

**UCHWAŁA Nr XXVI/202/16**  
**RADY MIEJSKIEJ W BARANOWIE SANDOMIERSKIM**  
z dnia 29 czerwca 2016 roku

**w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność gminy Baranów Sandomierski**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a oraz art. 40 ust. 1 i ust. 2 pkt 3 oraz art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016r., poz. 446), uchwała się, co następuje:

§ 1. Określa się zasady gospodarowania nieruchomościami, stanowiącymi własność gminy Baranów Sandomierski, których treść stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Baranów Sandomierski.

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

**Przewodniczący Rady Miejskiej**  
**mgr inż. Wacław Smykla**

## ZASADY GOSPODAROWANIA NIERUCHOMOŚCIAMI STANOWIĄCYMI WŁASNOŚĆ GMINY BARANÓW SANDOMIERSKI

### Rozdział I Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Uchwała określa zasady gospodarowania nieruchomościami, stanowiącymi własność gminy Baranów Sandomierski, poprzez ustalenie:

- 1) zasad nabywania przez gminę Baranów Sandomierski nieruchomości do gminnego zasobu nieruchomości,
- 2) zasad zbywania nieruchomości stanowiących własność gminy Baranów Sandomierski,
- 3) zasad obciążania nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi,
- 4) zasad wydzierżawiania lub wynajmowania nieruchomości stanowiących własność gminy Baranów Sandomierski:
  - a) na czas dłuższy niż 3 lata,
  - b) na następne okresy, w przypadku kolejnych umów zawieranych pomiędzy tymi samymi stronami, po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat, gdy przedmiotem jest ta sama nieruchomość,
- 5) zasad przekazywania nieruchomości stanowiących własność gminy Baranów Sandomierski do zarządzania i korzystania jednostkom organizacyjnym gminy,
- 6) zasad użyczenia nieruchomości organizacjom pozarządowym.

2. Zasady określone w niniejszej uchwale stosuje się odpowiednio do części nieruchomości i udziału w nieruchomości.

3. Zasady gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność gminy Baranów Sandomierski, określone w niniejszej uchwale, stosuje się odpowiednio do gospodarowania nieruchomościami będącymi w użytkowaniu wieczystym gminy Baranów Sandomierski.

§ 2. Ilekroć w dalszej części jest mowa o:

- a) Ustawie – należy przez to rozumieć aktualnie obowiązującą ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami,
- b) Kodeksie cywilnym – należy przez to rozumieć aktualnie obowiązującą ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny,
- c) celu publicznym- należy przez to rozumieć cele określone w art. 6 Ustawy,
- d) Radzie – należy przez to rozumieć Radę Miejską w Baranowie Sandomierskim,
- e) Burmistrzowi – należy przez to rozumieć Burmistrza Miasta i Gminy Baranów Sandomierski,
- f) Gminie – należy przez to rozumieć gminę Baranów Sandomierski.

§ 3. Gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje Burmistrz, który w szczególności:

- 1) decyduje o oddaniu nieruchomości w posiadanie zależne (dzierżawa, najem, użytkowanie, użyczenie) oraz obciążeniu nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi,
- 2) dokonuje oddania w posiadanie zależne, obciążenia ograniczonymi prawami rzeczowymi nieruchomości, w wybranej przez siebie formie prawnej oraz ustala treść umowy dotyczącej obrotu nieruchomościami,
- 3) ustala stawki opłat za korzystanie z nieruchomości,
- 4) przedstawia Radzie nieruchomości do zbycia oraz nabycia, w tym o nabyciu nieruchomości w zamian za nieruchomość stanowiącą własność Gminy,

5) przygotowuje projekty stosownych uchwał w sprawach nabycia, zbycia, zamiany nieruchomości.

**§ 4.** Burmistrz zobowiązany jest do gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki, przepisami powszechnie obowiązującymi oraz postanowieniami niniejszej uchwały.

## **Rozdział II**

### **Nabywanie, zbywanie nieruchomości gruntowych oraz ich zamiana**

- 1) Decyzje w sprawie zbycia, nabycia oraz zamiany nieruchomości podejmuje Rada w formie uchwały po zasięgnięciu opinii właściwej Komisji Rady.
- 2) W uzasadnionych przypadkach Burmistrz może nabyć, zbyć lub zamienić nieruchomość stanowiącą własność Gminy bez zgody Rady. W takim przypadku Burmistrz informuje o tym fakcie Radę na najbliższej sesji z podaniem szczegółowego uzasadnienia.
- 3) Prawo Burmistrza, określone w ust. 2 może być wykorzystywane jedynie incydentalnie z ważnych z punktu widzenia interesów Gminy.
- 4) Nabywanie nieruchomości do gminnego zasobu nieruchomości może nastąpić, w formach przewidzianych prawem, między innymi na potrzeby związane z realizacją zadań własnych gminy, na cele publiczne, w celu dokonania regulacji granic nieruchomości, tworzenia gminnego zasobu nieruchomości z przeznaczeniem na realizację zadań związanych z funkcjonowaniem i rozwojem Gminy oraz zadań publicznych.
- 5) Nabycie nieruchomości od Skarbu Państwa następuje na zasadach określonych w art.14 ustawy o gospodarce nieruchomościami.
- 6) Sprzedaż nieruchomości albo oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej następuje w drodze przetargu lub w drodze bezprzetargowej.
- 7) Nieruchomości gruntowe wchodzące w skład zasobu nieruchomości Gminy mogą być przedmiotem darowizny na rzecz Skarbu Państwa tylko w uzasadnionych społecznie i gospodarczo przypadkach.
- 8) W przypadku zbycia nieruchomości w drodze przetargu - przewodniczącego oraz członków komisji przetargowej wyznacza Burmistrz.
- 9) Jeżeli nieruchomość będzie sprzedawana w drodze bezprzetargowej natomiast cena zostanie rozłożona na raty, oprocentowanie należności nie będzie niższe niż stopa redyskonta weksli stosowana przez NBP, a wierzytelność Gminy w stosunku do nabywców nieruchomości podlegają zabezpieczeniu hipotecznemu.
- 10) Nieruchomości stanowiące własność komunalną mogą być przedmiotem zamiany na nieruchomości stanowiące własność Skarbu Państwa lub własność osób fizycznych jak również osób prawnych. W przypadku nierównej wartości zamienianych nieruchomości stosuje się dopłaty, których wysokość jest równa różnicy wartości zamienianych nieruchomości. Dopłata może nastąpić w ramach kwoty przewidzianej na gospodarkę gruntami i nieruchomościami w uchwale budżetowej na dany rok.
- 11) Zamiana nieruchomości następuje w drodze rokowań.
- 12) Celem ustalenia ceny przy zamianie nieruchomości Burmistrz przystępuje do negocjacji ze zbywcą. Za podstawę do przeprowadzenia negocjacji przyjmuje się wartości ustalone przez uprawnionego rzeczoznawcę.
- 13) Zadaniem Burmistrza jest wynegocjowanie jak najkorzystniejszej dla Gminy ceny nieruchomości, uwzględniając jednocześnie jej możliwości finansowe.

- 14) Z przeprowadzonych negocjacji strony sporządzają protokół stanowiący podstawę zawarcia umowy. Nie dotyczy to nabycia nieruchomości w trybie przetargów.

### **Rozdział III**

#### **Obciążanie nieruchomości gruntowych ograniczonymi prawami rzeczowymi**

1. Burmistrzowi przysługuje w uzasadnionych przypadkach prawo obciążania nieruchomości gminnych ograniczonymi prawami rzeczowymi: użyczeniem lub służebnością.
2. Użyczenie - może być ustanowione odpłatnie lub nieodpłatnie w formie umowy sporządzonej na piśmie. Okres użytkowania nie może być dłuższy niż 10 lat. Użytkowanie nieruchomości stanowiących własność Gminy może być ustanowione stosownie do regulacji zawartej art. 252 do 270 kodeksu cywilnego, o ile niniejsze „zasady” nie stanowią inaczej. Nieodpłatne użyczenie nieruchomości może nastąpić zwłaszcza wobec organizacji pozarządowych dla prowadzenia przez nie działalności statutowej.
3. Nieruchomości komunalne mogą być oddane w użyczenie osobom prawnym oraz jednostkom organizacyjnym nie posiadającym osobowości prawnej.
4. Służebność - grunty stanowiące gminny zasób nieruchomości mogą być w uzasadnionych gospodarczo i społecznie przypadkach obciążone służebnością gruntową na czas określony lub nieokreślony. Obciążenie służebnością gruntową jest dopuszczalne, jeżeli służebność ma na celu racjonalne zwiększenie użyteczności nieruchomości władnącej lub jej części. Zwiększenie użyteczności nieruchomości władnącej daje jej właścicielowi korzyści na nieruchomości obciążonej np. w przypadku ustanowienia drogi koniecznej, urządzeń kanalizacyjnych, wodociągowych, energetycznych lub telekomunikacyjnych. Sposób korzystania z nieruchomości winien zostać określony w umowie sporządzonej w formie aktu notarialnego, którego koszty w całości pokrywają właściciele nieruchomości władających.
5. Hipoteka - upoważnia się Burmistrza do jej stosowania, szczególnie jako formy zabezpieczenia kredytów zaciągniętych przez gminę na nieruchomościach wchodzących w skład gminnego zasobu na podstawie stosownej uchwały.

### **Rozdział IV**

#### **Wydzierżawianie nieruchomości gruntowych i najem lokali użytkowych na okres dłuższy niż trzy lata.**

1. Nieruchomości z gminnego zasobu lub ich części, które nie są niezbędne do bieżącej realizacji zadań gminy, mogą być oddawane w dzierżawę lub najem na podstawie umowy.
2. Wydzierżawianie lub najem nieruchomości wchodzących w skład gminnego zasobu winny odbywać się:
  - a) w formie przetargu,
  - b) w formie bezprzetargowej - w drodze rokowań, jeżeli przemawia za tym słuszny interes Gminy i przy zaistnieniu przesłanek określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami.
3. Wykaz nieruchomości przeznaczonych do dzierżawy lub oddania w najem lokali użytkowych podaje się do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy Baranów Sandomierski.
4. W przypadku nie wyłonienia strony umowy dzierżawy lub najmu w pierwszym przetargu ogłasza się drugi przetarg z możliwością obniżenia ceny wywoławczej do 50 %.
5. Nie wyłonienie nabywcy w drugim przetargu umożliwia zawarcie umowy z oferentem proponującym najkorzystniejsze warunki umowy.

6. Upoważnia się Burmistrza do wydzierżawiania oraz do najmowania nieruchomości stanowiących własność Gminy, przy zachowaniu postanowień w ust. 1-5. Po uzyskaniu opinii Komisji Inwentaryzacyjnej Rady Miejskiej w Baranowie Sandomierskim.

7. Dotychczasowe umowy dzierżawy, najmu, mogą być przedłużane bez konieczności przeprowadzania postępowania przetargowego, pod warunkiem, że dotychczasowy dzierżawca lub najemca wywiązał się z postanowień umowy. Decyzję o przedłużeniu umowy na kolejne lata, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym podejmuje Burmistrz.

8. Ustalając czas trwania dzierżawy lub najmu w przypadku, gdy jego przedmiot wymaga od dzierżawcy lub najemcy nakładów na adaptację, przebudowę, rozbudowę lub zabudowę należy uwzględnić projektowane wielkości nakładów dzierżawcy lub najemcy.

9. Burmistrz:

1) decyduje o przeznaczeniu nieruchomości do wydzierżawienia lub najmu,

2) dokonuje wyboru formy prawnej i trybu oddania nieruchomości do czasowego korzystania oraz okresu trwania umowy,

3) ustala treść umowy dotyczącej oddania nieruchomości do czasowego korzystania,

4) ustala stawki opłat za dzierżawę, najem i zasady obciążania,

5) ustala zasady postępowania przy zawieraniu umów w trybie bezprzetargowym.

## **Rozdział V**

### **Określenie wysokości czynszu za najem lokali użytkowych lub dzierżawę gruntów.**

1. Wysokość stawek czynszu za najem lokali użytkowych i dzierżawę gruntów ustala Burmistrz w drodze zarządzenia z podziałem na różne formy korzystania z nieruchomości gruntowych i lokalowych oraz uwzględniając ich lokalizację.

2. Wyjątek od zasady wymienionej w ust. 1 stanowią przypadki wydzierżawiania lub najmu nieruchomości w drodze przetargu. Czynsz najmu lub dzierżawy w tej sytuacji ustalony jest w wysokości osiągniętej w przetargu. Cenę wywoławczą stanowią stawki ustalone w drodze zarządzenia Burmistrza.

3. Czynsz dzierżawy i najmu lokali użytkowych podlega waloryzacji o wskaźnik zmian cen nieruchomości ogłaszanych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w drodze obwieszczenia w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski” - nie częściej niż raz w roku kalendarzowym na zasadach określonych w art.5 Ustawy. Zmiana czynszu dokonywana jest w terminie do 31 marca roku kalendarzowego w formie pisemnego zawiadomienia.

## **Rozdział VI**

### **Wynajem i sprzedaż lokali mieszkalnych**

Gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy, oraz zasady wynajmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy zostaną określone w odrębnych uchwałach.

## **Rozdział VII**

### **Trwały zarząd**

1. Nieruchomość może być przedmiotem trwałego zarządu ustanowionego dla jednostki organizacyjnej Gminy, ustanowionego w trybie art. 43 Ustawy.

2. Trwały zarząd ustanawia się na czas oznaczony lub nieoznaczony.

3. Z wnioskiem o ustanowienie trwałego zarządu występują jednostki organizacyjne.

4. Trwały zarząd ustanawia w drodze decyzji, z zastrzeżeniem art.60 cytowanej Ustawy, Burmistrz.

**Rozdział VIII**  
**Postanowienia końcowe**

W sprawach nieuregulowanych w niniejszych zasadach mają odpowiednio zastosowanie:

- 1) obowiązująca ustawa z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym,
- 2) obowiązująca ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny,
- 3) Ustawa o gospodarce nieruchomościami.
- 4) przepisy wykonawcze do Ustawy.