze przetargu nieruchomości jeżeli o nabycie ubiega się jeden podmiot:

- 1) nieruchomości przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe lub na realizację urządzeń infrastruktury technicznej albo innych celów publicznych, jeżeli cele te będą realizowane przez podmiot, dla którego są to cele statutowe i którego dochody przeznacza się w całości na działalność statutową;
- 2) nieruchomości zabudowanych na podstawie zezwolenia na budowę lub których zabudowa została zalegalizowana zgodnie z procedurami przewidzianymi w odrębnych przepisach, jeżeli o nabycie nieruchomości ubiega się osoba, która dzierżawi lub użytkuje nieruchomość na podstawie umowy zawartej na co najmniej 10 lat.

3. Do zbycia nieruchomości przeznaczonych na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej stanowiącej własność lub oddanej w użytkowanie wieczyste osobie, która zamierza tę nieruchomość nabyć, jeżeli nie mogą być zagospodarowane jako odrębne nieruchomości, nie jest wymagana zgoda Rady Miejskiej.

Zniesienie współwłasności

§ 5.1. Zniesienie współwłasności nieruchomości następuje:

- 1) poprzez zbycie udziałów Gminy w drodze bezprzetargowej na rzecz innych współwłaścicieli nieruchomości w oparciu o sporządzony operat szacunkowy,
 - 2) poprzez zbycie udziałów Gminy w drodze przetargu,
 - 3) nabycia udziałów,
 - 4) w postępowaniu sądowym,
 - 5) poprzez podział i ustanowienie odrębnej własności lokali, jeżeli jest to uzasadnione potrzebami Gminy.
2. Zbycie udziałów Gminy w drodze przetargu może nastąpić, jeżeli inni współwłaściciele nieruchomości nie złożą wniosku o nabycie, w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia na piśmie o przeznaczeniu do zbycia udziału Gminy.
3. Zgody Rady wymaga zbycie udziałów Gminy w przypadkach określonych w ust. 1 pkt. 2).
4. Do nabycia udziałów przy zniesieniu współwłasności nie jest wymagana zgoda Rady Miejskiej.

Rozdział IV

Obciążanie nieruchomości Gminy

§ 6.1. Obciążanie nieruchomości stanowiących własność Gminy Kolbuszowa służebnością gruntową może nastąpić w przypadkach, gdy ustanowienie służebności jest niezbędne:

- 1) przy sprzedaży lokali,
 - 2) w przypadkach gdy zachodzi potrzeba ustanowienia służebności gruntowej (drogi koniecznej) dla nowo wydzielonej lub zbywanej nieruchomości,
 - 3) w przypadku, gdy nieruchomości nie mają innego dostępu do drogi publicznej niż przez nieruchomość Gminy.
2. Obciążanie nieruchomości służebnością następuje nieodpłatnie lub za wynagrodzeniem.
3. Obciążanie nieruchomości służebnością nieodpłatnie wymaga zgody Rady wyrażonej w odrębnej uchwale.
4. Obciążanie nieruchomości służebnością nie może powodować utraty możliwości jej zagospodarowania zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, potrzebami realizacji zadań własnych lub realizacji celów publicznych.
5. Wynagrodzenie za obciążenie nieruchomości Gminy służebnością ustala Burmistrz Kolbuszowej w drodze zarządzenia na podstawie operatu szacunkowego.

Rozdział V

Przekazywanie nieruchomości jednostkom organizacyjnym Gminy Kolbuszowa

§ 7.1. Nieruchomości stanowiące własność Gminy Kolbuszowa mogą być przekazywane w trwały zarząd, użyczenie, dzierżawę, najem jednostkom organizacyjnym Gminy na cele

związane z ich działalnością określoną aktem o utworzeniu jednostki oraz statutem.

2. W przypadku przekazywania nieruchomości Gminy w trwały zarząd warunki korzystania z nieruchomości ustala Burmistrz Kolbuszowej w drodze decyzji o ustanowieniu trwałego zarządu.
3. W przypadku przekazywania nieruchomości Gminy w użyczenie, dzierżawę, najem warunki korzystania z nieruchomości oraz opłaty z tego tytułu określa umowa.

Rozdział VI

Przekazywanie nieruchomości w dzierżawę, najem, użyczenie

§ 8.1. Zasady wydzierżawiania, użytkowania oraz wynajmowania nieruchomości zabudowanych i gruntowych oraz wszystkich lokali o innym przeznaczeniu niż mieszkalne, wchodzących w skład zasobu nieruchomości Gminy Kolbuszowa na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata oraz na czas nieoznaczony określa ustawa i niniejsza uchwała.

2. Uchwale podlegają nieruchomości służące działalności charytatywnej, niezarobkowej, społecznie użytecznej, które mogą być przekazane na czas oznaczony lub nieoznaczony w użyczenie.

§ 9.1. Burmistrz Kolbuszowej może wydzierżawiać lub wynajmować nieruchomości Gminy Kolbuszowa na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony w następujących przypadkach:

- 1) Gdy przedmiotem dzierżawy lub najmu jest nieruchomość lub jej część:
 - a. mogąca poprawić warunki zagospodarowania nieruchomości przyległej stanowiącej własność lub oddanej w użytkowanie wieczyste, trwały zarząd, dzierżawę, najem, użytkowanie lub użyczenie wnioskodawcy,
 - b. przeznaczona pod drobne uprawy ogrodowe,
 - c. przeznaczona na cel rolniczy, produkcje rolną, urządzenie zieleńców i ogródków przydomowych.
- 2) na rzecz podmiotu, który korzystał jako ostatni z nieruchomości na podstawie umowy przez okres co najmniej 3 lat,
- 3) na rzecz osoby lub jej następcy prawnego, która wybudowała na przedmiotowym gruncie Gminy obiekt budowlany trwale lub nietrwale związany z gruntem,
- 4) na rzecz samorządowych jednostek organizacyjnych,
- 5) gdy dzierżawcą/najemcą ma być Skarb Państwa lub inna jednostka samorządu terytorialnego,
- 6) w celu lokalizacji obiektów małej architektury w rozumieniu art. 3 pkt. 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane,
- 7) na cel składowania materiałów budowlanych za wyjątkiem odpadów,
- 8) gdy nieruchomość przeznaczona jest na realizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz na realizację celów publicznych przez podmioty realizujące cele publiczne,
- 9) na cele prowadzenia działalności niezarobkowej, w szczególności charytatywnej, opiekuńczej, oświatowej, kulturalnej, sportowej lub rekreacyjnej,
- 10) na cele statutowe wnioskodawcy,
- 11) na rzecz klubów sportowych działających w formie stowarzyszeń i uczniowskich klubów sportowych,
- 12) na cele publiczne w rozumieniu art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami,
- 13) na rzecz osoby, od której zakupiono daną nieruchomość,

- 14) pod kioski typu „blaszak”,
 - 15) w celu urządzenia i użytkowania dróg dojazdowych oraz zaplecza budowy,
 - 16) w celu urządzenia i użytkowania dróg dojazdowych, miejsc postoju lub dojścia do lokalu handlowego związanego z prowadzoną działalnością gospodarczą,
 - 17) gdy przedmiotem dzierżawy lub najmu jest nieruchomość wykorzystywana na cele postojowe,
 - 18) garażowe,
 - 19) w innych przypadkach – po uzyskaniu opinii komisji merytorycznej Rady Miejskiej w Kolbuszowej do zadań, której należą zagadnienia dotyczące gospodarowania mieniem komunalnym.
2. Umowy dzierżawy lub najmu na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony zawiera się w drodze bezprzetargowej, jeżeli dzierżawcą lub najemcą jest organizacja pożytku publicznego.

§ 10.1. Nieruchomości oddaje się w dzierżawę, użyczenie lub najem w trybie przetargowym, z zastrzeżeniem ust. § 9.

2. Przepisów § 9 nie stosuje się w przypadku, gdy o dzierżawę lub najem, ubiega się więcej niż jeden podmiot, który do tej pory nie dzierżawił /najmował przedmiotowej nieruchomości na podstawie umowy zawartej co najmniej na 3 lata.
3. Burmistrz Kolbuszowej przeprowadza przetarg według zasad określonych w art. 38 ust. 2 i 3, 40 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz art. 70¹ § 2- 4, art. 70² § 1 Kodeksu cywilnego.

§ 11.1. Wysokość czynszu dzierżawnego lub najmu ustala się w drodze przetargu, a w przypadku przekazania nieruchomości w trybie bezprzetargowym w umowie zawieranej przez Burmistrza Kolbuszowej z dzierżawcą lub najemcą, przy zastosowaniu stawek określanych w zarządzeniu Burmistrza Kolbuszowej z uwzględnieniem czynników społeczno-gospodarczych, rynkowych i inflacyjnych, bądź też przy zastosowaniu stawek wynikających z negocjacji.

2. W przypadku wydzierżawiania, użyczenia lub wynajmowania nieruchomości niezabudowanych, Burmistrz Kolbuszowej obowiązany jest brać pod uwagę przeznaczenie tych nieruchomości w planach zagospodarowania przestrzennego lub Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Kolbuszowa, względnie w prawomocnej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli taka została wydana oraz określić czas trwania umów z uwzględnieniem planowanych terminów realizacji zadań Gminy Kolbuszowa lub realizacji celów publicznych obejmujących przekazywaną nieruchomość”.
3. W przypadku wydzierżawiania lub wynajmowania nieruchomości zabudowanej, wymagającej nakładów na remont lub przebudowę, czas trwania umowy oraz warunki korzystania z nieruchomości i czynsz powinny być ustalone z uwzględnieniem wielkości koniecznych nakładów.

§ 12. Jeżeli dzierżawca lub najemca utracił tytuł prawny do nieruchomości w wyniku wygaśnięcia lub rozwiązania umowy, albo korzysta z nieruchomości bez zgody wydzierżawiającego lub wynajmującego, zobowiązany jest wnieść odszkodowanie odpowiadające podwójnej wysokości czynszu, jaki Gmina Kolbuszowa mogłaby otrzymać z tytułu wydzierżawienia lub najmu nieruchomości.

§ 13. 1. Umowa dzierżawy, użyczenia lub najmu powinna gwarantować możliwość jej wypowiedzenia przed terminem ustalonym w umowie w przypadku nie dotrzymania warunków umowy przez dzierżawcę bądź przeznaczenia jej do sprzedaży.

2. W uzasadnionych przypadkach umowa dzierżawy, użyczenia lub najmu powinna gwarantować możliwość jej rozwiązania za zgodnym porozumieniem stron.

§ 14. 1. Nieruchomości z zasobu Gminy mogą być przekazywane osobom prawnym, osobom fizycznym, jednostkom organizacyjnym nie posiadającym osobowości prawnej w użyczenie na czas oznaczony lub nieoznaczony.

2. Użyczone nieruchomości mogą być wykorzystywane w szczególności na cele charytatywne, opiekuńcze, kulturalne, oświatowo – wychowawcze, religijne, sportowo-turystyczne oraz związane z zachowaniem porządku publicznego i wykonywaniem niezbędnych zadań Gminy.

§ 15. Umowa dzierżawy, najmu lub użyczenia wymaga formy pisemnej.

§ 16. W sprawach nieuregulowanych w niniejszych zasadach mają zastosowanie przepisy ustawy samorządzie gminnym, ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz Kodeksu cywilnego.

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Kolbuszowej.

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

§ 19. Traci moc uchwała Nr XXIX/267/08 Rady Miejskiej w Kolbuszowej z dnia 02 października 2008 roku w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Kolbuszowa.

Uzasadnienie:

1. *Od 2008 roku – 84 razy uległa zmianie ustawa o gospodarce nieruchomościami*
2. *Zmiana interpretacji niektórych przepisów*
3. *Sprzeczności ustawy o gospodarce nieruchomościami z obowiązującą uchwałą o zasadach gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Kolbuszowa.*