

**UCHWAŁA NR XI/81/2025
RADY GMINY ŻOŁYNIA
z dnia 16 czerwca 2025 r.**

**w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości stanowiących
własność Gminy Żołynia oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż 3 lata
niewchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a, art. 40 ust. 1 i ust. 2 pkt 3, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity - Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.) oraz art. 12, art. 13 ust. 1-2a, art. 14 ust. 3-5, art. 15, art. 25 ust. 1, art. 37 ust. 3 i ust. 4, art. 67 ust. 1 oraz art. 70 ust. 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity - Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 ze zm.), Rada Gminy Żołynia uchwala, co następuje:

**Rozdział I
PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1. Uchwała określa zasady gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Żołynia w zakresie, nabywania, zbywania, obciążania oraz wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż 3 lata nie wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Żołynia;
- 2) Radzie Gminy – należy przez to rozumieć Radę Gminy Żołynia;
- 3) Wójcie - należy przez to rozumieć Wójta Gminy Żołynia;
- 4) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity - Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 ze zm.);

§ 3. Nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy gospodaruje Wójt w oparciu o zapisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity - Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 ze zm.) oraz zasady określone niniejszą uchwałą, o ile przepisy szczególne nie stanowią inaczej.

**Rozdział II
ZASADY NABYWANIA NIERUCHOMOŚCI PRZEZ GMINĘ**

§ 4. Nabycie nieruchomości na rzecz Gminy od osób fizycznych, Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego oraz innych osób prawnych następuje w drodze:

- 1) zakupu nieruchomości z wniosku właściciela lub w wyniku starań podjętych przez Wójta, gdy są one niezbędne do realizacji celów publicznych i zadań własnych Gminy;
- 2) nabycia prawa użytkowania wieczystego;
- 3) zamiany;
- 4) darowizny;
- 5) przejęcia przez Gminę nieruchomości za zobowiązania dłużników, a w szczególności za zobowiązania podatkowe;
- 6) z mocy prawa;
- 7) decyzji administracyjnej lub orzeczenia sądu;
- 8) nabycia w drodze pierwokupu;
- 9) innych czynności prawnych m.in. nieodpłatnego przekazania, spadku, zapisu.

§ 5. Odpłatne nabycie nieruchomości następuje po cenie ustalonej w drodze negocjacji lub rokowań ze zbywcą, a w przypadkach szczególnie uzasadnionych potrzebami Gminy nabycie nieruchomości może nastąpić w drodze przetargu, za cenę nie przekraczającą kwoty określonej na ten cel w uchwale budżetowej.

§ 6. Uzgodnienie ceny i spisanie protokołu w sprawie nabycia nieruchomości stanowi podstawę do zawarcia umowy w formie aktu notarialnego.

§ 7. Odpłatne nabycie nieruchomości, której ustalona cena przekracza 15000,00 zł, wymaga zgody Rady Gminy.

§ 8. Nabycie nieruchomości w drodze darowizny oraz nabycie z mocy prawa nie wymaga zgody Rady Gminy.

§ 9. Jeżeli nieruchomość jest obciążona ograniczonymi prawami rzeczowymi, innymi ciężarami lub obowiązkami, nabycie własności nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego, wymaga uprzedniej zgody Rady Gminy.

Rozdział III

ZASADY ZBYWANIA NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH

§ 10. Nieruchomości stanowiące własność Gminy mogą być zbywane na rzecz osób fizycznych, Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego i innych osób prawnych.

§ 11. Odpłatne zbycie prawa własności lub oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości następuje w trybie przetargu.

§ 12. Tryb bezprzetargowy obowiązuje w zakresie i na zasadach określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami.

§ 13. Zgoda Rady Gminy jest wymagana w przypadku zbycia nieruchomości, oddania w użytkowanie wieczyste lub zamiany nieruchomości, gdy wartość nieruchomości przekracza 15000,00 zł.

§ 14. Nieruchomości z zasobu gminnego zbywa się poprzez:

- 1) zawarcie umowy sprzedaży, umowy o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste, umowy zamiany lub umowy darowizny;
- 2) wniesienia prawa własności nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego aportem do spółki prawa handlowego;
- 3) przekazania nieruchomości jako majątku tworzonej fundacji lub jako wyposażenie gminnej osoby prawnej;
- 4) przekazania nieodpłatnie w drodze umowy partnerowi prywatnemu lub spółce, o której mowa w art. 14 ust. 1 oraz w art.14 ust. 1a ustawy z dnia 19 grudnia 2008 r. o partnerstwie publiczno-prywatnym (tekst jednolity - Dz. U. z 2023 r. poz. 1637), na czas realizacji przedsięwzięcia w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego.

§ 15. 1. Zwalnia się z obowiązku zbycia w drodze przetargu nieruchomości gruntowe:

- 1) przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe lub na realizację urządzeń infrastruktury technicznej albo innych celów publicznych, jeżeli cele te będą realizowane przez podmioty, dla których są to cele statutowe i których dochody przeznacza się w całości na działalność statutową;

2) gdy sprzedaż nieruchomości następuje na rzecz osoby, która dzierżawi nieruchomość na podstawie umowy zawartej co najmniej na 10 lat, jeżeli nieruchomość ta została przez dzierżawcę zabudowana za zgodą wydzierżawiającego oraz na podstawie pozwolenia na budowę.

2. Przepisu ust. 1 nie stosuje się w przypadku, gdy o nabycie nieruchomości ubiega się więcej niż jeden podmiot spełniający powyższe warunki.

§ 16. Zbywanie nieruchomości w trybie przetargowym będzie następować na zasadach określonych w ustawie.

§ 17. O formie przetargu decyduje Wójt.

§ 18. W przypadku zbywania nieruchomości w trybie bezprzetargowym, zbycie ich następować będzie za cenę ustaloną po przeprowadzeniu rokowań, jednak nie niższą niż ustaloną przez rzeczoznawcę majątkowego.

§ 19. Zamiany nieruchomości dokonuje się w wypadkach uzasadnionych interesami Gminy.

§ 20. Nieruchomości gruntowe mogą być przedmiotem zamiany na nieruchomości stanowiące własność osób fizycznych lub osób prawnych.

§ 21. Dokonując zamiany nieruchomości bierze się pod uwagę wartość zamienianych nieruchomości według wyceny sporządzonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

§ 22. W przypadku nierównej wartości zamienianych nieruchomości lub lokali stosuje się dopłatę, której wysokość jest równa różnicy wartości zamienianych nieruchomości lub lokali.

§ 23. Zasady określone w § 21 i § 22 stosuje się odpowiednio w przypadku zamiany własności nieruchomości na prawo użytkowania wieczystego lub prawa użytkowania wieczystego na własność nieruchomości, a także wzajemnej zamiany praw użytkowania wieczystego.

§ 24. Zamiany nieruchomości dokonuje się po uprzednim przeprowadzeniu rokowań, w których uzgadnia się istotne postanowienia przyszłej umowy.

§ 25. Zamiana własności nieruchomości, prawa użytkowania wieczystego na prawo własności nieruchomości, prawa własności nieruchomości na prawo użytkowania wieczystego, dokonywana pomiędzy Gminą, a inną jednostką samorządu terytorialnego, bądź między Gminą, a Skarbem Państwa, może następować bez dokonywania dopłat w przypadku różnej wartości zamienianych nieruchomości. Zawarcie takiej umowy zamiany wymaga uprzedniej zgody Rady Gminy.

Rozdział IV

ZASADY OBCIĄŻANIA NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCYCH WŁASNOŚĆ GMINY

§ 26. Nieruchomości stanowiące własność Gminy mogą być obciążone ograniczonymi prawami rzeczowymi na rzecz osób fizycznych oraz osób prawnych. Zarządzenie w przedmiocie obciążenia nieruchomości wydaje Wójt i nie wymaga to zgody Rady Gminy.

§ 27. Obciążanie nieruchomości następować będzie według zasad określonych w ustawie z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (tekst jednolity - Dz. U. z 2024 r. poz. 1061 ze zm.) oraz w ustawie z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity - Dz. U. z 2025 r. poz. 341).

§ 28. Obciążenie nieruchomości może polegać w szczególności na:

- 1) ustanowieniu hipoteki;
- 2) ustanowieniu służebności gruntowej lub służebności osobistej;
- 3) oddaniu nieruchomości w użytkowanie;
- 4) ustanowieniu służebności przesyłu na rzecz przedsiębiorcy, który zamierza wybudować lub którego własność stanowią urządzenia służące do doprowadzania lub odprowadzania płynów, pary, gazu, energii elektrycznej oraz inne urządzenia podobne nie należą do części składowych nieruchomości, jeżeli wchodzi w skład przedsiębiorstwa, prawem polegającym na tym, że przedsiębiorca może korzystać w oznaczonym zakresie z nieruchomości obciążonej, zgodnie z przeznaczeniem tych urządzeń.

Rozdział V

ZASADY WYDZIERŻAWIANIA NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCYCH WŁASNOŚĆ GMINY

§ 29. 1. Upoważnia się Wójta do wydzierżawiania lub najmu nieruchomości na okres dłuższy niż 3 lata.

2. Wójt Gminy może bez zgody Rady Gminy zawierać umowy dzierżawy lub umowy najmu nieruchomości na okres do 10 lat.

3. Wójt Gminy może bez zgody Rady Gminy zawierać kolejne umowy dzierżawy lub najmu, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość w przypadku, gdy wcześniejsze umowy były zawarte na czas oznaczony do 3 lat.

4. Nieruchomości oddaje się w dzierżawę lub najem na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony w trybie przetargowym, zgodnie z przepisami ustawy z zastrzeżeniem ust.5.

5. Można odstąpić od trybu przetargowego zawarcia umowy dzierżawy lub 2 najmu na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, w następujących przypadkach:

- 1) umowa dzierżawy lub najmu jest zawierana z dotychczasowym dzierżawcą lub najemcą nieruchomości, którego umowa wygasa, pod warunkiem, że nie posiada on żadnych zaległości pieniężnych z tytułu dzierżawy lub najmu przedmiotowej nieruchomości,
- 2) gdy nieruchomość jest oddawana na cele rolne lub na prowadzenie ogródka przydomowego,
- 3) pod lokalizację tablicy reklamowej,
- 4) w celu urządzenia dróg dojazdowych,
- 5) w celu poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej lub jej części,
- 6) na cele prowadzenia działalności charytatywnej, kulturalnej i oświatowej,
- 7) na rzecz stowarzyszeń i klubów sportowych,
- 8) na cele użyteczności publicznej,
- 9) na rzecz innej jednostki samorządu terytorialnego lub Skarbu Państwa,
- 10) w innych przypadkach po podjęciu stosownej uchwały przez Radę Gminy,
- 11) przeznaczenia gruntu na posadowienie obiektu garażowego.

6. Przepisu ust. 5 nie stosuje się gdy wpłynął więcej niż jeden wniosek o dzierżawę tej samej nieruchomości, a cele wskazane we wnioskach na jakie ma zostać przeznaczona nieruchomość są identyczne lub wniosek został złożony przez więcej niż jeden podmiot, o którym mowa w ust. 5 pkt 7 i 9.

7. W zawieranych umowach dzierżawy oraz umowach najmu powinien być należycie zabezpieczony interes Gminy, poprzez ustanowienie zabezpieczeń właściwych dla danego rodzaju umowy i obowiązków obciążających dzierżawcę lub najemcę w razie naruszenia postanowień umowy.

8. Zabezpieczenia, o których mowa w ust. 7 polegają w szczególności na:

- 1) określeniu uprawnień do rozwiązania umowy w przypadku użytkowania nieruchomości niezgodnie z ustalonym przeznaczeniem lub w sposób mogący obniżyć jej wartość lub wywołujący zagrożenie dla środowiska naturalnego, zdrowia, bądź życia ludzkiego, bez zachowania terminów,
- 2) określeniu uprawnień do rozwiązania umowy w przypadku zalegania z płatnością czynszu za dzierżawę bądź najem przez okres 3 miesięcy,

9. Wysokość minimalnych stawek czynszu dzierżawnego lub najmu określa Wójt Gminy.

Rozdział VI

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 30. Zobowiązuje się Wójt do składania Radzie rocznych sprawozdań dotyczących zawartych umów sprzedaży nieruchomości, umów nabycia nieruchomości, umów dzierżawy nieruchomości i umów najmu nieruchomości.

§ 31. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi.

§ 32. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.