

Projekt

z dnia 14 czerwca 2024 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY SOŚNIE**

z dnia 20 czerwca 2024 r.

w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Sośnie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a, pkt 15, art. 40 ust. 1 i 2 pkt 3, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 609 ze zm.), art. 13 ust. 1, art. 18, art. 25 ust. 1, art. 37 ust. 4, art. 43 ust. 6, art. 68 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 344 ze zm.) Rada Gminy Sośnie uchwala, co następuje:

Rozdział 1.

GMINNY ZASÓB NIERUCHOMOŚCI

§ 1. Do gminnego zasobu nieruchomości należą nieruchomości, które stanowią przedmiot własności Gminy Sośnie i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego gminy.

Rozdział 2.

PRZEPISY OGÓLNE

§ 2. 1. Uchwała określa zasady nabywania, zbywania, obciążania nieruchomości stanowiących własność Gminy Sośnie oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony.

2. Postanowień niniejszej uchwały nie stosuje się do lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sośnie

3. Uchwała określa szczegółowe warunki korzystania z nieruchomości oddanych w trwałe zarząd jednostkom organizacyjnym Gminy Sośnie.

4. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Sośnie,

2) Radzie – należy przez to rozumieć Radę Gminy Sośnie,

3) Wójcie – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Sośnie,

4) Ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 344 ze zm.),

5) Jednostce organizacyjnej – należy przez to rozumieć szkołę, przedszkole, zespół szkół, żłobek, dla których organem prowadzącym jest Gmina Sośnie oraz pozostałe jednostki organizacyjne Gminy Sośnie,

6) Części nieruchomości – należy przez to rozumieć pomieszczenia dydaktyczne, gospodarcze, usługowe, sale gimnastyczne, boiska szkolne, place i tereny rekreacyjne, ogrodzenia nieruchomości oddane w trwałe zarząd – z wyłączeniem lokali mieszkalnych,

7) Kierownikowi – należy przez to rozumieć odpowiednio dyrektora lub kierownika jednostki organizacyjnej, której oddano nieruchomość do władania w ramach trwałego zarządu.

§ 3. Nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy gospodaruje Wójt w oparciu o przepisy ustawy oraz zasady określone w niniejszej uchwale, o ile inne przepisy szczególne nie stanowią inaczej.

Rozdział 3.

ZASADY NABYWANIA NIERUCHOMOŚCI

§ 4. Nabycie nieruchomości na rzecz gminy od osób fizycznych, Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego oraz innych osób prawnych następuje w drodze:

- 1) zawarcia umowy sprzedaży,
- 2) nabycia w drodze pierwokupu,
- 3) przyjęcia darowizny, nieodpłatnego przekazania, spadku, zapisu lub zamiany,
- 4) oddania w użytkowanie wieczyste,
- 5) wywłaszczenia na rzecz gminy,
- 6) przejęcia przez gminę nieruchomości za zobowiązania jej dłużników ze szczególnym uwzględnieniem zobowiązań podatkowych,
- 7) innych czynności prawnych.

§ 5. Wójt po uzyskaniu zgody Rady nabywa nieruchomości do gminnego zasobu nieruchomości w przypadku, gdy:

- 1) nieruchomości są niezbędne do realizacji zadań własnych gminy,
- 2) nabycie uzasadnione jest zamierzeniami inwestycyjnymi gminy,
- 3) nabycie jest konieczne ze względu na uporządkowanie stanu faktycznego i prawnego,
- 4) skutkiem nabycia będzie zmniejszenie lub zaspokojenie wierzytelności gminy,
- 5) nabycie wiąże się z możliwością osiągnięcia przez gminę korzyści majątkowych,
- 6) nabycie przyczyni się do powstania zwartej nieruchomości ułatwiającej gospodarowanie nimi,
- 7) wymagają tego przepisy szczególne.

§ 6. 1. Wójt samodzielnie dokonuje czynności prawnych związanych z nabywaniem prawa własności nieruchomości oraz prawa użytkowania wieczystego w szczególności w drodze kupna, darowizny, pierwokupu, wywłaszczenia, zamiany, a także innych czynności prawnych.

2. Warunki nabywania prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego ustala się w drodze rokowań w oparciu o operat szacunkowy sporządzony przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego, a w uzasadnionych przypadkach nabycie może nastąpić w drodze przetargu lub licytacji komorniczej.

3. W przypadku, jeśli nabywana nieruchomość pozostaje obciążona ograniczonymi prawami rzeczowymi, innymi ciężarami lub obowiązkami, to nabycie prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego wymaga uprzedniej zgody Rady.

Rozdział 4.

ZASADY ZBYWANIA NIERUCHOMOŚCI

§ 7. Wójt kierując się przepisami prawa i zasadami prawidłowej gospodarki dokonuje czynności prawnych polegających na zbywaniu nieruchomości stanowiących własność gminy, w szczególności w formie:

- 1) zawarcia umowy sprzedaży, oddania w użytkowanie wieczyste, zamiany oraz darowizny,
- 2) wniesienia prawa własności nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego aportem do spółki,
- 3) przekazania nieruchomości jako majątku tworzonej fundacji lub jako wyposażenie gminnej osoby prawnej.

§ 8. Zbywanie nieruchomości będzie następować w trybie przetargowym oraz bezprzetargowym na zasadach określonych w ustawie oraz stosownie do postanowień niniejszej uchwały.

§ 9. Do zbycia przeznaczają się nieruchomości znajdujące się w gminnym zasobie nieruchomości, gdy:

- 1) są one zbędne dla rozwoju oraz prawidłowego funkcjonowania i wykonywania zadań własnych i zleconych,
- 2) ich zbycie rokuje lepsze wykorzystanie gospodarcze i ekonomiczne przez inne podmioty.

§ 10. Zgoda Rady wymagana jest w przypadku:

- 1) dokonywania darowizny,
- 2) dokonywania zamiany nieruchomości,
- 3) przekazywania nieruchomości jako majątku tworzonej fundacji lub jako wyposażenie gminnej osoby prawnej,
- 4) wniesienia prawa własności nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego aportem do spółki,
- 5) sprzedaży nieruchomości lub oddania w użytkowanie wieczyste Skarbowi Państwa i innym jednostkom samorządu terytorialnego,
- 6) sprzedaży nieruchomości.

Rozdział 5. ZASADY OBCIĄŻANIA NIERUCHOMOŚCI

§ 11. Nieruchomości mogą być obciążane przez Wójta:

- 1) prawem użytkowania,
- 2) służebnością gruntową, gdy jest to niezbędne do zapewnienia dostępu do drogi publicznej oraz urządzeń infrastruktury technicznej,
- 3) służebnością przesyłu na rzecz przedsiębiorcy, który zamierza wybudować lub jest właścicielem urządzeń, o których mowa w art. 49 § 1 Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1610 ze zm.),
- 4) ustanowieniem hipoteki.

§ 12. 1. Wójt może bez zgody Rady obciążyć nieruchomość służebnością lub prawem użytkowania za wynagrodzeniem ustalonym w wysokości nie niższej niż określona w operacie szacunkowym opracowanym przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego w przypadku, gdy:

- 1) ustanowienie tych praw następuje dla potrzeb doprowadzenia lub odprowadzania wody, pary, prądu lub dla potrzeb budowy i utrzymania innych urządzeń przesyłowych,
 - 2) jest podyktowane potrzebą wykorzystania nieruchomości na realizację urządzeń infrastruktury technicznej lub innych celów publicznych,
 - 3) jest to niezbędne dla poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości sąsiedniej oraz dla celów wynikających z niezbędnych regulacji prawnych.
2. Wójt może obciążyć nieruchomość nieodpłatną służebnością wyłącznie na rzecz Skarbu Państwa lub innej jednostki samorządu terytorialnego.

§ 13. Nieruchomości mogą być oddawane w odpłatne użytkowanie w trybie bezprzetargowym na rzecz:

- 1) gestorów sieci w celu naprawy, konserwacji, przebudowy oraz właściwej eksploatacji urządzeń infrastruktury technicznej,
- 2) osób fizycznych i prawnych, które prowadzą działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukową, badawczo-rozwojową, wychowawczą, sportową, turystyczną, na cele niezwiązane z działalnością zarobkową, organizacjom pożytku publicznego na cel prowadzonej działalności pożytku publicznego.

Rozdział 6. ZASADY ZAMIANY NIERUCHOMOŚCI

§ 14. 1. Wójt dokonuje zamiany nieruchomości w przypadkach uzasadnionych interesami gminy, a w szczególności w związku z:

- 1) zamierzeniami inwestycyjnymi gminy,
 - 2) potrzebami realizacji zadań własnych oraz zleconych gminy,
 - 3) realizacją innych celów publicznych.
2. Zamiany nieruchomości dokonuje się po przeprowadzeniu rokowań i sporządzeniu protokołu uzgodnień, który będzie zawierał istotne postanowienia przyszłej umowy.
3. Przy dokonywaniu zamiany nieruchomości bierze się pod uwagę wartość zamienianych nieruchomości określoną przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym.

4. W przypadku nierównej wartości zamienianych nieruchomości stosuje się dopłatę w wysokości równej różnicy wartości nieruchomości.
5. Zasady określone w ust. 3 i 4 stosuje się odpowiednio w przypadku zamiany prawa własności nieruchomości na prawo użytkowania wieczystego lub prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, a także zamiany praw użytkowania wieczystego.
6. Koszty związane z zamianą ponoszą w równych częściach strony zamiany.

Rozdział 7.

ZASADY WYDZIERŻAWIANIA I WYNAJMOWANIA NIERUCHOMOŚCI

- § 15.** Zasady wydzierżawiania i wynajmowania nieruchomości stosuje się do wydzierżawiania lub wynajmowania nieruchomości na okres dłuższy niż 3 lata lub czas nieoznaczony oraz w przypadku zawierania kolejnych umów pomiędzy tymi samymi stronami po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat, gdy jej przedmiotem jest ta sama nieruchomość.
- § 16.** 1. Upoważnia się Wójta do wydzierżawiania lub wynajmowania nieruchomości stanowiących mienie komunalne na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub czas nieoznaczony oraz do zawierania umów w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość zgodnie z przepisami ustawy oraz z zastrzeżeniem ust. 2.
2. Można odstąpić od trybu przetargowego zawarcia umowy najmu lub dzierżawy na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony w następujących łącznie przypadkach:
- 1) umowa najmu lub dzierżawy jest zawierana z dotychczasowym najemcą lub dzierżawcą nieruchomości, którego umowa wygasa, pod warunkiem, że nie posiada on zaległości pieniężnych wobec gminy związanych z przedmiotem najmu lub dzierżawy,
 - 2) nieruchomość oddawana jest na cele:
 - a) rolne,
 - b) prowadzenie ogrodu przydomowego lub zieleni,
 - c) reklamowe,
 - d) handlowe i usługowe,
 - e) posadowienia obiektu garażowego,
 - f) mieszkaniowe,
 - g) w przypadku innych celów po wyrażeniu zgody Rady.
3. Przepisu ust. 2 nie stosuje się, gdy wpłynął więcej niż jeden wniosek o dzierżawę lub najem tej samej nieruchomości.
- § 17.** Wysokość minimalnych stawek czynszu dzierżawnego oraz najmu, a także zasady ich ustalania określa Wójt w drodze zarządzenia.

Rozdział 8.

ODDAWANIE NIERUCHOMOŚCI JEDNOSTKOM ORGANIZACYJNYM GMINY

- § 18.** 1. W przypadku przekazywania nieruchomości w trwały zarząd jednostce organizacyjnej nieposiadającej osobowości prawnej, warunki korzystania z nieruchomości ustala Wójt w drodze decyzji o ustanowieniu trwałego zarządu.
2. Jednostka organizacyjna, której oddano nieruchomość w trwały zarząd jest zobowiązana do gospodarowania tą nieruchomością w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki, utrzymania jej w należytych stanie technicznym i estetycznym zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.
- § 19.** 1. Części nieruchomości będące w trwałym zarządzie mogą być przedmiotem najmu, dzierżawy lub użyczenia na rzecz innych podmiotów lub osób fizycznych wyłącznie po zaspokojeniu własnych potrzeb, wynikających z realizacji zadań statutowych jednostki organizacyjnej.
2. Oddanie części nieruchomości w najem, dzierżawę lub użyczenie przez jednostkę organizacyjną następuje:
- 1) na okres do 3 lat z jednoczesnym zawiadomieniem Wójta,

- 2) na okres powyżej 3 lat po wyrażeniu pisemnej zgody Wójta.
 3. Jednostka organizacyjna nie jest uprawniona do zawierania umów, o których mowa w ust. 1 na czas nieokreślony.
 4. Oddanie części nieruchomości w najem, dzierżawę lub użyczenie ma formę pisemną.
 5. Korzystanie z części nieruchomości odbywa się w oparciu o regulamin opracowany przez Kierownika jednostki organizacyjnej.
 6. Jednostka organizacyjna jest zobowiązana w terminie 7 dni od dnia zawarcia umowy przekazać do wiadomości Wójtowi kserokopię umowy.
- § 20.** 1. Oddanie nieruchomości w najem lub dzierżawę na okres powyżej 3 lat odbywa się w drodze przetargu zgodnie z przepisami ustawy.
2. Przetarg przeprowadza się również w przypadku umów najmu lub dzierżawy na okres do 3 lat w przypadku, gdy o oddanie nieruchomości w najem lub dzierżawę występuje więcej niż jeden podmiot.
- § 21.** Wójt w drodze zarządzenia określa minimalne stawki opłat za oddanie części nieruchomości w najem lub dzierżawę.
- § 22.** Kierownik jednostki organizacyjnej może oddawać część nieruchomości w użyczenie na zasadach określonych w § 20:
- 1) innym jednostkom organizacyjnym gminy,
 - 2) statutowym organom szkół,
 - 3) zorganizowanym grupom dzieci i młodzieży,
 - 4) stowarzyszeniom i organizacjom pożytku publicznego,
 - 5) uczniowskim klubom sportowym,
 - 6) gminnym ludowym zespołom sportowym,
 - 7) organizatorom imprez zleconych przez gminę lub odbywających się pod patronatem Wójta, działającym na terenie gminy lub na rzecz jej mieszkańców, w szczególności dzieci i młodzieży – o ile działalność ta nie ma charakteru komercyjnego.
- § 23.** Umowy oddania części nieruchomości w najem, dzierżawę lub użyczenie zawarte przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały pozostają ważne w terminach w nich określonych.

Rozdział 9.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

- § 24.** Traci moc uchwała nr XXIX/162/06 Rady Gminy w Sośniach z dnia 31 marca 2006 r. w sprawie zasad nabywania, zbywania, zamiany i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata.
- § 25.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sośnie.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Sośnie

Tomasz Chmielecki