

UCHWAŁA NR X/...../2019  
RADY GMINY STARE POLE  
z dnia 27 listopada 2019 r.

w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi  
własność Gminy Stare Pole.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506, 1309, 1571, 1696, 1815) uchwala się, co następuje:

§ 1.

Określa się zasady nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony oraz zasady zawierania przez strony umów, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość, w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2.

Traci moc uchwała nr XXV/202/2006 Rady Gminy Stare Pole z dnia 21 lutego 2006 r. w sprawie ustalenia minimalnych stawek czynszu zmieniona uchwałą nr IV/27/2011 Rady Gminy Stare Pole z dnia 19 stycznia 2011 r. zmieniającą uchwałę w sprawie ustalenia minimalnych stawek czynszu.

§ 3.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stare Pole.

§ 4.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

## UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506, 1309, 1571, 1696, 1815) do wyłącznej właściwości rady gminy należy podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych gminy, przekraczających zakres zwykłego zarządu, dotyczących zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, o ile ustawy szczególne nie stanowią inaczej.

Uchwała określa zasady nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż 3 lata, a w szczególności:

- 1) zasady nabywania nieruchomości,
- 2) zasady zbywania nieruchomości,
- 3) zasady obciążania nieruchomości,
- 4) zasady dzierżawy i najmu nieruchomości.

Przepisy uchwały upoważniają Wójta Gminy Stare Pole do dokonywania samodzielnie, bez uzyskiwania zgody Rady Gminy Stare Pole, czynności prawnych polegających na nabywaniu, zbywaniu i obciążaniu nieruchomości stanowiących własność Gminy Stare Pole. Ustanowienie powyższych zasad ma na celu usprawnienie procesu gospodarowania nieruchomościami. Jednocześnie, z uwagi na to, iż niniejsza uchwała (załącznik do uchwały: § 8 ust. 2) przekazuje Wójtowi kompetencje ustalania wysokości minimalnych stawek czynszu dzierżawczego lub najmu należało utracić moc uchwał wskazanych w § 2 uchwały.

Mając powyższe na uwadze oraz ustawowe kompetencje Rady Gminy, podjęcie uchwały w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania, zamiany i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony uważa się za zasadne.

## **ZASADY GOSPODAROWANIA NIERUCHOMOŚCIAMI STANOWIĄCYMI WŁASNOŚĆ GMINY STARE POLE**

### **Rozdział I Postanowienia ogólne**

#### **§ 1.**

Określa się zasady gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Stare Pole w zakresie nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości, ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony oraz zasady zawierania przez strony umów, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość.

### **Rozdział II Zasady nabywania nieruchomości**

#### **§ 2.**

1. Poza przypadkami, gdy ustawa albo przepisy szczególne przewidują taki obowiązek, nieruchomości nabywa się, jeżeli są one niezbędne na realizację celów publicznych oraz zadań własnych gminy.
2. Z przysługującego Gminie prawa pierwokupu korzysta się, jeżeli nieruchomość będąca przedmiotem warunkowej umowy sprzedaży jest niezbędna na realizację celu publicznego oraz zadań własnych gminy.
3. Nabycie przez Gminę nieruchomości lub jej części na cele, o których mowa w ust. 1, może nastąpić również na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego za cenę nieprzekraczającą wartości rynkowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.
4. Nabycie nieruchomości na inne cele, niż określone w ust. 1, w drodze licytacji komorniczej lub przyjęcia darowizny, może nastąpić w przypadku gdy jest to uzasadnione interesem Gminy.
5. Nabycie nieruchomości niezbędnych na cele, o których mowa w ust. 1, może nastąpić w drodze zamiany na nieruchomości stanowiące własność lub użytkowanie wieczyste Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego oraz osób fizycznych i prawnych.
6. Rozliczenie należności stron z tytułu zamiany lub nabycia nieruchomości może obejmować również odszkodowania i inne zobowiązania stron.

### **Rozdział III Zasady zbywania nieruchomości**

#### **§ 3.**

1. Nieruchomości stanowiące gminny zasób mogą być przeznaczone do zbycia, jeżeli są zbędne na realizację celów publicznych i zadań własnych gminy.
2. W warunkach sprzedaży nieruchomości, w szczególności pod inwestycje komercyjne, należy określić sposób i termin jej zabudowy oraz kary umowne w przypadku niewywiązania się inwestora z ustalonych warunków.

3. Zbycie nieruchomości lub jej części na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej stanowiącej własność lub oddanej w użytkowanie wieczyste osobie, która zamierza tę nieruchomość lub jej część nabyć – powinno nastąpić na takich samych zasadach pod względem rodzaju prawa władania i terminu użytkowania wieczystego, jak nieruchomość przyległa.

#### § 4.

Zniesienie współwłasności nieruchomości może nastąpić poprzez:

- 1) zbycie udziałów Gminy;
- 2) podział fizyczny nieruchomości;
- 3) nabycie udziałów w prawie własności lub prawie użytkowania wieczystego;
- 4) ustanowienie odrębnej własności lokali.

#### § 5.

Zgody Rady Gminy, poza przypadkami zastrzeżonymi w ustawie lub przepisach szczególnych, wymaga:

- 1) sprzedaż i zamiana nieruchomości, z wyjątkiem nieruchomości:
  - a) niezabudowanych, przeznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego na cele budownictwa mieszkaniowego, mieszkalno-usługowego lub rolne;
  - b) zbywanych na realizację urządzeń infrastruktury technicznej;
  - c) zbywanych na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej;
- 2) wnoszenie nieruchomości, jako wkłady niepieniężne (aporty) do spółek;
- 3) dokonanie darowizny nieruchomości;
- 4) obciążenie nieruchomości hipoteką;
- 5) obciążenie nieruchomości prawem nieodpłatnego użytkowania.

### **Rozdział IV**

#### **Zasady obciążania nieruchomości**

#### § 6.

1. Nieruchomości będące własnością Gminy Stare Pole mogą być obciążane służebnością gruntową, której treść określa przepis art. 285 § 1 Kodeksu cywilnego, na rzecz właściciela innej nieruchomości, w tym nieruchomości oddawanej w użytkowanie wieczyste, jeżeli jest to konieczne ze względu na zwiększenie użyteczności nieruchomości władnącej lub jej oznaczonej części, w szczególności w celu zapewnienia dostępu do drogi publicznej.
2. Ustanowienie służebności gruntowej jest odpłatne; w uzasadnionych przypadkach Wójt może odstąpić od żądania wynagrodzenia.
3. Wysokość jednorazowego wynagrodzenia z tytułu ustanowienia służebności gruntowej ustala się na podstawie operatu, sporządzonego przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego.

#### § 7.

1. Nieruchomości będące własnością Gminy Stare Pole, mogą być obciążane służebnością przesyłu na rzecz przedsiębiorcy, który zamierza wybudować lub którego własność stanowią urządzenia, o których mowa w art. 49 § 1 Kodeksu cywilnego, prawem polegającym na tym, że przedsiębiorca może korzystać w oznaczonym zakresie z nieruchomości obciążonej, zgodnie z przeznaczeniem tych urządzeń.
2. Ustanowienie służebności przesyłu jest odpłatne.

3. Wysokość jednorazowego wynagrodzenia z tytułu ustanowienia służebności gruntowej ustala się na podstawie operatu, sporządzonego przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego.

## **Rozdział V**

### **Zasady wydzierżawiania i wynajmowania nieruchomości**

#### **§ 8.**

1. Wójt uprawniony jest do wydzierżawiania i wynajmowania osobom fizycznym i prawnym nieruchomości stanowiących gminny zasób nieruchomości na czas oznaczony do 5 lat, zgodnie z zasadami określonymi w ustawie i Kodeksie cywilnym.
2. Minimalne stawki czynszu dzierżawczego lub najmu ustala Wójt w drodze zarządzenia.
3. Wójt uprawniony jest do zawierania kolejnych umów na okres do 5 lat, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość zawieranych z tą samą osobą w przypadkach, kiedy dzierżawca lub najemca nie zalega z czynszem i innymi opłatami oraz korzysta z nieruchomości zgodnie z umową.
4. Sprawy nieuregulowane niniejszą uchwałą wymagają zgody Rady Gminy Stare Pole.