

**w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Markowa**

Działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. „a” i art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594) oraz art. 4 ust. 1 w związku z art. 13 pkt 2 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (Dz. U. z 2011 Nr 197, poz. 1172 z późn. zm.)

**Rada Gminy Markowa  
uchwała, co następuje:**

**Rozdział I**

**Przepisy ogólne**

**§ 1.** 1. Ustala się zasady nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony lub nieoznaczony.

2. Podstawą gospodarowania nieruchomościami jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu lub decyzja o lokalizacji inwestycji celu publicznego.

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

- 1) ustawie – rozumie się przez to ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.),
- 2) Radzie Gminy – należy przez to rozumieć Radę Gminy Markowa,
- 3) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Markowa,
- 4) Wójtce – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Markowa.

**§ 3.** W zakresie niezastrzeżonym dla Rady Gminy Markowa w ustawie oraz przepisach szczególnych lub w niniejszej uchwale nieruchomościami Gminy gospodaruje Wójt.

**Rozdział II**

**Zasady nabywania nieruchomości do gminnego zasobu nieruchomości**

**§ 4.** Nabycie nieruchomości do gminnego zasobu oraz praw do nieruchomości następuje w szczególności, gdy:

- 1) nieruchomości te są niezbędne do realizacji zadań własnych Gminy i celów publicznych,
- 2) nabycie jest konieczne ze względu na uporządkowanie stanu faktycznego i prawnego,
- 3) uzasadnione jest zamierzeniami inwestycyjnymi Gminy,

- 4) nabycie jest wymagane przez prawo,
- 5) skutkiem nabycia będzie znaczne zmniejszenie lub zaspokojenie wierzytelności Gminy,
- 6) nabycie przyczynia się do powstania lub powoduje powstanie zwartego kompleksu nieruchomości gruntowych, ułatwiających gospodarowanie nim zgodnie z jego społeczno-gospodarczym przeznaczeniem,
- 7) ich nabycie wiąże się z osiągnięciem przez Gminę korzyści majątkowych,
- 8) ich nabycie następuje w związku ze zwiększeniem atrakcyjności nieruchomości spowodowanej zmianą zapisów planu zagospodarowania przestrzennego.

**§ 5.** 1. Wójt dokonuje samodzielnie czynności prawnych związanych z nabywaniem praw do nieruchomości stanowiących własność lub pozostających w użytkowaniu wieczystym osób fizycznych i prawnych, w szczególności w drodze kupna, darowizny, przekazania nieruchomości, a także czynności zmierzających do komunalizacji nieruchomości na wniosek Gminy, z zastrzeżeniem postanowień ust. 5.

2. Warunki nabycia nieruchomości do zasobu ustala Wójt w drodze rokowań.
3. W przypadkach szczególnie uzasadnionych potrzebami Gminy, Rada Gminy może wyrazić zgodę na nabycie nieruchomości w drodze przetargu.
4. Koszty związane z nabyciem nieruchomości nie mogą przekroczyć kwoty określonej na ten cel w uchwale budżetowej.
5. Przy nabywaniu nieruchomości, których wartość rynkowa przekracza 10 000,00 zł nabycie jest możliwe po wyrażeniu zgody przez Radę Gminy.

### **Rozdział III**

#### **Zasady sprzedaży, zamiany, oddawania nieruchomości w użytkowanie wieczyste**

**§ 6** 1. Wójt, kierując się przepisami prawa i zasadami prawidłowej gospodarki, dokonuje czynności prawnych polegających na zbywaniu nieruchomości stanowiących własność Gminy, w szczególności w formie sprzedaży, oddania w użytkowanie wieczyste, wnoszenia ich jako wkład niepieniężny (aport) do spółek. Na tych samych zasadach Wójt zbywa prawo użytkowania wieczystego nieruchomości przysługujące Gminie.

2. W uzasadnionych przypadkach Wójt, kierując się położeniem nieruchomości, jej szczególnych przeznaczeniem w planie zagospodarowania przestrzennego, koniecznością kontroli sposobu i terminów zagospodarowania nieruchomości lub innymi ważnymi względami, może przeznaczyć ją do oddania w użytkowanie wieczyste.

3. Oddając nieruchomość w użytkowanie wieczyste, Wójt może ustanowić termin jej zabudowy i sposobu użytkowania z klauzulą rozwiązania umowy o oddanie w wieczyste użytkowanie w przypadku niewykonania obowiązku zabudowy.

4. Wójt wykonuje czynności prawne, o których mowa w ust. 1-3 po uzyskaniu zgody Rady Gminy, z zastrzeżeniem postanowień ust. 5.

5. Bez zgody Rady Gminy Wójt upoważniony jest do:

- 1) sprzedaży nieruchomości, której wartość rynkowa nie przekracza 10 000,00 zł,
- 2) zamiany nieruchomości,
- 3) zbycia udziału w nieruchomości a zbycie następuje na rzecz pozostałych współwłaścicieli nieruchomości,
- 4) sprzedaży na rzecz użytkownika wieczystego nieruchomości oddanej mu w użytkowanie wieczyste.

**§ 7.** 1. Zamiany nieruchomości dokonuje się zgodnie z zasadami ustalonymi w ustawie, w przypadkach uzasadnionych interesem Gminy, a w szczególności:

- 1) pod planowane inwestycje,
- 2) koniecznością realizacji zadań własnych i zleconych,
- 3) skutkiem zamiany będzie znaczne zmniejszenie lub zaspokojenie wiarytelności Gminy,
- 4) zamiana przyczynia się do powstania lub powoduje powstanie zwartej kompleksu nieruchomości gruntowych, ułatwiających ich zagospodarowanie,
- 5) obowiązkami Gminy wynikającymi z przepisów szczególnych.

2. Pod pojęciem zamiany nieruchomości rozumie się także zamianę prawa własności na prawo użytkowania wieczystego.

3. Zamiany nieruchomości dokonuje się po przeprowadzeniu rokowań, w których uzgadnia się istotne warunki umowy.

4. Dokonując zamiany, bierze się pod uwagę wartość zamienianych nieruchomości określoną w operatach szacunkowych.

5. Rozliczenie należności stron z tytułu zamiany nieruchomości obejmować może oprócz wartości, o której mowa w ust. 4, również odszkodowania i inne wzajemne zobowiązania stron.

6. Przepisy ust. 1 - 4 stosuje się odpowiednio w przypadku zamiany własności nieruchomości na prawo użytkowania wieczystego lub prawa użytkowania wieczystego na własność nieruchomości, a także zamiany praw użytkowania wieczystego.

7. Wójt wykonuje czynności prawne, o których mowa w ust. 1 - 5 samodzielnie, z zastrzeżeniem postanowień ust. 8.

8. Zgoda Rady Gminy jest wymagana do dokonania zamiany nieruchomości, jeśli jej wartość przekracza 10 000,00 zł.

**§ 8.** Dokonywanie darowizny nieruchomości może nastąpić za zgodą Rady Gminy, według zasad ustalonych w ustawie.

**§ 9.** Zbycie nieruchomości w trybie art. 231 Kodeksu cywilnego może nastąpić, jeżeli nieruchomość zabudowano przed dniem 01.01.1995 r. na podstawie pozwolenia na

budowę, albo jeżeli spełnione są warunki do uzyskania pozwolenia na użytkowanie zgodnie z przepisami Prawa budowlanego.

**§ 10.** Nieruchomości zbywa się według zasad ustalonych w ustawie.

## **Rozdział IV**

### **Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych**

**§ 11.** 1. Ilekcóż w uchwale jest mowa „lokalu mieszkalnym” – należy przez to rozumieć:

1) lokal będący wydzieloną trwałymi ścianami w obrębie budynku izbą lub zespołem izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, która wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służy zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych,

2) budynek mieszkalny, w którym znajduje się tylko jeden lokal (dom jednorodzinny) oraz lokal stanowiący odrębną nieruchomość, jeżeli taki dom lub lokal jest w całości przedmiotem najmu.

2. Ilekcóż w uchwale jest mowa o „lokalu użytkowym” – należy przez to rozumieć lokal stanowiący odrębną przestrzeń, która została wydzielona otaczającym ten lokal trwałymi ścianami w obrębie budynku z przeznaczeniem na cele działalności gospodarczej.

**§ 12.** Cena sprzedaży lokalu lub budynku mieszkalnego, oznaczonego jako przedmiot odrębnej własności, obejmuje lokal lub budynek wraz pomieszczeniami przynależnymi, w rozumieniu ustawy o własności lokali oraz udział w nieruchomości wspólnej i obliczana jest po ustaleniu wartości przez rzeczoznawcę majątkowego.

**§ 13.** 1. W przypadku, gdy najemca poniósł nakłady na naprawę główną lokalu mieszkalnego i budynku mieszkalnego, rzeczoznawca majątkowy ustala wartość tych nakładów.

2. Zaliczeniu na poczet nakładów podlegają wyłącznie te naprawy główne, które będąc robotami budowlanymi przeprowadzone zostały na podstawie pozwolenia lub zgłoszenia wykonania robót budowlanych, wydane go przez właściwy organ nadzoru budowlanego.

3. Zaliczenia nakładów, celem pomniejszenia wartości lokalu lub budynku ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego, dokonuje Wójt Gminy.

## **Rozdział V**

### **Zasady obciążania nieruchomości**

**§ 14.** 1. Wójt, kierując się zasadami określonymi w powszechnie obowiązujących przepisach, w tym w kodeksie cywilnym i ustawie o księgach wieczystych i hipotece, może dokonać obciążania nieruchomości stanowiących własność Gminy, w szczególności polegającej na:

- 1) oddaniu nieruchomości w użytkowanie,
- 2) ustanowieniu służebności gruntowych, osobistych i służebności przesyłu,
- 3) ustanowieniu hipotek.

2. Obciążanie nieruchomości służebnością jest odpłatne i nie może powodować utraty możliwości jej zagospodarowania zgodnie z jej przeznaczeniem.

3. Do obciążania nieruchomości w drodze czynności prawnych wskazanych w § 14 ust. 1 pkt 1 i 3 wymagana jest zgoda Rady Gminy.

**§ 15.** Wójt może obciążać służebnościami gruntowymi nieruchomości stanowiące własność Gminy, gdy jest to niezbędne dla:

- 1) zapewnienia dostępu do nieruchomości w związku z podziałem nieruchomości lub przygotowaniem nieruchomości do sprzedaży bądź oddania w użytkowanie wieczyste,
- 2) zapewnienia dostępu do istniejących lub projektowanych urządzeń infrastruktury technicznej.

**§ 16.** 1. Ustanowienie służebności drogowej jest nieodpłatne w przypadku ustanowienia jej w sytuacji, gdy nieruchomość została zbyta przez Gminę bez dostępu do drogi publicznej.

2. Na wniosek właścicieli lub użytkowników wieczystych innych nieruchomości, Wójt może obciążać służebnościami gruntowymi nieruchomości stanowiące własność Gminy, gdy jest to niezbędne dla prawidłowego korzystania przez wnioskodawcę ze swojej nieruchomości, a obciążanie nieruchomości Gminy nie spowoduje istotnej utraty jej wartości, a także nadmiernie nie utrudni korzystania z nieruchomości gminnych oraz nieruchomości osób trzecich.

## **Rozdział VI**

### **Zasady wydzierżawiania, wynajmowania i użyczenia nieruchomości**

**§ 17.** Oddając nieruchomość w dzierżawę lub najem należy przestrzegać przeznaczenia nieruchomości określonego w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego i w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, opisując planowaną formę zagospodarowania i określając czas trwania umów z uwzględnieniem planowanych terminów realizacji zadań Gminy obejmujących przekazywane nieruchomości.

**§ 18.** Wyraża się zgodę na wydzierżawianie i wynajmowanie nieruchomości lokalowych, budynkowych i gruntowych wchodzących w skład zasobu nieruchomości Gminy na czas oznaczony lub nieoznaczony, według zasad wskazanych w § 19.

**§ 19** 1. Zawieranie umów dzierżawy, najmu nieruchomości na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub czas nieoznaczony, następuje w drodze przetargu, z zastrzeżeniem postanowień ust. 2.

2. Zawarcie umowy najmu i dzierżawy nieruchomości w drodze bezprzetargowej może nastąpić w następujących sytuacjach:

- 1) przedmiotem dzierżawy jest nieruchomość rolna bądź z przeznaczeniem na rolniczo-ogrodnicze zagospodarowanie lub urządzenia zieleńców i ogródków przydomowych,
- 2) w celu poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej lub jej części, stanowiącej własność, oddanej w użytkowanie wieczyste, dzierżawę, najem lub użytkowanie wnioskodawcy,

- 3) zawarcie umowy dzierżawy lub najmu następuje z dotychczasowym dzierżawcą lub najemcą, którzy nie naruszyli sposobu i warunków korzystania z nieruchomości sprecyzowanych w poprzedniej umowie,
- 4) gdy dotychczasowi dzierżawcy lub najemcy bądź ich poprzednicy prawni zabudowali nieruchomość na podstawie pozwolenia na budowę,
- 5) na rzecz innej Jednostki Samorządu Terytorialnego lub Skarbu Państwa,
- 6) na cele prowadzenia działalności charytatywnej, kulturalnej, opiekuńczej, oświatowej, wychowawczej, przeciwpożarowej lub sportowo-turystycznej nie związanej z działalnością zarobkową,
- 7) na cele prowadzenia przez organizację pożytku publicznego ich działalności statutowej,
- 8) przejęcia działalności dotychczasowego dzierżawcy lub najemcy przez osoby bliskie,
- 9) nabycie przez osoby trzecie części przedsiębiorstwa obejmującego umowę dzierżawy lub najmu,
- 10) na rzecz osoby, od której zakupiono daną nieruchomość,
- 11) na cele użyteczności publicznej.

3. Wysokość czynszu oraz cena wywoławcza czynszu uzależniona jest od lokalizacji nieruchomości oraz celu, na jaki została udostępniona i jest ustalana w ogłoszeniu o przetargu na dzierżawę lub najem nieruchomości lub w umowie dzierżawy bądź najmu nieruchomości.

**§ 20.** 1. Zawarcie przez Wójta umowy użyczenia nieruchomości może nastąpić w następujących sytuacjach:

- 1) nieruchomość jest oddawana w użyczenie z przeznaczeniem na realizację zadań przez organy administracji publicznej,
- 2) nieruchomość będzie wykorzystywana na realizację niezarobkowych celów publicznych wskazanych w ustawie,
- 3) biorącym w użyczenie będą osoby fizyczne lub prawne, które prowadzą działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukową, badawczo-rozwojową, wychowawczą, przeciwpożarową lub sportowo-turystyczną, na cele nie związane z działalnością zarobkową.

2. Gdy wymagają tego względy celowości Wójt może ogłosić przetarg na użyczenie nieruchomości.

## **Rozdział VII**

### **Przepisy końcowe**

**§ 21.** Traci moc uchwała Nr XXVI/105/05 Rady Gminy Markowa z dnia 27 stycznia 2005 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy Markowa.

**§ 22.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Markowa.

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

Przewodniczący  
Rady Gminy Markowa

Maria Magdalena Gonciarz