



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 9 czerwca 2023 r.

Poz. 4891

UCHWAŁA NR 408/LIII/2023 RADY GMINY MYKANÓW

z dnia 2 czerwca 2023 r.

w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Mykanów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit a, pkt 15, art. 40 ust. 1 i ust. 2 pkt 3 oraz art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r., poz. 40 ze zm.), art. 37 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r., poz. 344),

Rada Gminy uchwała, co następuje:

Rozdział 1.

Zasady ogólne

§ 1. Uchwała określa zasady gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Mykanów oraz zasady nabywania nieruchomości do gminnego zasobu nieruchomości.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Mykanów;
- 2) Radzie – należy przez to rozumieć Radę Gminy Mykanów;
- 3) Wójcie – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Mykanów;
- 4) nieruchomościach – należy przez to rozumieć nieruchomości, które stanowią przedmiot własności Gminy Mykanów;
- 5) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344);
- 6) celach publicznych – należy przez to rozumieć cele wymienione w art. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- 7) obciążeniu nieruchomości – należy przez to rozumieć ustanowienie ograniczonych praw rzeczowych;
- 8) jednostka organizacyjna – należy przez to rozumieć gminne jednostki organizacyjne, nie posiadające osobowości prawnej;
- 9) jednostka pomocnicza – należy przez to rozumieć Sołectwa Gminy Mykanów;

§ 3. 1. Gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje Wójt, który jest zobowiązany do gospodarowania nieruchomościami w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki, zgodnie z przepisami obowiązujących ustaw i zapisów niniejszej uchwały.

2. Wójt w ramach gospodarowania nieruchomościami wykonuje wymienione poniżej zadania:

- 1) sprzedaje nieruchomości;

- 2) nabywa nieruchomości;
- 3) nabywa i zbywa udziały w nieruchomościach;
- 4) dokonuje zamiany nieruchomości;
- 5) dokonuje znoszenia współwłasności nieruchomości;
- 6) oddaje nieruchomości w użytkowanie wieczyste;
- 7) oddaje nieruchomości w trwałą zarząd;
- 8) oddaje nieruchomości w najem, dzierżawę, użytkowanie, użyczenie oraz przedłuża czas obowiązywania tych umów;
- 9) obciąża nieruchomości stanowiące własność Gminy ograniczonymi prawami rzeczowymi;
- 10) wnosi nieruchomości oraz prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej jako wkłady niepieniężne (aporty) do spółek prawa handlowego.

§ 4. 1. Podstawą gospodarowania nieruchomościami są miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego Gminy, a w przypadku ich braku studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy.

2. Wójt dokonując wyboru formy prawnej oraz ustalając treść umowy cywilnoprawnej lub decyzji dotyczącej zbycia (przekazania) nieruchomości uwzględnia jej przeznaczenie w planach zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku ich braku w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

3. Obrót nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy nie wymaga podejmowania odrębnych uchwał za wyjątkiem przypadków określonych w niniejszej uchwale.

Rozdział 2.

Zasady nabywania nieruchomości do gminnego zasobu nieruchomości

§ 5. Wójt nabywa nieruchomości do gminnego zasobu, jeżeli:

- 1) są one niezbędne dla celów publiczno-prawnych Gminy, a w szczególności w związku z zamierzonymi inwestycjami, koniecznością realizacji zadań własnych i zleconych, tworzeniem gminnych zasobów mieszkaniowych, uregulowaniem stanów prawnych nieruchomości faktycznie zajętych przez Gminę;
- 2) ich nabycie skutkuje znaczącym zmniejszeniem lub zaspokojeniem wierzytelności Gminy wobec właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości, a egzekucja wierzytelności jest nieskuteczna;
- 3) ich nabycie wiąże się z osiągnięciem przez Gminę korzyści majątkowych;
- 4) ich nabycie przyczynia się lub powoduje powstanie zwartego kompleksu nieruchomości gruntowych, ułatwiając gospodarowanie nim zgodnie z jego społeczno-gospodarczym przeznaczeniem;
- 5) ich nabycie następuje nieodpłatnie lub w drodze zamiany polepszającej gospodarowanie gminnym zasobem nieruchomości, albo służącej realizacji celu społeczno-gospodarczego Gminy w ramach zadań własnych Gminy;
- 6) ich nabycie następuje w wyniku słusznych i uzasadnionych obowiązującymi przepisami prawa roszczeń właścicieli nieruchomości określonych odrębnymi ustawami.

§ 6. 1. Wójt ma prawo do nabywania nieruchomości, zarówno od osób prawnych jak i fizycznych.

2. Wójt nabywając nieruchomości w formie odpłatnej, nabywa je po cenie nie wyższej niż wartość określona przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego, z wyłączeniem przypadków, gdy nabycie jest skutkiem realizacji roszczeń wynikających z innych ustaw.

3. Cena nabycia nieruchomości może być zapłacona jednorazowo w ramach posiadanych środków w budżecie gminy, lub rozłożenia na raty. O wysokości oprocentowania niezapłaconych rat rozstrzyga umowa stron.

4. Nabycie przez Wójta nieruchomości do zasobu Gminy wymaga każdorazowo uprzedniej zgody Rady w formie odrębnej uchwały w przypadkach:

- 1) nabycia nieruchomości, która obciążona jest prawami lub wierzytelnościami osób trzecich i jej nabycie nie powoduje wygaśnięcia tych praw lub wierzytelności;
- 2) nabycia nieruchomości, z którym wiązać się będzie zwiększenie zadań Gminy lub konieczność poniesienia znacznych wydatków z budżetu Gminy na gospodarowanie nieruchomością;
- 3) zamiany nieruchomości, o ile dokonywana jest między Gminą a Skarbem Państwa lub Gminą a innymi jednostkami samorządu terytorialnego, bez obowiązku dokonywania dopłat, w przypadku, gdy wartość nabywanej nieruchomości przez Gminę w wyniku zamiany jest niższa od wartości nieruchomości zbywanej;
- 4) gdy cena nabywanej nieruchomości jest wyższa niż wartość określona przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego, z wyłączeniem przypadków wymienionych w ust. 2 niniejszego paragrafu.

Rozdział 3.

Zasady sprzedaży i oddawania nieruchomości w użytkowanie wieczyste.

§ 7. 1 Nieruchomości stanowiące własność Gminy sprzedaje się lub oddaje w użytkowanie wieczyste w drodze przetargu na zasadach przewidzianych w ustawie. O wyborze formy przetargu decyduje Wójt.

§ 8. Zgody Rady wyrażonej odrębną uchwałą wymagają:

- 1) sprzedaż nieruchomości Gminy Skarbowi Państwa lub innym jednostkom samorządu terytorialnego za cenę niższą niż wartość określona przez rzeczoznawcę majątkowego oraz oddanie nieodpłatnie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste Skarbowi Państwa lub innym jednostkom samorządu terytorialnego;
- 2) przekazywanie nieruchomości jako wyposażenie tworzonych przez Gminę jednostek organizacyjnych, samorządowych osób prawnych oraz majątek tworzonych fundacji, stowarzyszeń, związków, porozumień międzygminnych, a także w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego.

§ 9. 1. Sprzedaż lub oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste w trybie bezprzetargowym następuje w przypadku określonym ustawą i innymi przepisami.

Rozdział 4.

Zasady obciążania nieruchomości stanowiących własność gminy

§ 11. 1 Komunalne nieruchomości gruntowe mogą być obciążane przez Wójta ograniczonymi prawami rzeczowymi; użytkowaniem, służebnością, zastawem oraz hipoteką.

2. Hipoteka na komunalnej nieruchomości gruntowej może być ustanowiona jako zabezpieczenie zaciąganych przez Gminę pożyczek lub kredytów, po uzyskaniu zgody Rady w formie uchwały, zgodnie z uchwałą budżetową Gminy.

3. Służebność na komunalnej nieruchomości gruntowej może zostać ustanowiona na podstawie umowy zawartej przez Wójta. Ustanowienie służebności nie może być sprzeczne z dyspozycją miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczącego danej nieruchomości. Służebności ustanawiane są za wynagrodzeniem.

4. W przypadku ustanawiania służebności przesyłu wysokość wynagrodzenia należnego Gminie Mykanów z tytułu obciążenia nieruchomości służebnością każdorazowo określi Wójt w drodze Zarządzenia, na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego. Obciążenie nieruchomości nieodpłatną służebnością przesyłu może nastąpić w przypadku budowy urządzeń lub sieci technicznych mających istotne znaczenie dla mieszkańców gminy lub związanych z realizacją zadań własnych gminy. Takie sytuacje wymagają odrębnej uchwały Rady Gminy.

Rozdział 5.

Oddawanie nieruchomości w najem lub dzierżawę.

§ 12. 1. Wójt może bez zgody Rady zawierać umowy dzierżawy lub najmu nieruchomości lub ich części, na czas nieoznaczony lub czas oznaczony powyżej 3 lat, nie dłuższy niż 10 lat, w tym przedłużać już zawarte umowy dzierżawy lub najmu, w tym także umowy zawarte na czas oznaczony do 3 lat, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość.

2. Przy zawieraniu umów dzierżawy lub najmu Wójt zobowiązany jest do:

- 1) kierowania się zasadami racjonalnej gospodarki mieniem oraz względami ekonomicznymi Gminy;

- 2) przestrzegania przeznaczenia nieruchomości w planach zagospodarowania przestrzennego;
 - 3) uwzględniania przy zawieraniu umów, w szczególności umów na czas oznaczony, terminów realizacji zadań Gminy w stosunku do nieruchomości mającej być przedmiotem umowy;
3. Przekazanie nieruchomości na zasadach opisanych w ust. 1 następuje w trybie przetargowym z zastrzeżeniem ust. 4.
4. Od trybu przetargowego można odstąpić, jeżeli oddanie nieruchomości w dzierżawę lub najem następuje:
- 1) w ramach przedłużenia umowy z dotychczasowymi dzierżawcami lub najemcami nieruchomości przeznaczonych na cele rolne;
 - 2) z wstępnymi, zstępnymi, pełnoletnim rodzeństwem i małżonkiem dzierżawcy lub najemcy;
 - 3) z osobami, które nabędą od dotychczasowego dzierżawcy lub najemcy nakłady znajdujące się na dzierżawionym gruncie;
 - 4) na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej lub jej części, stanowiącej własność, będącej w użytkowaniu wieczystym, oddanej w dzierżawę, najem lub użytkowanie wnioskodawcy;
 - 5) na cele prowadzenia działalności niezarobkowej, charytatywnej, kulturalnej lub oświatowej;
 - 6) na rzecz stowarzyszeń i klubów sportowych;
 - 7) na rzecz samorządowych jednostek organizacyjnych, innej jednostki samorządu terytorialnego lub Skarbu Państwa;
 - 8) na cele użyteczności publicznej;
 - 9) pod lokalizację tablicy reklamowej;
 - 10) w przypadku, gdy w terminie 21 dni od podania do wiadomości publicznej wykazu, o którym mowa w art. 35 ustawy o gospodarce nieruchomościami, wpłynął tylko jeden wniosek o najem lub dzierżawę;
 - 11) w innych przypadkach, po podjęciu stosownej uchwały przez Radę.
5. Warunkiem koniecznym do zawarcia umowy w trybie bezprzetargowym, w przypadkach o których mowa w ust. 4 pkt 1 i 2 jest brak zaległości finansowych z tytułu dzierżawy lub najmu przedmiotowej nieruchomości.

Rozdział 6. Trwały zarząd

§ 13. 1. Nieruchomości stanowiące własność Gminy mogą być przez Wójta przekazywane jednostkom organizacyjnym Gminy nieposiadającym osobowości prawnej w trwały zarząd, na cele związane z realizacją zadań własnych Gminy i związane z działalnością tych jednostek określone aktem o utworzeniu jednostki oraz statutem.

2. W przypadku przekazywania nieruchomości ustala Wójt w decyzji o ustanowieniu trwałego zarządu.

§ 14. W przypadku przekazywania nieruchomości komunalnej jednostce organizacyjnej nieposiadającej osobowości prawnej w trwały zarząd, Wójt może udzielić bonifikaty od opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu w wysokości do 100% na:

- 1) realizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz realizację innych celów publicznych i zadań własnych Gminy, a także pod budownictwo mieszkaniowe i zabudowanych budynkami mieszkalnymi;
- 2) prowadzenie działalności charytatywnej, opiekuńczej, kulturalnej, badawczo-rozwojowej, wychowawczej, sportowo-turystycznej, przez jednostki organizacyjne realizujące cele niezwiązane z działalnością zarobkową.

Rozdział 7. Przepisy końcowe.

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Mykanów.

§ 16. Uchyła się Uchwałę nr 117/XI/2008 Rady Gminy Mykanów z dnia 29 lutego 2008 roku.

§ 17. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Przewodniczący Rady Gminy Mykanów

inż. Włodzimierz Cichoń