

**UCHWAŁA NR XXXV/215/09  
RADY GMINY ŁAGIEWNIKI**

z dnia 2 września 2009 r.

**w sprawie zasad gospodarowania mieniem gminy i wchodzącym w skład gminnego zasobu nieruchomości Gminy Łagiewniki**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a) i art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym<sup>1</sup> oraz art. 12, art. 13 ust. 1–2a, art. 25 ust. 1 i 2, w związku z art. 23 ust. 1, art. 28 ust. 1, art. 34 ust. 1 pkt 3 i ust. 6, art. 37 ust. 2, art. 43 ust. 1, art. 67 ust. 1 i 2, art. 68 ust. 1, 1a, 2 i 2a, art. 70 ust. 2 i 4, art. 72 ust. 2, art. 73 ust. 3, art. 82 ust. 1, art. 84 ust. 3 i 5 oraz art. 156 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami<sup>2</sup> Rada Gminy Łagiewniki uchwala, co następuje:

**§ 1.** Ustala się zasady gospodarowania mieniem gminy i wchodzącym w skład gminnego zasobu nieruchomości Gminy Łagiewniki stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Łagiewniki.

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

Przewodnicząca Rady Gminy  
*Krystyna Marczak*

<sup>1</sup> t.j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458., z 2009 r. Nr 52, poz. 420.

<sup>2</sup> t.j. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603, Nr 281, poz. 2782, z 2005 r. Nr 130, poz. 1087, Nr 169, poz. 1420, Nr 175, poz. 1459, z 2006 r. Nr 64, poz. 456, Nr104, poz. 708, Nr 220, poz. 1600 i 1601, z 2007 r. Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 59, poz. 369, Nr 220, poz. 1412, z 2009 r. Nr 19, poz. 100, Nr 42, poz. 335 i 340.

**Załącznik do uchwały nr XXXV/215/09  
Rady Gminy Łagiewniki z dnia 2 września  
2009 r.**

**ZASADY GOSPODAROWANIA MIENIEM GMINY I WCHODZĄCYM W SKŁAD GMINNEGO ZASOBU  
NIERUCHOMOŚCI GMINY ŁAGIEWNIKI**

**DZIAŁ I**

**Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Zasady gospodarowania mieniem Gminy Łagiewniki, zwane w dalszej części zasadami, dotyczą w szczególności:

- 1) nabywania i zbywania nieruchomości;
- 2) wydzierżawiania, wynajmowania i użyczenia nieruchomości;
- 3) obciążenia nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi;  
(Skarga Wojewody Dolnośląskiego nr NK.II.0914-10/78/09 z dnia 29 października 2009 r. do WSA we Wrocławiu na § 1 ust. 3)
- 4) przekazywania nieruchomości gminnym jednostkom organizacyjnym w trwały zarząd;
- 5) nabywania, zbywania i użyczenia ruchomych składników mienia;
- 6) przyjmowanie i dokonywanie darowizn.

2. Gospodarowanie mieniem, określone niniejszymi przepisami, nie narusza zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości, ich wydzierżawiania lub wynajmowania oraz przekazywania w trwały zarząd, określonych w odrębnych przepisach.

3. Niniejsze zasady stosuje się także odpowiednio w zakresie gospodarowania innym mieniem niż komunalne, a znajdującym się w faktycznym zarządzie Gminy Łagiewniki.

**§ 2.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) Wójtce – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Łagiewniki,
- 2) Radzie Gminy – należy przez to rozumieć Radę Gminy Łagiewniki,
- 3) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Łagiewniki,
- 4) nieruchomościami – należy przez to rozumieć nieruchomości gruntowe, budynki i lokale,
- 5) nieruchomości gruntowe – należy przez to rozumieć grunt wraz z częściami składowymi, z wyłączeniem budynków lokali, jeżeli stanowią odrębny przedmiot własności,
- 4) Ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603, z późn. zm.)

## **DZIAŁ II**

### **Gospodarowanie nieruchomościami**

#### **Rozdział 1**

##### **Zasady ogólne**

**§ 3.** Gospodarowanie nieruchomościami, stanowiącymi własność Gminy, oraz nabywanie nieruchomości należy do Wójta, który w tym zakresie zobowiązany jest do kierowania się zasadami prawidłowej gospodarki, zgodnie z ustawą oraz niniejszymi zasadami.

**§ 4. 1.** Wójt w sprawach gospodarowania nieruchomościami wydaje zarządzenia.

2. Wydanie zarządzenia może nastąpić na wniosek złożony przez osobę zainteresowaną lub z inicjatywy Wójta.

**§ 5.** Wójt dokonuje wyboru formy prawnej oraz ustala treść umowy lub decyzji, dotyczącej przekazania nieruchomości, i w tym zakresie może:

- 1) przenosić własność nieruchomości w drodze sprzedaży,
- 2) oddawać nieruchomości w użytkowanie wieczyste,
- 3) oddawać nieruchomości lub ich części w najem, dzierżawę i użyczenie,
- 4) dokonywać zamiany własności nieruchomości,
- 5) dokonywać zamiany własności nieruchomości na prawo użytkowania wieczystego nieruchomości, prawa użytkowania wieczystego nieruchomości na własność nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego nieruchomości na prawo użytkowania wieczystego innej nieruchomości,
- 6) znosić współwłasności nieruchomości,
- 7) oddawać nieruchomości w trwały zarząd jednostkom organizacyjnym Gminy,
- 8) obciążać nieruchomość ograniczonymi prawami rzeczowymi na rzecz osób trzecich.

#### **Rozdział 2**

##### **Nabywanie nieruchomości i prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych do gminnego zasobu nieruchomości**

**§ 6. 1.** Wójt bez odrębnej zgody Rady Gminy może nabywać do gminnego zasobu nieruchomości, stanowiące własność osób fizycznych i osób prawnych, jednostek samorządu terytorialnego i Skarbu Państwa lub przysługujące tym osobom lub jednostkom prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych, w związku z koniecznością realizacji zadań własnych, potrzeb inwestycyjnych, opieki nad zabytkami lub obowiązkami wynikającymi z przepisów szczególnych pod warunkiem, że wartość tych nieruchomości nie przekracza 10.000 zł.

2. Nabycie, o którym mowa w ust. 1, może nastąpić między innymi w drodze:

- 1) umowy kupna – sprzedaży, zamiany, nieodpłatnego przejęcia nieruchomości oraz zrzeczenia się praw użytkowania wieczystego,
- 2) wykonania prawa pierwokupu na podstawie przepisów ustawy,
- 3) przyjęcia spadku, zapisu i darowizny bez obciążeń,
- 4) scalanie i podział gruntów,
- 5) inne czynności prawne,
- 6) przyjmowanie z mocy prawa,
- 7) komunalizację w drodze decyzji.

**§ 7. 1.** Odpłatne nabycie nieruchomości należy poprzedzić rokowaniami, przeprowadzonymi pomiędzy Wójtem a właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości, mającymi na celu ustalenie warunków nabycia, w tym także ceny nieruchomości.

2. Podstawą do rokowań przy nabywaniu nieruchomości, mających na celu również ustalenie ceny nabycia nieruchomości, jest wartość określona przez rzeczoznawcę majątkowego. Powyższe nie dotyczy wydzielonych w wyniku podziałów geodezyjnych części nieruchomości przeznaczonych pod poszerzenie dróg.

**§ 8. 1.** Wójt nabywa nieruchomość do gminnego zasobu nieruchomości w formie odpłatnej, po cenie nie wyższej niż wartość określona przez rzeczoznawcę majątkowego z zastrzeżeniem § 7 ust. 2.

2. Nabycie po cenie wyższej od wartości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego wymaga zgody Rady Gminy w formie odrębnej uchwały, poprzedzającej nabycie nieruchomości.

**§ 9.** Odpłatne nabycie nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego może nastąpić w ramach środków finansowych, wydzielonych na ten cel w budżecie.

**§ 10.** Nieodpłatne nabycie nieruchomości obciążonej prawem lub wierzytelnościami osób trzecich, w przypadku gdy nabycie to nie powoduje wygaśnięcia tych praw i wierzytelności, może nastąpić po podjęciu stosownej uchwały przez Radę Gminy.

### **Rozdział 3**

#### **Oddawanie nieruchomości w trwały zarząd**

**§ 11.** Wójt oddaje nieruchomości w trwały zarząd jednostkom organizacyjnym na czas nieoznaczony lub na czas oznaczony.

**§ 12.** Za nieruchomości oddane w trwały zarząd pobiera się opłaty roczne na zasadach określonych w ustawie.

**§ 13.** Wójt może udzielić bonifikaty od opłaty rocznej za nieruchomości oddane w trwały zarząd w wysokości nie większej niż 95% ceny po uzyskaniu każdorazowo zgody Rady Gminy w przypadkach i na zasadach określonych w ustawie.

**§ 14.** Wójt każdorazowo wydaje decyzje o przekazaniu trwałego zarządu między jednostkami organizacyjnymi na ich wniosek, a także decyzje o wygaśnięciu trwałego zarządu oraz o wysokości opłat rocznych, udzielonych bonifikatach i sposobie zapłaty.

**§ 15.** Szczegółowe warunki korzystania z nieruchomości przez jednostki organizacyjne określają odpowiednie przepisy niniejszej uchwały, ustawy i Kodeksu cywilnego.

### **Rozdział 4**

#### **Sprzedaż i oddawanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości**

**§ 16.** Nieruchomości są zbywane osobom fizycznym i prawnym w drodze:

- 1) sprzedaży,
- 2) oddania w użytkowanie wieczyste,
- 3) darowizny,
- 4) zamiany,
- 5) zrzeczenia się,
- 6) wniesienia nieruchomości jako wkładu niepieniężnego (aportu) do spółki.

**§ 17. 1.** Sprzedaż nieruchomości następuje w drodze przetargu, z zastrzeżeniem § 18.

2. Wybór formy przetargu należy do Wójta.

**§ 18.** Sprzedaż nieruchomości w drodze bezprzetargowej następuje w przypadkach określonych w ustawie, a także gdy Rada Gminy udzieli każdorazowo takiej zgody w stosunku do:

- 1) nieruchomości przeznaczonych na realizację urządzeń infrastruktury technicznej albo innych celów publicznych, jeżeli cele te będą realizowane przez podmioty, dla których są to celowe statutowe i których dochody przeznacza się w całości na działalność statutową,
- 2) nieruchomości dzierżawionych przez osoby na podstawie umowy zawartej co najmniej na 10 lat, jeżeli nieruchomości te zostały zabudowane na podstawie zezwolenia na budowę.

2. Przepisu nie stosuje się w przypadku, gdy o nabycie nieruchomości ubiega się więcej niż jeden podmiot spełniający powyższe warunki.

**§ 19. 1.** W przypadku sprzedaży nieruchomości w trybie, o którym mowa w § 18, może być udzielona bonifikata nie wyższa niż 95% ceny stanowiącej wartość nieruchomości.

2. O zastosowaniu bonifikaty określonej w ust. 1 postanawia Wójt, po uzyskaniu każdorazowo zgody Rady Gminy.

3. Bonifikata, której mowa w ust. 1, przysługuje pod warunkiem zapłaty ceny sprzedaży, jednorazowo nie później jednak niż do zawarcia umowy sprzedaży albo umowy oddania w użytkowanie wieczyste. (Skarga Wojewody Dolnośląskiego nr NK.II.0914-10/78/09 z dnia 29 października 2009 r. do WSA we Wrocławiu na § 19)

### **Rozdział 5**

#### **Sprzedaż lokali mieszkalnych, lokali użytkowych i budynków**

**§ 20. 1.** Lokale mieszkalne, których najem został nawiązany na czas oznaczony, mogą stanowić przedmiot sprzedaży na warunkach i za cenę ustaloną w drodze przetargu, z zastrzeżeniem § 23.

2. Do sprzedaży, o której mowa w ust. 1, stosuje się przepisy § 17. ust. 2.

**§ 21. 1.** Najemcom lokali mieszkalnych, z którymi został nawiązany najem na czas nieoznaczony, lub osobom posiadającym decyzję administracyjną o przydziale mieszkania wydanej przed dniem 12 listopada 1994 roku przysługuje pierwszeństwo w nabyciu tych lokali, zgodnie z ustawą, w drodze bezprzetargowej.

**§ 22.** Nie podlegają sprzedaży lokale mieszkalne:

- 1) w budynkach przeznaczonych do remontu kapitalnego lub do wyburzenia,
- 2) w budynkach, w których przewidywana jest zmiana funkcji.

**§ 23.** 1. Przy sprzedaży lokalu mieszkalnego w drodze bezprzetargowej – na rzecz najemcy – udziela się bonifikaty nie wyższej niż 95% ceny stanowiącej wartość nieruchomości.

2. O zastosowaniu bonifikaty określonej w ust. 1 postanawia Wójt Gminy, po uzyskaniu każdorazowo zgody Rady Gminy.

3. Bonifikata, o której mowa w ust. 1, obejmuje cenę lokalu, w tym cenę udziału w prawie własności gruntu lub, w przypadku gdy udział obejmuje prawo użytkowania wieczystego, pierwszą opłatę z tego tytułu. Bonifikata udzielana od ceny lokalu obejmuje wszystkie jej składniki w jednakowej wysokości.

4. Bonifikatę, o której stanowi ust. 1, stosuje się również do opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego dla nieruchomości przeznaczonych na cele mieszkaniowe.

5. Cena sprzedaży lokalu mieszkalnego, po uwzględnieniu udzielonej bonifikaty określonej w ust. 1. nie może być rozłożona na raty.

(Skarga Wojewody Dolnośląskiego nr NK.II.0914-10/78/09 z dnia 29 października 2009 r. do WSA we Wrocławiu na § 23 ust. 5)

6. Do sprzedaży na rzecz użytkownika wieczystego prawa własności nieruchomości, przeznaczonej na cele mieszkaniowe, stosuje się odpowiednio przepisy ust. 1–6.

**§ 24.** Cenę sprzedaży lokalu mieszkalnego sprzedawanego w trybie bezprzetargowym pomniejsza się przed udzieleniem bonifikaty określonej w § 23 o nakłady podnoszące wartość lokalu poniesione za zgodą Gminy przez najemcę, na rzecz którego następuje sprzedaż, dokonane na ich przeprowadzenie zgodnie z prawem budowlanym, w tym na podstawie pozwolenia na budowę, remont kapitalny tego lokalu, przebudowę, nadbudowę lub rozbudowę budynku, bądź adaptację strychu lub innego pomieszczenia niemieszkalnego, jeżeli w wyniku tego nastąpiło wyodrębnienie lokalu mieszkalnego stanowiącego przedmiot umowy najmu lub powiększenie powierzchni użytkowej tego lokalu.

(Skarga Wojewody Dolnośląskiego nr NK.II.0914-10/72/09 z dnia 29 października 2009 r. do WSA we Wrocławiu na § 24)

**§ 25.** W przypadku zbywania samodzielnych lokali o innym przeznaczeniu, niż mieszkalne, pierwszeństwo w ich nabyciu przyznaje się ich najemcom lub dzierżawcom, po okresie 10 lat najmu lub dzierżawy na podstawie jednej umowy, o ile nie zalegają oni z zapłatą należnego czynszu i innych opłat z tego tytułu. Sprzedaż tych lokali następuje za zgodą Rady podjętą w formie uchwały.

**§ 26.** Sprzedaż lokali wraz z pomieszczeniami następuje z jednoczesnym oddaniem w użytkowanie wieczyste lub sprzedażą części udziału w gruncie obejmującego działkę umożliwiającą racjonalne korzystanie z całego budynku z zastrzeżeniem art. 3 ust. 7 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903, z późn. zm.).

**§ 27.** Sprzedaż lokalu z zachowaniem pierwszeństwa przysługującego na podstawie § 21 ust. 1 lub § 26 może nastąpić po uregulowaniu przez nabywcę wszystkich zaległych należności Gminy związanych z tym lokalem.

(Skarga Wojewody Dolnośląskiego nr NK.II.0914-10/78/09 z dnia 29 października 2009 r. do WSA we Wrocławiu na § 27)

## **Rozdział 6**

### **Znoszenie współwłasności**

**§ 28.** Znoszenie współwłasności dotyczy nieruchomości stanowiących własność Gminy i osób trzecich.

**§ 29.** 1. Zniesienie współwłasności niepodzielnych nieruchomości w rozumieniu art. 211 Kodeksu cywilnego może nastąpić poprzez zbycie przez Wójta udziałów Gminy na rzecz pozostałych współwłaścicieli w przypadku nieruchomości zabudowanych, jeżeli budynki i inne urządzenia znajdujące się na gruncie zostały wzniesione ze środków pozostałych współwłaścicieli lub ich poprzedników prawnych,

2. Zniesienie innych współwłasności następuje za zgodą Rady podjętą w formie uchwały.

**§ 30.** Zbycie przez Gminę udziału w nieruchomości następuje za cenę ustaloną na podstawie wyceny sporządzonej przez rzeczoznawcę majątkowego z doliczeniem kosztów związanych z tym zbyciem poniesionych przez Gminę.

(Skarga Wojewody Dolnośląskiego nr NK.II.0914-10/78/09 z dnia 29 października 2009 r. do WSA we Wrocławiu na § 30)

## **Rozdział 7**

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

**§ 31.** 1. Użytkowanie może być ustanowione odpłatnie lub nieodpłatnie w formie umowy sporządzonej na piśmie.

2. Okres użytkowania nie może być dłuższy niż 20 lat.

3. Użytkowanie nieruchomości stanowiącej własność Gminy może być ustanowione stosownie do uregulowań zawartych w art. 252–270 Kodeksu cywilnego.

**§ 32.** 1. Nieruchomości stanowiące własność Gminy mogą być w uzasadnionych gospodarczo i społecznie przypadkach obciążane służebnością gruntową na czas określony lub nieokreślony.

2. Obciążenie służebnością jest dopuszczalne, jeżeli ma ona na celu racjonalne zwiększenie użyteczności nieruchomości władającej lub jej części, dające jej właścicielowi korzyści na nieruchomości obciążanej, w zasadzie konieczne, jak np. ustanowienie drogi koniecznej, przeprowadzenie 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.

(Skarga Wojewody Dolnośląskiego nr NK.II.0914-10/78/09 z dnia 29 października 2009 r. do WSA we Wrocławiu na § 32 ust. 2)

**§ 33.** Ustanowienie użytkowania zgodnie z § 32 lub służebności zgodnie z § 33 niniejszej uchwały może nastąpić bez odrębnej zgody Rady Gminy. Wójt ustala wysokość opłaty za użytkowanie oraz za ustanowienie służebności lub postanawia o odstąpieniu od opłat.

**§ 34.** Nieruchomości stanowiące własność Gminy mogą być obciążane hipoteką dla zabezpieczenia oznaczonej wierzytelności, w tym kredytów i pożyczek zaciąganych przez Gminę na wniosek Wójta, po podjęciu uchwały przez Radę.

### **DZIAŁ III**

#### **Ceny, opłaty i rozliczenie za nieruchomości**

**§ 35.** 1. Cenę nieruchomości ustala się na podstawie jej wartości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

2. Wartość nieruchomości, o której mowa w ust. 1, zachowuje ważność w okresie jednego roku od dnia jej ustalenia.

(Skarga Wojewody Dolnośląskiego nr NK.II.0914-10/78/09 z dnia 29 października 2009 r. do WSA we Wrocławiu na § 35 ust. 2 we)

**§ 36.** 1. Przy sprzedaży nieruchomości w drodze przetargowej, cenę nieruchomości ustala się w wysokości ustalonej w wyniku przetargu.

2. Cenę wywoławczą nieruchomości w przetargu ustala Wójt, w wysokości nie niższej niż od jej wartości ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego i podwyższonej o koszty poniesione przez Gminę na jej przygotowanie do zbycia.

3. Jeżeli co najmniej dwa przetargi zakończyły się wynikiem negatywnym, cenę nieruchomości oraz warunki jej zapłaty ustalane są w drodze rokowań pomiędzy Wójtem a nabywcą. Nieruchomość nie może być zbyta za cenę niższą niż 40% ceny wywoławczej pierwszego przetargu.

(Skarga Wojewody Dolnośląskiego nr NK.II.0914-10/78/09 z dnia 29 października 2009 r. do WSA we Wrocławiu na § 36 ust. 2, ust. 3)

**§ 37.** 1. Zasady ustalenia ceny nieruchomości przy sprzedaży lub opłaty przy oddawaniu gruntu w użytkowanie wieczyste w drodze bezprzetargowej ustala Rada Gminy na podstawie wartości nieruchomości ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego z zastrzeżeniem § 40, podejmując stosowną uchwałę o wyrażeniu zgody na sprzedaż nieruchomości lub/i oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste.

2. Cenę lokalu mieszkalnego obejmującą lokal wraz z pomieszczeniami przynależnymi, udziałem w nieruchomości wspólnej oraz pierwszą opłatą w wysokości 15% ceny nieruchomości gruntowej z tytułu wieczystego użytkowania gruntu związanego z nabyciem lokalu mieszkalnego ustala się na podstawie wartości rynkowej tych nieruchomości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

(Skarga Wojewody Dolnośląskiego nr NK.II.0914-10/78/09 z dnia 29 października 2009 r. do WSA we Wrocławiu na § 37 ust. 1 i ust. 2 we fragmencie „w wysokości 15% ceny nieruchomości gruntowej”)

**§ 38.** W przypadku sprzedaży nieruchomości za gotówkę zapłata ceny następuje przed sporządzeniem umowy notarialnej.

(Skarga Wojewody Dolnośląskiego nr NK.II.0914-10/78/09 z dnia 29 października 2009 r. do WSA we Wrocławiu na § 38)

**§ 39.** Bonifikata, o której mowa w § 23, może być zastosowana w przypadku zapłaty gotówką ceny nabycia nieruchomości lub opłaty za użytkowanie wieczyste działki gruntu oraz po złożeniu przez nabywcę nieruchomości oświadczenia o nie wnoszeniu jakichkolwiek roszczeń dotyczących nabywanej nieruchomości.

**§ 40.** 1. Cena nieruchomości (lokali mieszkalnych wraz z gruntem oraz nieruchomości przeznaczonych wyłącznie na cele mieszkalne) sprzedanej w drodze bezprzetargowej lub w drodze rokowań nie może być rozłożona na raty, na czas nie dłuższy niż 10 lat.

(Skarga Wojewody Dolnośląskiego nr NK.II.0914-10/78/09 z dnia 29 października 2009 r. do WSA we Wrocławiu na § 40)

**§ 41.** 1. Nabywca, na którego wniosek przeznaczają się nieruchomości do sprzedaży w drodze bezprzetargowej, w związku z tym, że Gmina ponosi koszty przygotowania jej do zbycia, zobowiązany jest do wpłaty zaliczki na poczet przewidywanych kosztów, w wysokości i terminie ustalonym przez Wójta.

2. Nieuiszczenie zaliczki, o której mowa w ust. 1, powoduje pozostawienie wniosku bez rozpatrzenia.

3. W przypadku powstania różnicy pomiędzy rzeczywistymi kosztami, a wpłaconą zaliczką;
- dokonana nadpłata podlega zaliczeniu na poczet ceny nabycia lub na żądanie nabywcy zwrotowi.
  - niedopłata podlega uregulowaniu przed zawarciem umowy sprzedaży i niewpłacenie tej kwoty w wyznaczonym terminie może spowodować odmowę zawarcia umowy.

4. Zaliczka nie podlega zwrotowi w przypadku rezygnacji wnioskodawcy z nabycia nieruchomości, jeżeli Gmina poniosła koszty związane z przygotowaniem nieruchomości do sprzedaży, z zastrzeżeniem ust. 5.

5. Jeżeli koszty, o których mowa w ust. 4, są niższe od zaliczki, to kwotę wynikającą z tej różnicy zwraca się wpłacającemu.

6. Koszty związane z zawarciem umowy notarialnej oraz opłaty sądowe za ujawnienie praw własności ponosi nabywca.

(Skarga Wojewody Dolnośląskiego nr NK.II.0914-10/78/09 z dnia 29 października 2009 r. do WSA we Wrocławiu na § 41)

**§ 42.** 1. Kupujący zobowiązany jest zwrócić kwotę równą udzielonej bonifikacie, o której mowa w § 23, po jej waloryzacji, jeżeli przed upływem 10 lat, licząc od dnia nabycia, a w przypadku nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny przed upływem 5 lat, zbył lub wykorzystał nieruchomość na inne cele niż określały warunki bonifikaty.

2. Zastrzeżenie zawarte w ust. 1 musi być ujawnione jako dodatkowa klauzula w umowie sprzedaży oraz w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości.

(Skarga Wojewody Dolnośląskiego nr NK.II.0914-10/78/09 z dnia 29 października 2009 r. do WSA we Wrocławiu na § 42)

## DZIAŁ IV

### Wydzierżawianie, najem lokali i użyczenie nieruchomości

**§ 43.** Przepisów niniejszego działu nie stosuje się do najmu lokali mieszkalnych i lokali użytkowych.

**§ 44.** 1. Nieruchomości lub ich części mogą być wydzierżawiane lub wynajmowane przez Wójta na czas oznaczony do 3 lat.

2. Wójt może przeznaczyć do dzierżawy nieruchomość gruntową stanowiącą własność Gminy, jeżeli nie jest ona przeznaczona do realizacji celu publicznego, a jej wydzierżawienie jest ekonomicznie uzasadnione.

3. Wykaz nieruchomości przeznaczonych do wydzierżawienia podaje się do publicznej wiadomości na zasadach określonych w ustawie.

2. Okres najmu lub dzierżawy ustala się, biorąc pod uwagę w szczególności:

- przeznaczenie i sposób zagospodarowania nieruchomości,
- konieczność poniesienia niezbędnych nakładów inwestycyjnych do korzystania z nieruchomości,
- przydatność i korzyści społeczne wynikające z wydzierżawienia lub wynajmu.

**§ 45.** 1. Wybór dzierżawcy lub najemcy dokonuje się w drodze przetargu, z zastrzeżeniem § 17 ust. 2 oraz § 48 ust. 2.

2. Odstąpienie od trybu przetargowego przy oddawaniu nieruchomości w najem lub dzierżawę może nastąpić, jedynie w przypadku przewidzianych ustawowo realizacji zadań własnych Gminy, a także w przypadkach:

- zawierania umowy dzierżawy lub najmu na okres nie dłuższy niż 3 lata, chyba że wniosek o dzierżawę lub najem złożył ten sam oferent,
- wnioskodawca jest dotychczasowym najemcą lub dzierżawcą,
- przedmiotem dzierżawy jest grunt, na którym usytuowane są obiekty stanowiące nakłady wnioskodawcy albo następcy prawnego najemcy lub dzierżawcy,
- wnioskodawca prowadzi działalność charytatywną, kulturalną, naukową, opiekuńczą, leczniczą, oświatową, badawczo-rozwojową, wychowawczą lub sportowo-turystyczną na cele niezwiązane z działalnością zarobkową, a także jeżeli jest organizacją pożytku publicznego i nieruchomość wykorzystana na cele działalności pożytku publicznego,
- przedmiotem dzierżawy są grunty wykorzystywane pod uprawy ogrodnicze, na cele rolnicze (ogródki działkowe),
- przedmiotem umowy są tereny związane z zabudową mieszkaniową przyległe do nieruchomości, do której wnioskodawcy przysługują prawa rzeczowe,
- dzierżawa lub najem ma charakter okazjonalny, doraźny lub sezonowy.

3. Stawki czynszu określa Wójt.

(Skarga Wojewody Dolnośląskiego nr NK.II.0914-10/78/09 z dnia 29 października 2009 r. do WSA we Wrocławiu na § 45 ust. 2 pkt 3, pkt 5, pkt 6, pkt 7)

**§ 46.** Bezprzetargowy tryb dzierżawy lub najmu nieruchomości nie ma zastosowania dla wnioskodawcy, który:

- zajmuje lokal bez tytułu prawnego,
- pozostaje w zwłoce z zapłatą należności czynszowych za najem lub opłat za bezumowne korzystanie z lokalu użytkowego.

**§ 47.** 1. Umowy dzierżawy i najmu nieruchomości winny zawierać postanowienia:

- 1) zabezpieczające Gminę przed ewentualnym roszczeniem wypłaty odszkodowania z tytułu poniesionych nakładów przez dzierżawców lub najemców,
- 2) umożliwiającą aktualizację czynszu najmu lub dzierżawy w drodze jednostronnego oświadczenia woli wydzierżawiającego lub wynajmującego,
- 3) odnoszące się do prawa zabudowy gruntu i jego skutków.

2. Składniki budowlane wzniesione przez najemcę bądź dzierżawcę zgodnie z umową nie mogą mieć charakteru trwałego i z chwilą zakończenia dzierżawy, dzierżawca zobowiązany jest na własny koszt usunąć je z przedmiotu najmu bądź dzierżawy lub nieodpłatnie przekazać na rzecz właściciela gruntu za jego zgodą.

(Skarga Wojewody Dolnośląskiego nr NK.II.0914-10/78/09 z dnia 29 października 2009 r. do WSA we Wrocławiu na § 47 ust. 2)

**§ 48.** Wójt obowiązany jest zastrzec w zawieranych umowach dzierżawy i najmu możliwość rozwiązania umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia w przypadku, gdyby:

- 1) nieruchomość wykorzystywana była przez drugą stronę umowy niezgodnie z przeznaczeniem nieruchomości określonym umową,
- 2) nieruchomości lub jej części składowe przekazywane zostały do korzystania osobom trzecim bez zgody Wójta,
- 3) dzierżawca pozostawał w zwłoce z zapłatą należności z tytułu podatków i opłat lokalnych oraz innych, niewymienionych należności na rzecz Gminy.

**§ 49.** Wójt Gminy corocznie w drodze zarządzenia ustala minimalne stawki czynszu za dzierżawę lub najem nieruchomości będących własnością Gminy z uwzględnieniem powierzchni, istniejącego zagospodarowania i przeznaczenia nieruchomości w umowie dzierżawy lub najmu.

**§ 50.** Nieruchomości mogą być użyczane na okres do 3 lat:

- 1) gminnym jednostkom organizacyjnym na realizację przez nie celów statutowych,
- 2) osobom prawnym i fizycznym, w szczególności prowadzącym na terenie Gminy działalność charytatywną, kulturalną, naukową, opiekuńczą, leczniczą, oświatową, badawczo-rozwojową, wychowawczą lub sportowo-turystyczną, na cele niezwiązane z działalnością zarobkową, a także organizacjom pożytku publicznego.

**§ 51.** 1. Nieruchomości oddaje się w użyczenie w celu zapewnienia realizacji przez gminne jednostki organizacyjne lub osoby określone w § 53 ust. 2 uchwały zadań własnych Gminy bądź też w celu zapewnienia realizacji zadań statutowych tych podmiotów.

3. Nieruchomości mogą być oddane w użyczenie na czas oznaczony lub czas nieoznaczony.
4. Nieruchomość w użyczenie oddaje się bez przeprowadzenia przetargu.
5. Po zakończeniu umowy użytkownik winien zwrócić lokal w stanie wynikającym z zasad prawidłowej gospodarki, a na żądanie użyczającego przywrócić do stanu pierwotnego.
6. Szczegółowe zasady użyczenia określać będzie zawarta pomiędzy stronami umowa.
7. Biorący w użyczenie obowiązany jest do ponoszenia obciążających nieruchomości danin publiczno-prawnych oraz opłat związanych z utrzymaniem nieruchomości, tj.: opłat za energię elektryczną, gaz, co, wodę oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych.
8. Biorący w użyczenie obowiązany jest do sprawowania pieczy nad przedmiotem użyczenia, w tym utrzymania w należyłym stanie technicznym i porządku, zachowując wszelkie wymogi dotyczące ochrony środowiska oraz:

- 1) zabezpieczenia przed kradzieżą lub włamaniem,
- 2) zabezpieczenia utrzymania czystości, a w sezonie zimowym usuwania śniegu i lodu oraz posypywania dojeżdżającymi zapewniającymi bezpieczne poruszanie się,
- 3) zapewnienia warunków bezpiecznego korzystania z posiadanych urządzeń wyposażenia lub innych przedmiotów pozostających w dyspozycji użytkownika,
- 4) ubezpieczenia od odpowiedzialności Cywilnej.

(Skarga Wojewody Dolnośląskiego nr NK.II.0914-10/78/09 z dnia 29 października 2009 r. do WSA we Wrocławiu na § 51 ust. 5, ust. 7, ust. 8)

## **DZIAŁ V**

### **Najem i użyczenie lokali użytkowych**

**§ 52.** 1. Zasady najmu określone w niniejszym dziale dotyczą lokali użytkowych stanowiących mienie Gminy.

2. Oddawanie lokali, określonych w ust. 1, w najem następuje na podstawie umowy, w której wynajmującym jest Wójt lub jednostka organizacyjna administrująca budynki lub ich części, w których znajdują się te lokale.

3. Ilekroć w niniejszym dziale jest mowa o „wynajmującym” – należy przez to rozumieć Wójta lub jednostkę organizacyjną, jako administrujących lokalami.

**§ 53.** 1. Lokale użytkowe mogą być oddawane w najem na podstawie umowy określającej prawa i obowiązki stron.

2. Decyzje o przeznaczeniu wolnego lokalu użytkowego do oddania w najem podejmuje każdorazowo Wójt Gminy.

3. Wykaz lokali użytkowych przeznaczonych do wynajęcia podaje się do publicznej wiadomości na zasadach określonych w ustawie.

**§ 54.** 1. Najem lokali użytkowych następuje w drodze przetargu ustnego nieograniczonego, z zastrzeżeniem ust. 2 i 7 oraz § 59.

2. W uzasadnionych przypadkach ze względu na konieczność zaspokojenia podstawowych potrzeb mieszkańców Gminy, wskazanie najemcy może nastąpić w drodze przetargu ograniczonego.

3. Przetarg na najem lokalu ogłasza wynajmujący po zwolnieniu przez dotychczasowego najemcę lub pozyskaniu nowego lokalu.

4. Dopuszcza się obniżenie ceny wywoławczej w drugim przetargu do 50%.

5. W przypadku gdy dwa kolejne przetargi zakończą się wynikiem negatywnym, wynajmujący jest upoważniony do zawarcia umowy w drodze rokowań.

6. Zasady i tryb przeprowadzania przetargów przez jednostki organizacyjne określa Wójt.

7. Obowiązek przeprowadzenia postępowania przetargowego nie dotyczy jednorazowego (krótkotrwałego) najmu lokali użytkowych do dnia 10.

(Skarga Wojewody Dolnośląskiego nr NK.II.0914-10/78/09 z dnia 29 października 2009 r. do WSA we Wrocławiu na § 54)

**§ 55.** Ustala się minimalne miesięczne stawki czynszowe netto za najem lokali użytkowych według branż:

Lp.	Branża/cel najmu lokalu użytkowego	Minimalna stawka czynszu za najem 1 m <sup>2</sup> lokalu użytkowego (zł/miesiąc)
1.	Lokale zajmowane na działalność związaną ze świadczeniem usług zdrowotnych	2,00
2.	Lokale zajmowane przez związki polityczne na cele działalności społecznej	2,00
3.	Lokale zajmowane na cele biurowe	5,00
4.	Lokale zajmowane na działalność wytwórczą, budowlaną, rzemieślniczą, produkcyjną	4,00
5.	Lokale zajmowane na działalność handlową i usługową	3,00
6.	Lokale zajmowane jako pomieszczenia gospodarcze	1,00

**§ 56.** 1. Lokal użytkowy może być w uzasadnionym przypadku oddany w najem dotychczasowemu najemcy lub osobie wskazanej przez dotychczasowego najemcę, posiadacza samoistnego bez przeprowadzenia postępowania przetargowego, pod warunkiem rozliczenia się dotychczasowego najemcy lub posiadacza samoistnego ze wszelkich zobowiązań. Tak zawarta umowa najmu nie może trwać dłużej, niż przewidywała to umowa najmu z dotychczasowym najemcą.

2. W trybie bezprzetargowym może być wynajęty również lokal, który był dwukrotnie przeznaczony do wynajęcia w trybie przetargu, w wyniku których, na skutek braku ofert, nie doszło do wyłonienia najemcy.

3. Ponadto lokal użytkowy może być oddany w najem, bez przeprowadzenia postępowania przetargowego, osobom prawnym i fizycznym na cele niezwiązane z działalnością zarobkową lub w przypadku prowadzenia w nim działalności mającej charakter zadań własnych lub zleconych Gminie.

(Skarga Wojewody Dolnośląskiego nr NK.II.0914-10/78/09 z dnia 29 października 2009 r. do WSA we Wrocławiu na § 56)

**§ 57.** Umowy najmu lokali powinny zawierać odpowiednie postanowienia umożliwiające aktualizację wysokości czynszu oraz sposoby rozwiązywania umów.

**§ 58.** 1. Lokale użytkowe mogą być oddane w użyczenie przez Radę Gminy jednostkom organizacyjnym na realizację przez nie celów statutowych na okres do 10 lat.

2. Ponadto lokale użytkowe mogą być oddane w użyczenie stowarzyszeniom oraz innym osobom prawnym i fizycznym, w szczególności prowadzącym działalność charytatywną, kulturalną, opiekuńczą, leczniczą, oświatową, badawczo-rozwojową, wychowawczą lub sportowo-turystyczną na cele niezwiązane z działalnością zarobkową, a także organizację pożytku publicznego, na cel prowadzonej działalności pożytku publicznego, na okres do 3 lat.

3. Oddanie lokalu użytkowego w użyczenie powinno być stwierdzone umową zawartą na piśmie.

4. Umowę użyczenia zaopatrzyć należy w klauzule następującej treści:

- 1) użyczenie lokalu można wypowiedzieć na trzy miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego.
- 2) biorący do używania zobowiązany będzie do ponoszenia bieżących kosztów utrzymania lokalu.
- 3) umowę użyczenia można rozwiązać w trybie natychmiastowym bez wypowiedzenia w przypadku:
  - a) oddania lokalu do bezpłatnego używania lub podnajmu osobie trzeciej bez zgody użyczającego,
  - b) używania przedmiotu umowy w sposób niezgodny z przeznaczeniem,
  - c) wygaśnięcia trwałego zarządu przedmiotową nieruchomością ustanowionego na rzecz jednostek organizacyjnych gminy.



**§ 59.** 1. Jednostka organizacyjna może oddać lokal użytkowy w najem albo użyczenie w drodze umowy zawartej na okres nie dłuższy niż czas, na który został przekazany w administrowanie, z równoczesnym zawiadomieniem Wójta, jeżeli umowa jest zawierana na okres do 3 lat, lub za zgodą Wójta, jeżeli umowa jest zawierana na okres do 5 lat.

2. Przepisy § 61 ust. 3 i 4 stosuje się odpowiednio.

(Skarga Wojewody Dolnośląskiego nr NK.II.0914-10/78/09 z dnia 29 października 2009 r. do WSA we Wrocławiu na § 59)

**§ 60.** 1. Zamiany lokali pomiędzy najemcami oraz ich podnajmowanie są niedopuszczalne, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. W szczególnie uzasadnionych przypadkach za zgodą Wójta dopuszcza się podnajem części lokalu użytkowego.

**§ 61.** 1. Wójt Gminy corocznie w terminie do dnia 31 listopada każdego roku w drodze zarządzenia ustala minimalne stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> lokalu będącego własnością Gminy z uwzględnieniem:

- 1) lokalizacji,
- 2) stawek czynszu najbliższych lokali użytkowych gminy,
- 3) wyposażenia technicznego,
- 4) przeznaczenia lokalu.

3. Wysokość czynszu będzie waloryzowana corocznie po zakończeniu każdego roku kalendarzowego na rok następny, w/g średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych po opublikowaniu tego wskaźnika przez Prezesa GUS.

**§ 62.** 1. Najemca obowiązany jest do ponoszenia opłat związanych z utrzymaniem nieruchomości, tj.: opłat za energię elektryczną, gaz, co, wodę oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych.

2. Najemca obowiązany jest do sprawowania pieczy nad przedmiotem najmu, w tym utrzymania w należytym stanie technicznym i porządku, zachowując wszelkie wymogi dotyczące ochrony środowiska oraz:

- 1) zabezpieczenia przed kradzieżą lub włamaniem,
- 2) zabezpieczenia utrzymania czystości, a w sezonie zimowym usuwania śniegu i lodu oraz posypywania dojsów zapewniających bezpieczne poruszanie się,
- 3) zapewnienia warunków bezpiecznego korzystania z posiadanych urządzeń wyposażenia lub innych przedmiotów pozostających w dyspozycji użytkownika,
- 4) ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej.

(Skarga Wojewody Dolnośląskiego nr NK.II.0914-10/78/09 z dnia 29 października 2009 r. do WSA we Wrocławiu na § 62)

## **DZIAŁ VI**

### **Mienie ruchome**

**§ 63.** Wójt przyjmuje darowizny ruchomych składników mienia na rzecz Gminy.

**§ 64.** Upoważnia się kierowników jednostek organizacyjnych do przyjmowania darowizn ruchomych składników mienia, po uprzednim uzyskaniu zgody Wójta, wyrażonej w formie zarządzenia wydanego na wniosek jednostki organizacyjnej.

(Skarga Wojewody Dolnośląskiego nr NK.II.0914-10/78/09 z dnia 29 października 2009 r. do WSA we Wrocławiu na § 64)

**§ 65.** Wartość przyjmowanych darowizn mienia winna być każdorazowo oszacowana i zaewidencjonowana w księgach rachunkowych właściwych jednostek.

**§ 66.** Upoważnia się Wójta do dokonywania darowizn nieprzydatnych Gminie ruchomych składników mienia oraz jego użyczenia na rzecz jednostek organizacyjnych, organizacji pozarządowych prowadzących działalność charytatywną, kulturalną, opiekuńczą, leczniczą, oświatową, badawczo-rozwojową, wychowawczą lub sportowo-turystyczną na cele niezwiązane z działalnością zarobkową, oraz innych jednostek samorządu terytorialnego.

**§ 67.** 1. Kierownicy jednostek organizacyjnych mogą dokonać zbycia lub użyczenia ruchomych składników mienia na rzecz jednostek organizacyjnych wymienionych w § 69, po uzyskaniu zgody Wójta wyrażonej w formie zarządzenia, wydanego na uzasadniony wniosek kierownika jednostki zainteresowanej zbyciem lub użyczeniem.

2. Wójt przed wydaniem zarządzenia o zbyciu mienia winien rozważyć przydatność danego składnika mienia na potrzeby innej jednostki organizacyjnej.

3. W przypadku stwierdzenia przydatności mienia na potrzeby innej gminnej jednostki organizacyjnej, Wójt wydaje zarządzenie o nieodpłatnym przekazaniu mienia na rzecz tej jednostki.

(Skarga Wojewody Dolnośląskiego nr NK.II.0914-10/78/09 z dnia 29 października 2009 r. do WSA we Wrocławiu na § 67 ust.1, ust. 3)

## **DZIAŁ VII**

### **Postanowienia końcowe**

**§ 68.** Sprawy wszczęte na wniosek nabywcy przed dniem wejścia w życie niniejszych zasad, lecz niezakończone ostatecznie, podlegają załatwieniu na warunkach obowiązujących w niniejszej uchwale.

**§ 69.** W sprawach nieuregulowanych w niniejszych zasadach mają odpowiednio zastosowanie:

- 1) ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późna. zm.),
- 2) ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903, z późna. zm.),
- 3) ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603, z późna. zm.),
- 4) ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116, z późna. zm.),
- 5) ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U., z 1964r., Nr 16, poz. 93).