

**UCHWAŁA NR X/62/19**  
**RADY GMINY NOWOGRÓDEK POMORSKI**

z dnia 12 września 2019 r.

**w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości stanowiących  
własność Gminy Nowogródek Pomorski oraz ich wydzierżawiania lub najmu na czas oznaczony  
dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a, art. 40 ust. 1 i ust. 2 pkt 3 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2019 r. poz. 506 ze zm.), w związku z art. 12, art. 13 ust. 1-2a, art. 14 ust. 3-5, art. 15, art. 23 ust. 1, 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 (Dz. U. 2018 r. poz. 2204 ze zm.), uchwala się co następuje:

**Rozdział 1.**  
**PRZEPISY OGÓLNE**

**§ 1.**

Uchwała określa zasady gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy w zakresie, nabywania, zbywania, obciążania oraz wydzierżawiania lub najmu na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony.

**§ 2.**

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) Nabyciu, zbyciu, obciążaniu, dzierżawie, najmie nieruchomości – należy przez to odpowiednio rozumieć nabycie, zbycie, obciążenie, dzierżawę, najem prawa własności, prawa użytkowania wieczystego, udziałów we własności i udziałów w prawie użytkowania wieczystego oraz oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste.
- 2) Gminie - rozumie się przez to Gminę Nowogródek Pomorski,
- 3) Radzie Gminy - rozumie się przez to Radę Gminy Nowogródek Pomorski,
- 4) Wójcie Gminy - rozumie się przez to Wójta Gminy Nowogródek Pomorski,
- 5) Zasobie – oznacza gminny zasób nieruchomości w rozumieniu ustawy,
- 6) Ustawie - rozumie się przez to ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2018 r. poz. 2204 ze zm.).

2. Zasady zawarte w uchwale stosuje się odpowiednio do całości, części nieruchomości i udziału w nieruchomości.

**§ 3.**

Nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Nowogródek Pomorski gospodaruje Wójt Gminy w oparciu o zapisy ustawy oraz zasady określone niniejszą uchwałą, o ile ustawy szczególne nie stanowią inaczej.

**Rozdział 2.**  
**ZASADY NABYWANIA NIERUCHOMOŚCI PRZEZ GMINĘ NOWOGRÓDEK POMORSKI**

**§ 4.**

1. Wójt Gminy nabywa nieruchomości do gminnego zasobu nieruchomości, kierując się zasadami określonymi w ustawie i w niniejszej uchwale, oraz przeznaczeniem nieruchomości z uwzględnieniem:

- 1) zapisów planu zagospodarowania przestrzennego a w razie jego braku studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,

- 2) celów związanych z realizacją zadań własnych Gminy,
- 3) celów związanych z funkcjonowaniem i rozwojem Gminy,
- 4) przyjętych przez Gminę strategii lub planów, o ile dotyczą one przeznaczenia nieruchomości należących do gminnego zasobu nieruchomości,
- 5) realizacji celów publicznych.

2. Nabywanie nieruchomości w drodze darowizny, nieodpłatnego przekazania na rzecz Gminy nie mogą być obciążone długami.

#### **§ 5.**

1. Wójt Gminy może nabywać do gminnego zasobu nieruchomości prawa własności lub użytkowania wieczystego nieruchomości w związku z koniecznością realizacji zadań własnych Gminy lub obowiązkami wynikającymi z przepisów szczególnych o wartości nie przekraczającej jednorazowo kwoty 300 000,00 złotych netto.

2. Warunki nabycia nieruchomości przez Gminę ustala się w drodze rokowań, 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.

3. Udział w przetargu bądź w rokowaniach jest możliwy jeżeli planowana transakcja znajduje pokrycie w budżecie Gminy.

#### **§ 6.**

Jeżeli nieruchomość jest obciążona ograniczonymi prawami rzeczowymi, innymi ciężarami lub obowiązkami, nabycie własności nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego, wymaga uprzedniej zgody Rady Gminy za wyjątkiem służebności drogowych lub mieszkania.

### **Rozdział 3.**

## **ZASADY ZBYWANIA NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH**

#### **§ 7.**

1. Zbycie nieruchomości może nastąpić w trybie przetargowym lub w drodze bezprzetargowej - stosownie do przepisów ustawy i postanowień niniejszej uchwały.

2. Nieruchomości z zasobu gminnego zbywa się poprzez:

- 1) zawarcie umowy sprzedaży, oddania w wieczyste użytkowanie, zamiany lub 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 ustawy z dnia 19 grudnia 2008 r. o partnerstwie publiczno-prywatnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 1445), na czas realizacji przedsięwzięcia w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego.

3. Zwalnia się z obowiązku zbycia w drodze przetargowej 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.

4. Przepisu ust. 3 nie stosuje się w przypadku, gdy o nabycie nieruchomości ubiega się więcej niż jeden podmiot spełniający powyższe warunki.

5. Nieruchomości gruntowe mogą być przedmiotem zbycia o wartości nie przekraczającej jednorazowo kwoty 30 000, 00 złotych netto.

## **§ 8.**

1. Zbywanie nieruchomości w trybie przetargowym będzie następować na zasadach określonych w ustawie.
2. O formie przetargu decyduje Wójt Gminy.
3. W przypadku zbywania nieruchomości w trybie bezprzetargowym, zbycie ich następować będzie za cenę ustaloną po przeprowadzeniu rokowań, jednakże nie niższą od ich wartości rynkowej.

## **§ 9.**

1. Zamiany nieruchomości dokonuje się w wypadkach uzasadnionych interesami Gminy.
2. Nieruchomości gruntowe mogą być przedmiotem zamiany na nieruchomości stanowiące własność osób fizycznych lub osób prawnych o wartości nie przekraczającej jednorazowo kwoty 300 000,00 złotych netto.
3. Dokonując zamiany bierze się pod uwagę wartość zamienianych nieruchomości według wyceny dokonanej przez rzeczoznawcę majątkowego.
4. W przypadku nierównej wartości zamienianych nieruchomości lub lokali stosuje się dopłatę, której wysokość jest równa różnicy wartości zamienianych nieruchomości.
5. Zasady określone ust. 3 i 4 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.
6. Zamiany nieruchomości dokonuje się po uprzednim przeprowadzeniu rokowań, w których uzgadnia się istotne postanowienia przyszłej umowy.
7. Zamiana własności nieruchomości, prawa użytkowania wieczystego na prawo własności, prawa własności nieruchomości na prawo użytkowania wieczystego dokonywana między Gminą a inną jednostką samorządu terytorialnego, bądź między Gminą a Skarbem Państwa może następować bez dokonywania dopłat w przypadku różnej wartości zamienianych nieruchomości.
8. Zamiany nieruchomości wymaga uprzedniej zgody Rady Gminy.

## **Rozdział 4.**

### **ZASADY OBCIĄŻANIA NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCYCH WŁASNOŚĆ GMINY**

## **§ 10.**

1. Nieruchomości stanowiące własność Gminy mogą być obciążone ograniczonymi prawami rzeczowymi na rzecz osób fizycznych i prawnych. Zarządzenie w przedmiocie obciążenia nieruchomości wydaje Wójt Gminy i nie wymaga to zgody Rady Gminy.
2. Obciążanie nieruchomości następować będzie według zasad określonych w ustawie z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (Dz.U. 2019 r. poz. 1145 ze zm.) oraz w ustawie z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2018 r. poz. 1916 ze zm.).
3. Obciążenie nieruchomości może polegać na:
  - 2) ustanowieniu hipoteki,
  - 3) ustanowieniu służebności: przesyłu, gruntowej lub osobistej,
  - 4) oddaniu nieruchomości w użytkowanie.

## **Rozdział 5.**

### **ZASADY WYDZIERŻAWIANIA NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCYCH WŁASNOŚĆ GMINY NOWOGRÓDEK POMORSKI**

## **§ 11.**

Upoważnia się Wójta Gminy do wydzierżawiania lub najmu nieruchomości na okres dłuższy niż 3 lata.

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

2. 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. 3.

3. Można odstąpić od trybu przetargowego zawarcia umowy dzierżawy lub 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.

4. Przepisu ust. 3 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. 3 pkt 7 i 9.

5. W zawieranych umowach dzierżawy i 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.

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

## **Rozdział 6. POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

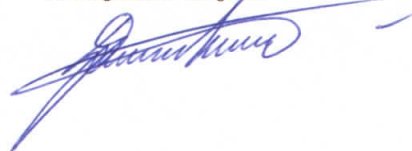
### **§ 12.**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nowogródek Pomorski.

### **§ 13.**

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

Przewodniczący Rady Gminy  
**Włodzisław Grzęca**



## **Uzasadnienie**

W czasie kontroli kompleksowej przeprowadzonej w Gminie Nowogródek Pomorski przez inspektorów kontroli Regionalnej Izby Obrachunkowej w Szczecinie, stwierdzono nieprawidłowości polegających na brak realizowanego obowiązku ustalenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony

Gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje Wójt gminy, do jego zakresu działania należą czynności faktyczne i prawne związane z bieżącym gospodarowaniem mieniem. Rada Gminy na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym ustala zasady gospodarowania przekraczające zakres zwykłego zarządu, w szczególności nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony.

Zaproponowane regulacje umożliwiają podjęcie stosownych działań zmierzających do usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości oraz zapobieżenia powstawaniu ich w przyszłości i tym samym na usprawnienie, zwiększenie efektywności i przejrzystości gospodarowania nieruchomościami w gminie. W związku z powyższym regulacja ta jest niezbędna i w pełni uzasadniona.



## Wyniki głosowania jawnego imiennego

X sesja Rady Gminy Nowogródek Pomorski, 12 września 2019 r.

Projekt uchwały w sprawie ..... *określenie zasad nabycia, zbywania i obciążenie nieruchomości stanowiących własność Gminy Nowogródek Pomorski oraz ich wydzierżawienie lub najmu, nie dłużej niż 3 lata lub na czas nieoznaczony*

| Lp.                      | Imię i nazwisko                | ZA | PRZECIW | WSTRZYMANY |
|--------------------------|--------------------------------|----|---------|------------|
| 1.                       | Izabela Budzikowska            | X  |         |            |
| 2.                       | Małgorzata Głapka              | X  |         |            |
| 3.                       | Wodzisław Piotr Grzeca         | X  |         |            |
| 4.                       | Damian Iwanowski               |    |         |            |
| 5.                       | Janusz Adam Mickiewicz         | X  |         |            |
| 6.                       | Radosław Krzysztof Molka       | X  |         |            |
| 7.                       | Roman Piotr Oleś               |    |         |            |
| 8.                       | Marek Mariusz Pękacz           | X  |         |            |
| 9.                       | Aniela Piotrowicz-Płocieniczak | X  |         |            |
| 10.                      | Zdzisław Krzysztof Piszczeczki |    |         |            |
| 11.                      | Grzegorz Eugeniusz Pokonieczny | X  |         |            |
| 12.                      | Angelika Rutkowska             |    |         |            |
| 13.                      | Karolina Anna Stasiak          | X  |         |            |
| 14.                      | Małgorzata Agnieszka Szczygieł |    |         |            |
| 15.                      | Elżbieta Wiśniak               |    |         |            |
| <b>Wyniki Głosowania</b> |                                |    |         |            |

