

UCHWAŁA NR VIII.51.2019  
RADY MIEJSKIEJ W KUNOWIE

z dnia 28 lutego 2019 r.

**w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy Kunów**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a, art. 40 ust. 1 i 2 pkt 3, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994, z późn. zm.) oraz art. 13 ust. 1, art. 25 ust. 1 i art. 37 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 2204, z późn. zm.), Rada Miejska w Kunowie uchwala, co następuje:

§ 1. Ustala się zasady gospodarowania nieruchomościami Gminy Kunów, w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc Uchwała nr XXI/147/12 Rady Miejskiej w Kunowie z dnia 26.01.2012 r. w sprawie określenia zasad wydzierżawienia i wynajmowania nieruchomości na czas znaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy w Kunowie.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.

PRZEWODNICZĄCY  
RADY MIEJSKIEJ  
w Kunowie  
*Piotr Bek*

## UZASADNIENIE

Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994, z późn. zm.), stwarza możliwość powierzenia burmistrzowi przez radę miejską części swoich kompetencji w zakresie nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości, oddawania w trwały zarząd, wydzierżawienia i wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata, a także zawierania kolejnych umów najmu lub dzierżawy, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość.

Rada Miejska w Kunowie podjęła Uchwałę nr XXI/147/12 z dnia 26.01.2012 r. w sprawie określenia zasad wydzierżawienia i wynajmowania nieruchomości na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony, która nie jest dostosowana do aktualnie obowiązujących przepisów prawa, dlatego konieczne jest podjęcie nowej uchwały, która przyczyni się do ułatwienia realizacji zadań w zakresie gospodarki nieruchomościami.

## Zasady gospodarowania nieruchomościami Gminy Kunów

### Rozdział 1. PRZEPISY OGÓLNE

#### §1.

1. Określa się zasady gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Kunów w zakresie: nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości, oddawania w trwały zarząd, wydzierżawienia i wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata, a także zawierania kolejnych umów najmu lub dzierżawy, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość.
2. Określone w niniejszym załączniku zasady stosuje się również odpowiednio do nabywania i zbywania udziałów we współwłasności oraz w użytkowaniu wieczystym nieruchomości.

#### § 2.

Ileokroć w załączniku jest mowa o:

- 1) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Kunów,
- 2) Radzie - należy przez to rozumieć Radę Miejską w Kunowie,
- 3) Burmistrzu - należy przez to rozumieć Burmistrza Miasta i Gminy w Kunowie,
- 4) nieruchomości - należy przez to rozumieć nieruchomości stanowiące przedmiot własności Gminy Kunów,
- 5) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018r., poz. 2204 z późn. zm.)

#### § 3.

Nieruchomości stanowiące własność Gminy mogą być w szczególności przedmiotem sprzedaży, zamiany, zrzeczenia się, oddania w użytkowanie wieczyste, najem, dzierżawę, trwały zarząd oraz użyczenie. Nadto nieruchomości stanowiące własność Gminy mogą być obciążane ograniczonymi prawami rzeczowymi, wnoszone jako wkłady niepieniężne (aporty) do spółek prawa handlowego, utworzonych przez Gminę lub do których Gmina przystąpiła po podjęciu przez Radę Miejską w Kunowie stosownej uchwały.

#### § 4.

1. Gospodarowanie nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Kunów należy do Burmistrza Miasta i Gminy w Kunowie, który winien kierować się zasadami prawidłowej i racjonalnej gospodarki, szczególnej staranności, z uwzględnieniem społeczno - gospodarczego przeznaczenia nieruchomości, zasad współżycia społecznego, przepisów Ustawy oraz postanowień zawartych w niniejszej uchwale.
2. Gospodarując nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Kunów Burmistrz w szczególności:
  - 1) dokonuje wyboru formy prawnej przekazania nieruchomości osobom fizycznym, osobom prawnym i jednostkom organizacyjnym nieposiadającym osobowości prawnej;

- 2) przeprowadza postępowanie przewidziane przepisami prawa w przypadku obowiązku przeprowadzenia przetargu,
- 3) przeprowadza postępowanie przewidziane przepisami prawa w przypadku braku obowiązku przeprowadzenia przetargu,
- 4) zawiera umowy cywilnoprawne oraz w przypadkach przewidzianych ustawą wydaje decyzje administracyjne,
- 5) ustanawia ograniczone prawa rzeczowe na nieruchomościach stanowiących własność Gminy,
- 6) ustanawia trwałe zarząd na rzecz określonej jednostki organizacyjnej Gminy na warunkach określonych w Ustawie.

## **Rozdział 2.**

### **NABYWANIE, ZBYWANIE I OBCIĄŻANIE NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCYCH WŁASNOŚĆ GMINY KUNÓW**

#### **§ 5.**

1. Gmina może nabyć prawo do nieruchomości w szczególności w wyniku: darowizny, wykonania prawa pierwokupu, kupna po rokowaniach ze sprzedawcą, kupna w drodze przetargu lub licytacji organizowanej przez właściciela, kupna w drodze licytacji komorniczej, zamiany, zrzeczenia, wywłaszczenia, wykonywania uprawnień wynikających z ustawy o realizacji inwestycji drogowych, komunalizacji oraz w innych formach przewidzianych prawem, w związku z:

- 1) koniecznością realizacji zadań własnych,
  - 2) obowiązkami wynikającymi z przepisów szczególnych,
  - 3) w celu tworzenia gminnego zasobu nieruchomości, w ramach posiadanych na ten cel środków budżetowych.
2. Nabycie nieruchomości może nastąpić w całości lub w części.

#### **§ 6.**

1. Nabycie nieruchomości może nastąpić jeżeli planowana transakcja ma pokrycie w budżecie Gminy i Rada Miejska wyrazi zgodę na nabycie odrębną uchwałą.
2. Zgoda Rady wyrażona odrębną uchwałą jest również wymagana w przypadku nabycia przez Gminę wyłącznego prawa własności w wyniku zniesienia współwłasności nieruchomości za porozumieniem współwłaścicieli.

#### **§ 7.**

1. Nabycie przez Gminę nieruchomości może nastąpić za cenę nie wyższą niż wartość rynkowa określona przez rzeczoznawcę majątkowego.
2. Nabycie nieruchomości za cenę wyższą niż wartość wskazana w ust. 1 wymaga zgody Rady.

#### **§ 8.**

Zbycie nieruchomości może nastąpić w drodze sprzedaży, oddania w użytkowanie wieczyste, zamiany, darowizny lub innych formach przewidzianych prawem jeżeli zbywana nieruchomość jest zbędna do realizacji celów określonych w § 5 ust. 1.

#### **§ 9.**

Zgody Rady wyrażonej w formie odrębnej uchwały wymaga:

- 1) dokonanie darowizny nieruchomości,
- 2) przeznaczenie nieruchomości do sprzedaży lub oddania w użytkowanie wieczyste,

3) zbycie nieruchomości w wyniku zniesienia jej współwłasności

#### § 10.

Decyzje w sprawie ustalenia warunków zbycia podejmuje Burmistrz w oparciu o Ustawę oraz niniejszą uchwałę.

#### § 11.

1. Burmistrz może zbywać nieruchomości stanowiące własność lub prawo użytkowania wieczystego Gminy:

1) w drodze przetargu,

2) w trybie bezprzetargowym - dotyczy to tych nieruchomości, których zbycie jest ustawowo zwolnione z obowiązku zorganizowania przetargu.

2. Zwalnia się z obowiązku zbycia w drodze przetargu nieruchomości gruntowe przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe lub na realizację infrastruktury technicznej albo innych celów publicznych, jeżeli nieruchomości te mają zostać nabyte przez podmioty, dla których realizacja powyższych celów należy do zadań statutowych i których dochody przeznaczają się w całości na działalność statutową. Zwolnienia tego nie stosuje się, gdy o nabycie nieruchomości ubiega się więcej niż jeden podmiot spełniający warunki, których mowa w zdaniu pierwszym.

3. Przy bezprzetargowej sprzedaży nieruchomości osobom fizycznym i osobom prawnym, które prowadzą działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukową, badawczo - rozwojową, wychowawczą lub sportowo - turystyczną na cele nie związane z działalnością zarobkową, Burmistrz może zastosować bonifikatę w wysokości do 30% ceny, jeżeli zapłata ceny następuje jednorazowo.

#### § 12.

Burmistrz w drodze zarządzenia:

1) powołuje stałą komisję przetargową do prowadzenia przetargów, rokowań po co najmniej drugim negatywnie zakończonym przetargu oraz negocjacji w sprawie zbycia nieruchomości w drodze bezprzetargowej.

2) decyduje o obniżeniu ceny wywoławczej nieruchomości o kwotę nie wyższą niż 50% ceny wywoławczej z pierwszego przetargu, w przypadku gdy nieruchomość nie została zbyta w pierwszym i kolejnych przetargach.

#### § 13.

Burmistrz decyduje o zasadach zbycia lokalu mieszkalnego na raty, z tym zastrzeżeniem, że:

1) okres rozłożenia na raty nie może być dłuższy niż 3 lata,

2) pierwsza rata podlega zapłacie przed podpisaniem umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego w kwocie nie niższej niż 30 % ceny sprzedaży,

3) rozłożona na raty niespłacona część ceny sprzedaży podlega zabezpieczeniu w postaci ustanowienia hipoteki na sprzedawanej nieruchomości w wysokości ceny jej sprzedaży.

2. Decyzja Burmistrza, o której mowa ust. 1 jest wiążąca dla komisji przetargowej, o której mowa w § 13.

#### § 14.

1. Nieruchomości stanowiące własność Gminy mogą być obciążane ograniczonymi prawami rzeczowymi, jeżeli jest to społecznie lub ekonomicznie uzasadnione, w szczególności nieruchomości mogą być - za wynagrodzeniem lub nieodpłatnie - obciążane prawem

użytkowania lub służebnością gruntową, jeżeli nieruchomości władnąca nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej oraz służebnością przesyłu.

2. Wynagrodzenie za ustanowienie służebności gruntowej lub przesyłu ustala się w wysokości nie niższej, niż wartość tych służebności ustalona przez rzeczoznawcę majątkowego

3. Obciążenie nieruchomości stanowiących własność Gminy wymaga zgody Rady wyrażonej w formie odrębnej uchwały.

### **Rozdział 3.**

## **ODDAWANIE NIERUCHOMOŚCI W TRWAŁY ZARZĄD**

### **§ 15.**

1. Nieruchomości stanowiące własność Gminy mogą być przekazane przez Burmistrza w trwały zarząd jednostkom organizacyjnym Gminy nieposiadającym osobowości prawnej.

2. W przekazaniu nieruchomości w trwały zarząd, warunki korzystania z nieruchomości ustala Burmistrz w drodze decyzji o ustanowieniu trwałego zarządu.

### **Rozdział 4.**

## **ZASADY GOSPODAROWANIA NIERUCHOMOŚCIAMI GMINY W ZAKRESIE NAJMU, DZIERŻAWY I UŻYCZENIA**

### **§ 16.**

Umowy dzierżawy, najmu lub użyczenia mogą być zawierane wyłącznie na czas oznaczony, nie dłuższy niż przewidywany okres niewykorzystywania nieruchomości dla realizacji zadań własnych Gminy.

### **§ 17.**

Wybór dzierżawcy lub najemcy w przypadku oddawania nieruchomości w dzierżawę lub najem, na okres przekraczający 3 lata, następuje w drodze przetargu, z zastrzeżeniem § 20.

### **§ 18.**

Burmistrz, po umowach najmu lub dzierżawy zawartych na czas oznaczony do 3 lat, nie może bez zgody Rady zawierać kolejnych umów najmu lub dzierżawy z tym samym najemcą lub dzierżawcą, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość.

### **§ 19.**

1. Wyraża się zgodę na odstąpienie przez Burmistrza od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umów najmu lub dzierżawy na okres dłuższy niż 3 lata, jeżeli oddanie w najem lub dzierżawę następuje w następujących przypadkach:

- 1) umowa najmu lub dzierżawy jest zawierana z dotychczasowym najemcą lub dzierżawcą nieruchomości, którego umowa wygasa, a zamierza on wykorzystywać ją w tożsamy sposób,
- 2) umowa najmu lub dzierżawy jest zawierana celem poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej lub jej części, stanowiącej własność lub oddanej w użytkowanie wieczyste, użytkowanie, najem lub dzierżawę wnioskodawcy,
- 3) umowa najmu lub dzierżawy jest zawierana na cele prowadzenia działalności niezarobkowej, w szczególności działalności charytatywnej, opiekuńczej, kulturalnej, leczniczej, oświatowej, wychowawczej, sportowej, sportowej, turystycznej, celu wykonania przyłączenia do sieci,

- 4) umowa najmu lub dzierżawy jest zawierana z organizacjami pożytku publicznego oraz klubami i stowarzyszeniami sportowymi,
- 5) umowa najmu lub dzierżawy jest zawierana w celu umieszczenia reklamy,
- 6) umowa najmu lub dzierżawy jest zawierana w celu prowadzenia działalności rozrywkowo - widowiskowej,
- 7) umowa najmu lub dzierżawy jest zawierana na cele użyteczności infrastruktury publicznej,
- 8) umowa najmu lub dzierżawy jest zawierana z inną jednostką samorządu terytorialnego lub Skarbem Państwa,
- 9) umowa najmu lub dzierżawy jest zawierana ze spółką prawa handlowego, w której Gmina Kunów posiada udziały.

#### **§ 20.**

Najemca lub dzierżawca nieruchomości Gminy nie może bez pisemnej zgody Burmistrza podnajmować, poddzierżawiać lub oddawać w użyczenie nieruchomości lub jej części osobom trzecim.

#### **§ 21.**

1. Stawki czynszu za najem i dzierżawę nieruchomości stanowiących własność Gminy ustala Burmistrz w drodze zarządzenia.
2. W przetargowym trybie zawierania umowy najmu lub dzierżawy nieruchomości stanowiących własność Gminy, stawki czynszu określone zarządzeniem, o którym mowa w ust. 1, stanowią cenę wywoławczą.

#### **§ 22.**

Burmistrz może użyczać nieruchomości stanowiące własność Gminy na czas oznaczony nie dłuższy niż 10 lat:

- 1) na rzecz jednostek samorządu terytorialnego lub Skarbu Państwa,
- 2) na rzecz samorządowych jednostek organizacyjnych,
- 3) na realizację celów publicznych oraz zadań użyteczności publicznej,
- 4) na cele niezwiązane z działalnością zarobkową, w szczególności na działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, oświatową, wychowawczą, sportową, zdrowotną lub naukową.

#### **§ 23.**

Przepisy niniejszego rozdziału stosuje się odpowiednio do użyczenia, najmu i dzierżawy lokali użytkowych i powierzchni dachu budynku gminnego pod zainstalowanie anten radiowych łącz.

### **Rozdział 5. ZAMIANA NIERUCHOMOŚCI**

#### **§ 24.**

1. Nieruchomości stanowiące własność Gminy mogą być przedmiotem zamiany, w przypadku gdy jest to uzasadnione potrzebami Gminy.
2. Zamiany nieruchomości dokonuje Burmistrz na zasadach określonych w Ustawie.