

**ZAŁĄCZNIK do Uchwały Nr VIII/54/07  
Rady Miejskiej w Zatorze  
z dnia 29 maja 2007 r.**

**Zasady nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości gruntowych, ich wdzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż 3 lata oraz najmu lub dzierżawy lokali użytkowych.**

Ilekróć w niniejszych zasadach będzie mowa o:

- 1) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Zator,
- 2) Radzie - należy przez to rozumieć Radę Miejską w Zatorze,
- 3) Burmistrzu - należy przez to rozumieć Burmistrza Zatora,
- 4) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 stycznia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2004 r. nr 261 poz. 2603 z późn zm.),
- 5) jednostce organizacyjnej - jednostkę organizacyjną Gminy Zator nie posiadającą osobowości prawnej,
- 6) obciążeniu - ustanowienie ograniczonych praw rzeczowych,
- 7) celach publicznych - należy przez to rozumieć cele wymienione w art. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.z 2004 r. Nr 261, poz. 2063 z późn. zm.)
- 8) lokalu - należy przez to rozumieć lokal użytkowy stanowiący mienie Gminy Zator.

**Dział I  
ZASADY OGÓLNE**

**§1.**

1. Niniejsze zasady dotyczą gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Zator oraz określają zasady nabywania nieruchomości na rzecz Gminy Zator.

2. Podstawą gospodarowania nieruchomościami gminnymi oraz nabywania nieruchomości do zasobu Gminy Zator są plany zagospodarowania przestrzennego, decyzje wydawane na podstawie ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, a w przypadku ich braku studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Zator.

3. Gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje Burmistrz, który winien to czynić zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki, kierując się przepisami ustawy, przepisami szczególnymi oraz zapisami niniejszej uchwały.

**§ 2.**

1. Nieruchomości gminne mogą być sprzedawane, oddawane w użytkowanie wieczyste, zamieniane, mogą być przedmiotem darowizny, wnoszone jako aport do

spółek prawa handlowego z udziałem Gminy, mogą być oddawane w zarząd, najem, dzierżawę i użyczenie, a także obciążane ograniczonymi prawami rzeczowymi.

2. Nieruchomości gminne mogą być również przyznawane zgodnie z ustawą w ramach odszkodowań jako nieruchomości zamienne.

### **§ 3.**

1. Nabycia nieruchomości na rzecz Gminy Zator, zbycia nieruchomości Gminy Zator ich zamiany, oddania w najem, dzierżawę i użyczenie oraz obciążania nieruchomości, oddania nieruchomości w trwały zarząd dokonuje - z zastrzeżeniem zapisu § 4 - Burmistrz Zatora.

2. Burmistrz podejmując decyzje w sprawach gospodarki nieruchomościami, wymienionymi w ust. 1 wydaje zarządzenia w sprawie nabywania nieruchomości na rzecz Gminy Zator, a także zarządzenia w sprawie zbywania nieruchomości Gminy Zator, ich najmu, wydzierżawiania, użyczenia oraz obciążenia ograniczonymi prawami rzeczowymi oraz wydaje decyzje o oddaniu nieruchomości w trwały zarząd.

3. Burmistrz proponuje właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu nieruchomości zamienną w ramach przysługującego im odszkodowania z tytułu przejęcia nieruchomości na rzecz Gminy Zator ( art.131 ustawy).

### **§ 4.**

Zgody Rady Miejskiej wyrażonej odrębną uchwałą wymaga:

- 1) nabycie nieruchomości zabudowanej lub nieruchomości lokalowej,
- 2) zbycie lub oddanie w wieczyste użytkowanie nieruchomości zabudowanej obiektami budowlanymi stanowiącymi własność Gminy,
- 3) zbycie lokalu mieszkalnego lub użytkowego,
- 4) oddanie nieruchomości w najem lub dzierżawę na czas oznaczony dłuższy niż 5 lat,
- 5) wnoszenie nieruchomości jako wkładu niepieniężnego (aportu) do spółek prawa handlowego tworzonego z udziałem Gminy,
- 6) przekazywanie nieruchomości w drodze darowizny na cele publiczne lub na rzecz Skarbu Państwa czy jednostki samorządu terytorialnego,
- 7) ustanowienie hipoteki.

### **§ 5.**

Burmistrz zobowiązany jest do składania Radzie Miejskiej półrocznych, pisemnych sprawozdań z podjętych czynności z zakresu gospodarki gruntami w ramach przyznanych mu kompetencji, jak również w zakresie realizacji uchwał Rady odnośnie gospodarki nieruchomościami.

## **Dział II NABYWANIE NIERUCHOMOŚCI**

### **§ 6.**

1. Nabycie nieruchomości do gminnego zasobu nieruchomości może nastąpić z uwagi na uzasadniony interes Gminy Zator, a w szczególności w związku z:
  - a) potrzebami inwestycyjnymi ujętymi w planach inwestycyjnych, strategii rozwoju, planie zagospodarowania przestrzennego czy w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Zator,
  - b) realizacją zadań własnych,
  - c) regulacją stanu prawnego nieruchomości będących w posiadaniu Gminy,
  - d) postanowieniami przepisów szczególnych.
  
2. Burmistrz kierując się zapisem ust. 1 nabywa nieruchomości lub prawo użytkowania wieczystego nieruchomości w drodze umów kupna, zamiany, w zamian za zaległości podatkowe, wykonywania prawa pierwokupu, w drodze umów darowizny, nieodpłatnego przejęcia, wykonywania uprawnień z hipoteki.
  
3. W przypadku zakupu nieruchomości środki na zakup muszą mieć pokrycie w budżecie Gminy.
  
4. Warunki nabycia nieruchomości ustala się w drodze rokowań. Podstawą rokowań w uzasadnionych przypadkach, jeżeli żąda tego strona sprzedająca lub jej wymagania są dużo większe od cen rynkowych, może być wycena nieruchomości sporządzona przez rzeczoznawcę majątkowego.

## **Dział III ZAMIANA NIERUCHOMOŚCI**

### **§ 7.**

1. Zamiany nieruchomości, tj. prawa własności na prawo własności, prawa własności na prawo użytkowania wieczystego lub prawa użytkowania wieczystego na własność, a także wzajemnej zamiany praw użytkowania wieczystego dokonuje się w przypadkach uzasadnionych interesem Gminy, a w szczególności ze względu na:
  - a) potrzeby inwestycyjne,
  - b) realizację zadań własnych,
  - c) postanowienia przepisów szczególnych,
  - d) racjonalizację gospodarki nieruchomościami.
  
2. Przy zamianie nieruchomości bierze się pod uwagę wartość zamienianych nieruchomości określoną przez rzeczoznawcę i stosuje się wzajemne rozliczenia z tytułu nierównej wartości zamienianych nieruchomości. W przypadku, jeżeli dopłata jest po stronie Gminy, a strona zamiany odstępuje od żądania dopłaty traktuje się tę nie pobraną dopłatę jako darowiznę.
  
3. Warunki zamiany uzgadnia się w drodze rokowań.

## **Dział IV**

### **ZBYWANIE NIERUCHOMOŚCI**

#### **§ 8.**

1. Nieruchomości zbywane są przede wszystkim w drodze sprzedaży.
2. W uzasadnionych przypadkach Burmistrz może podjąć decyzję o oddaniu nieruchomości w użytkowanie wieczyste.
3. Nieruchomość może być również zgodnie z ustawą, z zachowaniem zapisu § 4, przedmiotem darowizny oraz wniesiona jako aport do spółki prawa handlowego z udziałem Gminy.

#### **§ 9.**

1. Sprzedaż nieruchomości bądź oddanie jej w użytkowanie wieczyste Burmistrz przeprowadza z zachowaniem procedury przetargowej zgodnie z przepisami ustawy i przepisami szczególnymi, wybierając określoną w ustawie formę przetargu.
2. Po dwóch negatywnych przetargach Burmistrz zbywa nieruchomość w drodze rokowań lub organizuje kolejne przetargi.
3. Transakcje wymienione w ust. 1 mogą być przeprowadzane w trybie bezprzetargowym w przypadkach prawem przewidzianym.
4. Zwalnia się z trybu przetargowego:
  - a) zbycie nieruchomości na rzecz osoby, która dzierżawiąc nieruchomość na podstawie umowy zawartej co najmniej na okres 10 lat zabudowała tą nieruchomość na podstawie pozwolenia na budowę,
  - b) zbycie nieruchomości na realizację urządzeń infrastruktury technicznej albo innych celów publicznych, jeżeli cele te są realizowane przez podmioty, dla których są to cele statutowe i których dochody w całości przeznaczone są na działalność statutową,
  - c) przepisu tego nie stosuje się w przypadku gdy o nabycie nieruchomości ubiega się więcej niż jeden podmiot spełniający te warunki.
5. Zwolnienie z przetargu w innych przypadkach, jak również stosowanie bonifikat przewidzianych przy sprzedaży bądź oddaniu nieruchomości w użytkowanie wieczyste wymaga zgody Rady. Nie dotyczy to wielkości bonifikaty zastosowanej zgodnie z ustawą.

#### **§ 10.**

1. Cenę zbywanych nieruchomości jak również stawkę I opłaty oraz opłat rocznych w przypadku oddania nieruchomości w wieczyste użytkowanie ustala Burmistrz na zasadach określonych w ustawie.
2. Cenę nieruchomości sprzedawanej w drodze bezprzetargowej lub w drodze rokowań po dwóch negatywnych przetargach Burmistrz może rozłożyć na raty na

okres 5 lat na pisemny wniosek nabywcy, na warunkach określonych przepisami ustawy. Wysokość I raty winna stanowić 30% ceny sprzedaży nieruchomości.

#### **§11.**

1. Nabywcy nieruchomości w drodze bezprzetargowej ponoszą koszty przygotowania nieruchomości do zbycia.

2. Nabywca wnosi na poczet kosztów przygotowania nieruchomości do sprzedaży zaliczkę, której wielkość ustala Burmistrz

#### **§12.**

1. Nieruchomość może być przedmiotem darowizny na cel publiczny jak również przedmiotem darowizny na rzecz Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego.

2. W umowie określa się cel darowizny.

3. W przypadku nie wykorzystania nieruchomości na określony cel darowizna podlega odwołaniu chyba, że Rada wyrazi zgodę na odstąpienie od odwołania darowizny.

### **Dział V**

## **OBCIĄŻANIE NIERUCHOMOŚCI I UŻYCZANIE NIERUCHOMOŚCI**

#### **§ 13.**

1. Obciążanie nieruchomości stanowiących mienie Gminy podlega w szczególności na:

- a) oddaniu nieruchomości w użytkowanie,
- b) ustanawianiu służebności gruntowej lub osobistej,
- c) ustanowieniu hipoteki.

2. Zwalnia się z przetargu oddanie nieruchomości w użytkowanie, jeżeli użytkowanie to ustalane jest na rzecz OSP, klubów sportowych lub innych stowarzyszeń działających na terenie Gminy.

#### **§ 14.**

Burmistrz użycza nieruchomości stanowiące własność Gminy Zator osobom fizycznym, osobom prawnym, jednostkom organizacyjnym szczególnie na cele charytatywne, kulturalne, oświatowo-wychowawcze, religijne, sportowo-turystyczne i inne cele realizowane krótkoterminowo.

**Dział VI**  
**ZASADY WYDZIERŻAWIANIA I NAJMU NIERUCHOMOŚCI**  
**GRUNTOWYCH ORAZ LOKALI UŻYTKOWYCH STANOWIĄCYCH**  
**MIENIE GMINY ZATOR**

**§ 15.**

1. Burmistrz wydzierżawia, wynajmuje nieruchomości gruntowe zabudowane i nie zabudowane lub ich części oraz lokale w budynkach stanowiących własność Gminy Zator na czas nieokreślony oraz czas oznaczony.
2. Zawarcie umowy najmu i dzierżawy na czas oznaczony powyżej 5 lat wymaga zgodnie z zapisem § 4 niniejszej uchwały zgody Rady Miejskiej.

**§ 16.**

1. Zawarcie umowy dzierżawy lub najmu na okres dłuższy niż 3 lata następuje w drodze przetargu na ustalenie rocznej lub miesięcznej stawki czynszu oraz spełnienia innych wymogów określonych w warunkach przetargu.
2. Formę, zasady i warunki przetargu określa każdorazowo Burmistrz.
3. Po dwóch przetargach zakończonych wynikiem negatywnym nieruchomość, lokal mogą zostać wynajęte lub wydzierżawione w drodze negocjacji z potencjalnym dzierżawcą lub najemcą.
4. Stawkę czynszu z tytułu dzierżawy lub najmu ustala Burmistrz na poziomie cen rynkowych biorąc pod uwagę podobieństwo dzierżawionych nieruchomości, charakter i rodzaj użytkowania (cel dzierżawy), lokalizację przedmiotu najmu lub dzierżawy, stan techniczny i ogólny przedmiotu dzierżawy, najmu, wyposażenie dzierżawionych lub wynajmowanych obiektów, lokali, pomieszczeń, wielkość potencjalnych nakładów do poniesienia przez najemcę lub dzierżawcę.
5. Stawki czynszu ustalane są Zarządzeniem Burmistrza i mogą być określone kompleksowo lub dla poszczególnych nieruchomości.
6. W przypadku ustalania stawki czynszu w drodze przetargu- stawka ustalona na zasadzie ust. 4-5 jest stawką wywoławczą.
7. Stawka czynszu ustalona do I przetargu może zostać obniżona w II przetargu do 50%.
- 8 W przypadku. nie wyłonienia dzierżawcy lub najemcy w przetargu czynsz ustala się w rokowaniach z potencjalnym dzierżawcą lub najemcą.
9. Czynsz ustalony w umowie dzierżawy, najmu w złotych podlega waloryzacji ogłaszanym przez GUS średniorocznym wskaźnikiem wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok ubiegły.

10. Burmistrz może wprowadzić inny sposób waloryzacji czynszu lub zastrzec sobie w umowie możliwość zmiany jego stawki.

11. Czynsz poza ustawowymi zwolnieniami podwyższany jest o podatek VAT.

### **§ 17.**

1. W uzasadnionych przypadkach, jeżeli przychód z przedmiotu dzierżawy lub najmu ulega obniżeniu z przyczyn niezależnych od Dzierżawcy lub Najemcy, Burmistrz może obniżyć czynsz za ten okres lub go umorzyć.

2. Niezależnie od płaconego czynszu Dzierżawcy i Najemcy zobowiązani są do ponoszenia obciążeń podatkowych, składek na rzecz Spółek wodnych oraz opłat eksploatacyjnych (woda, ścieki, gaz, energia, ogrzewanie).

### **§ 18.**

1. Wyraża się zgodę na bezprzetargowe zawarcie przez Burmistrza umów najmu lub dzierżawy nieruchomości gruntowych lub ich części, lokali użytkowych na czas oznaczony powyżej 3 lat i na czas nieokreślony w następujących przypadkach:

a) dzierżawy lub najmu na rzecz dotychczasowych dzierżawców i najemców lub ich następców prawnych, w przypadku wygaśnięcia dotychczasowej umowy, jeżeli dzierżawa lub najem trwały nieprzerwanie co najmniej przez okres 3 lat, a dzierżawcy, najemcy wywiązali się właściwie z warunków umowy i nie zalegają z płatnościami z tego tytułu oraz wyrażają wolę dalszej dzierżawy i przyjmują jej aktualne warunki,

b) dzierżawy na rzecz osób, które wybudowały na gruncie Gminy stały lub tymczasowy obiekt budowlany lub na rzecz ich następców prawnych, jak również na rzecz osób, które są właścicielami obiektów budowlanych – urządzeń infrastruktury znajdujących się na gruntach gminnych,

c) dzierżawy lub najmu nieruchomości gminnym jednostkom organizacyjnym lub gminnym osobom prawnym,

d) gdy przedmiot dzierżawy, tj. nieruchomość lub jej część przez swój kształt, wielkość, konfigurację lub położenie może być zagospodarowana jedynie przez posiadacza nieruchomości przyległej na powiększenie placu przydomowego, ogrodu itd. lub gdy część przyległej nieruchomości jest niezbędna do powiększenia przestrzeni dla prowadzonej działalności gospodarczej,

e) pod urządzenie drogi,

f) dzierżawy nieruchomości lub ich części wchodzących w skład zbiornika wodnego i terenu niezbędnego do korzystania z niego - na rzecz właściciela lub użytkownika pozostałej części gruntu zajętego przez ten zbiornik i teren przyległy,

g) dzierżawy, najmu na rzecz współwłaściciela nieruchomości,

h) dzierżawy na cele rolne, szczególnie jeżeli dzierżawiony grunt służy powiększeniu istniejącego gospodarstwa rolnego Dzierżawcy,

i) dzierżawy, najmu na rzecz Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego,

j) dzierżawy lub najmu nieruchomości na cele działalności charytatywnej, kulturalnej, oświatowej, opiekuńczej, ochrony zdrowia,

k) na rzecz klubów sportowych i stowarzyszeń działających na terenie Gminy Zator.

2. W innych, nie wymienionych w ust.1 przypadkach, zwolnienie z przetargowego trybu zawarcia umowy najmu lub dzierżawy może nastąpić za zgodą Rady.

3. Burmistrz może zdecydować o przetargowym zawarciu umów wymienionych w ust 1.

## **Dział VII**

### **ZASADY GOSPODAROWANIA MIENIEM BĘDĄCYM W ZARZĄDZIE JEDNOSTEK ORGANIZACYJNYCH**

#### **§ 19.**

1. Jednostkom organizacyjnym gminy nie posiadającym osobowości prawnej można oddawać grunt w trwały zarząd.

2. Jednostki organizacyjne gminy gospodarują mieniem gminy stanowiącym ich wyposażenie lub innym mieniem, do którego nabyły prawo na zasadach ogólnych i zgodnie z przepisami prawa.

3. Jednostka organizacyjna Gminy ma prawo oddania nieruchomości będącej w jej zarządzie lub jej części w najem, dzierżawę albo użyczenie na rzecz innych podmiotów na okres nie dłuższy niż okres trwania trwałego zarządu.

4. Zawarcie tych umów oraz realizacja przez dzierżawców celów określonych tymi umowami nie może stanowić przeszkód dla prawidłowego działania jednostki organizacyjnej i nie pozostawać w kolizji z celami działania tych jednostek.

5. Upoważnionym do zawierania umów, ustalenia warunków ich zawarcia jest kierownik jednostki organizacyjnej. Należność z tytułu czynszu, który stanowi dochód Gminy winna być podwyższona o podatek VAT.

6. Zawarcie przez zarządcę umowy na okres powyżej 3 lat wymaga wcześniejszej zgody Burmistrza.

7. Jednostka organizacyjna jest zobowiązana do przekazania 1 egzemplarza umowy Burmistrzowi w terminie 14 dni od dnia jej spisania, w związku z prowadzeniem przez Dział Finansowy Urzędu ścisłości czynszu, jego rozliczeń i odprowadzania podatku VAT.

8. Zasady rozliczania czynszów z Komunalnym Zakładem Wodociągów i Kanalizacji następuje zgodnie z ustawą o finansach publicznych.

## **DZIAŁ VIII POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

### **§ 20.**

W zakresie spraw nie uregulowanych w niniejszym załączniku stosuje się przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami, o własności lokali, o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego, ustawie o zakładach opieki zdrowotnej, przepisy Kodeksu Cywilnego oraz przepisy szczególne.

### **§ 21.**

Uchwały podjęte w sprawach majątkowych gminy przed wejściem w życie niniejszej uchwały zachowują ważność.

**Uzasadnienie do uchwały nr VIII/54/07  
Rady Miejskiej w Zatorze  
z dnia 29 maja 2007 r.**

**w sprawie: określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż 3 lata**

Zgodnie z art.18 ust.2 pkt.9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym do wyłącznej właściwości rady należy podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych gminy przekraczających zakres zwykłego zarządu, dotyczących określenia zasad nabycia, zbycia i obciążania nieruchomości gruntowych oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż 3 lata, chyba że przepisy szczególne stanowią inaczej. Z kolei ustawa o gospodarce nieruchomościami określa, które działania Burmistrza wymagają zgody rady. Do czasu określenia w/w zasad Burmistrz może dokonywać wszystkich wymienionych wyżej czynności za zgodą Rady. Do tej pory zasady te w stosunku do mienia Gminy Zator nie były ustalone, co utrudnia gospodarkę mieniem komunalnym. Każdorazowo w przypadku nabywania nieruchomości, nawet bardzo małych, sprzedaży nieruchomości czy też wydzierżawiania lub wynajmowania nieruchomości na okres powyżej 3 lat przygotowywane były odrębne uchwały. Opracowany projekt daje w tych sprawach, poza wymienionymi w projekcie wyjątkami, kompetencje Burmistrzowi. Wymieniono przypadki zwolnień z przetargowego trybu zawarcia przez Burmistrza niektórych umów najmu i dzierżawy.

Jeżeli chodzi o sprzedaż nieruchomości, to przypadki, w których można zwolnić z przetargowego trybu zbycia nieruchomości lub zastosować obniżkę ceny, są w mniejszych jednostkach samorządowych rzadkie i indywidualne. Zostawiono je zatem, poza pojedynczymi sytuacjami wymienionym w projekcie uchwały, do kompetencji Rady.

Jak wskazano wcześniej opracowanie i przyjęcie zasad ułatwi pracę, szczególnie jeżeli chodzi o nabywanie nieruchomości zajętych pod drogi, na cele inwestycyjne Gminy Zator, sprzedaży pojedynczych nieruchomości, zawieranie umów dzierżawy drobnych działek czy nieruchomości wykorzystywanych na cele rolnicze, przedłużanie umów dzierżawy i najmu, które do tej pory by nie absorbować nimi radnych wydzierżawiane były często na okresy trzyletnie, co utrudniało samym dzierżawcom gospodarowanie nimi.