

**Projekt**

z dnia 23 listopada 2020 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY GMINY WARLUBIE**

z dnia ..... 2020 r.

**w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości stanowiących własność Gminy Warlubie oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na okres dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2020 r. poz. 713, 1378) uchwała się co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

**§ 1.** Uchwała określa zasady nabywania zbywania i obciążania nieruchomości stanowiących własność Gminy Warlubie oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na okres dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony.

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

- 1) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Warlubie;
- 2) Radzie – należy przez to rozumieć Radę Gminy Warlubie;
- 3) Wójta - należy przez to rozumieć Wójta Gminy Warlubie;
- 4) nieruchomości - należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową, budynkową lub lokalową w rozumieniu art. 46 § 1 Kodeksu cywilnego oraz ustawy o własności lokali;
- 5) nieruchomości budynkowej - należy przez to rozumieć budynek wzniesiony na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste, stanowiący własność użytkownika wieczystego (odrębny od gruntu przedmiot własności), dopóki trwa użytkowanie wieczyste;
- 6) nieruchomości lokalowej - należy przez to rozumieć lokal stanowiący odrębną własność wyodrębnioną zgodnie z przepisami ustawy o własności lokali.

**§ 3. 1.** Podstawą do nabycia, zbycia, zamiany nieruchomości gruntowych oraz lokali mieszkalnych i użytkowych, ich wydzierżawienia lub wynajmowania na okres dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony, oraz obciążania nieruchomości jest zarządzenie Wójta.

2. Ustala się, że podstawową formą zbywania nieruchomości jest sprzedaż.

**Rozdział 2.  
Nabywanie**

**§ 4. 1.** Wójt może nabywać prawo własności bądź prawo użytkowania wieczystego nieruchomości na:

- 1) tworzenie gminnego zasobu nieruchomości;
- 2) potrzeby inwestycyjne Gminy;
- 3) na cele związane z rozwojem Gminy;
- 4) cele związane z realizacją zadań własnych Gminy;
- 5) realizację urządzeń infrastruktury technicznej;
- 6) realizację innych uzasadnionych celów publicznych.

2. Nabycie nieruchomości może nastąpić w drodze:

- 1) nieodpłatnego przekazania decyzją administracyjną;
- 2) zakupu nieruchomości;
- 3) przyjęcia darowizny, zrzeczenia się, zamiany, spadku lub zapisu;
- 4) wywłaszczenia;
- 5) podziałów oraz scaleń i podziałów.

§ 5. Zgoda Rady wyrażona w formie uchwały wymagana jest przy nabyciu nieruchomości, której wartość oszacowana przez rzeczoznawcę majątkowego przekracza 50 000 zł.

### **Rozdział 3.**

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

§ 6. 1. Wójt może zbywać i oddawać w użytkowanie wieczyste nieruchomości wchodzące w skład zasobu, jeżeli nieruchomości te są zbędne do realizacji zadań Gminy.

2. Zbycie nieruchomości może nastąpić w drodze:

- 1) sprzedaży nieruchomości;
- 2) oddania w użytkowanie wieczyste;
- 3) zamiany;
- 4) wniesienia jako wkład niepieniężny (aport) do spółki;
- 5) innych czynności prawnych.

§ 7. Cenę zbycia lub cenę wywoławczą Wójt określa w zarządzeniu o przeznaczeniu nieruchomości do zbycia, na podstawie oszacowania przez rzeczoznawcę majątkowego, z zastrzeżeniem § 8 i § 9.

§ 8. Jeżeli wartość nieruchomości oszacowana przez rzeczoznawcę majątkowego przekracza 50 000 zł, do jej zbycia w rozumieniu § 6 ust. 2, wymagana jest zgoda Rady wyrażona w formie uchwały.

§ 9. W przypadku zbycia nieruchomości w formie darowizny, wymagana jest każdorazowo zgoda Rady.

### **Rozdział 4.**

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

§ 10. 1. Wójt może na nieruchomościach ustanawiać ograniczone prawa rzeczowe:

- 1) użytkowanie;
- 2) hipotekę;
- 3) służebność gruntową lub osobistą;
- 4) służebność przesyłu w rozumieniu art. 305<sup>1</sup> Kodeksu cywilnego.

2. Opłatę za użytkowanie oraz ustanowienie służebności ustala Wójt w drodze zarządzenia.

3. Nieodpłatne obciążenie nieruchomości prawem użytkowania lub służebnością może nastąpić jedynie na rzecz Skarbu Państwa.

4. Oddanie w użytkowanie nieruchomości o wartości powyżej 50 000 zł, z wyjątkiem przypadków według których konieczność oddania nieruchomości w użytkowanie wynika z przepisów prawa, wymaga zgody Rady, wyrażonej w formie uchwały.

§ 11. Nieruchomości stanowiące własność Gminy mogą zostać obciążone hipoteką o wartości powyżej 50 000 zł jedynie za zgodą Rady, wyrażonej w formie uchwały.

§ 12. Nieruchomości stanowiące własność Gminy mogą być obciążane służebnością gruntową lub osobistą lub służebnością przesyłu, jedynie za zgodą Rady, wyrażonej w formie uchwały.

### **Rozdział 5.**

#### **Wydzierżawianie i wynajmowanie nieruchomości**

§ 13. Nieruchomości wchodzące w skład zasobu nieruchomości mogą być wydzierżawiane i wynajmowane jeżeli nie są zbędne do realizacji zadań Gminy.

§ 14. Wójt jest upoważniony do oddawania w najem lub dzierżawę nieruchomości stanowiących własność Gminy na czas oznaczony od powyżej 3 lat do 5 lat włącznie, bez konieczności uzyskiwania zgody Rady.

§ 15. Wójt jest upoważniony do zawarcia bezpośrednio kolejnej umowy najmu lub umowy dzierżawy, której przedmiotem jest ta sama nieruchomość, z osobą dotychczas korzystającą z nieruchomości na podstawie umowy najmu lub umowy dzierżawy, na czas oznaczony do 5 lat włącznie, bez konieczności uzyskiwania zgody Rady, na zasadzie kontynuacji.

§ 16. Oddanie w najem lub dzierżawę nieruchomości stanowiących własność Gminy na okres powyżej 5 lat lub na czas nieokreślony, wymaga uzyskania zgody Rady, wyrażonej w formie uchwały.

#### **Rozdział 6. Postanowienia końcowe**

§ 17. Do spraw wszczętych i niezakończonych zawarciem umów cywilnoprawnych stosuje się przepisy niniejszej uchwały.

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Warlubie.

§ 19. Traci moc Uchwała nr XVII/106/08 Rady Gminy Warlubie z dnia 19 czerwca 2008 r. w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości stanowiących własność Gminy Warlubie oraz ich wdzierżawiania lub wynajmowania na okres dłuższy niż trzy lata oraz zawierania kolejnych umów (Dz. Urz. Woj. Kujawsko-Pomorskiego z 2008r., Nr 103, poz. 1638).

§ 20. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

## **Uzasadnienie**

Wobec upływu 12 lat od dnia przyjęcia Uchwała nr XVII/106/08 Rady Gminy Warlubie z dnia 19 czerwca 2008 r. w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości stanowiących własność Gminy Warlubie oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na okres dłuższy niż trzy lata oraz zawierania kolejnych umów, zaszła konieczność ponownego uregulowania tych zasad. Przez ten okres doszło do zmiany stanu prawnego w materii regulowanej przez uchwałę.

W ramach niniejszej uchwały, postanowiono ograniczyć się wyłącznie do materii wskazanej w podstawie prawnej uchwały, tj. art. 18 ust. 2 pkt 9 lit.a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym. Poprzednia uchwała, mimo braku wskazania odpowiedniej podstawy prawnej w jej treści, wchodziła również w materię ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, regulując również przypadki konieczności przeprowadzenia przetargu oraz regulując przypadki generalne, w których od takich przetargów można było odstąpić. Biorąc pod uwagę orzecznictwo sądowno-administracyjne, które w większości podważa uprawnienie do generalnego modyfikowania trybów zbycia lub wydzierżawienia nieruchomości określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami, postanowiono odstąpić od powyższej regulacji i wprowadzić nową uchwałę.