

UCHWAŁA Nr 107/XV/2003  
Rady Miejskiej w Lubaczowie  
z dnia 5 grudnia 2003 r.

*w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości gruntowych oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż 3 lata i oddawania w trwałe zarząd.*

Na podstawie art. 18 ust. 2, pkt 9 lit a) i h) oraz art. 40 ust. 2 pkt 3, ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U Nr 142 poz. 1591 z 2001 r. z późn. zm.) a także art. od 11 do 18 oraz art. 24 i 25 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. Nr 46 poz. 543 z 2000 r. z późn. zm.)

*Rada Miejska w Lubaczowie  
uchwala co następuje:*

ROZDZIAŁ I  
Postanowienia ogólne

§ 1

1. W sprawach nie uregulowanych ustawami ustala się zasady określające:
  - 1) Procedury i tryby nabywania nieruchomości przez Burmistrza do zasobu nieruchomości Gminy Miejskiej w Lubaczowie od osób fizycznych, Skarbu Państwa i innych osób prawnych w szczególności w drodze zakupu, nabycia, użytkowania wieczystego, darowizny, przejęcia za zobowiązania dłużników.
  - 2) Tryb zbywania przez Burmistrza nieruchomości wchodzących w skład zasobu nieruchomości Gminy Miejskiej Lubaczów, na rzecz osób fizycznych, Skarbu Państwa i innych osób prawnych poprzez sprzedaż, darowiznę na cele publiczne, zamianę i zrzeczenie się lub oddanie w użytkowanie wieczyste.
  - 3) Warunki i zakres obciążania nieruchomości stanowiących zasób nieruchomości Gminy Miejskiej Lubaczów (użytkowanie, hipoteka, służebność) na rzecz osób fizycznych, Skarbu Państwa i innych osób prawnych.
  - 4) Tryb wydzierżawienia i wynajmowania nieruchomości lub ich części wchodzących w skład zasobu nieruchomości Gminy Miejskiej w Lubaczowie.
  - 5) Procedurę i tryb oddawania nieruchomości w trwałe zarząd.
2. Obrót nieruchomościami, o którym mowa w ust. 1 dotyczy wszelkich nieruchomości o których mowa w art. 46 § 1 kodeksu cywilnego. Organem reprezentującym Gminę Miejską Lubaczów w tym zakresie jest Burmistrz Miasta Lubaczowa, który dokonuje obrotu nieruchomościami z zachowaniem obowiązujących ustaw oraz zasad określonych w treści niniejszej uchwały.

§ 2

Ilekrót w uchwale jest mowa o :

- 1) *nabyciu, zbyciu, obciążaniu, dzierżawie nieruchomości* – należy przez to rozumieć nabycie, zbycie, obciążanie, dzierżawę prawa własności, użytkowania wieczystego, udziału we współwłasności i udziału w prawie użytkowania wieczystego,

- 2) *komisjach merytorycznych* – należy przez to rozumieć komisje Rady Miejskiej w Lubaczowie, do zadań których należą zagadnienia dotyczące gospodarowania mieniem komunalnym oraz budżetu,
- 3) *ustawie* – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. .Nr 46 poz. 543 z 2000 r. ze zm.)
- 4) *mieście* – należy przez to rozumieć miasto Lubaczów,
- 5) *wartości nieruchomości* – należy przez to rozumieć wartość nieruchomości ustaloną przez rzeczoznawcę majątkowego
- 6) *gminie* – należy przez to rozumieć Gminę Miejską w Lubaczowie,
- 7) *Burmistrzu* – należy przez to rozumieć Burmistrza Miasta Lubaczów,
- 8) *gminnym zasobie nieruchomości* – należy przez to rozumieć nieruchomości stanowiące własność Gminy Miejskiej w Lubaczowie nie oddane w użytkowanie wieczyste, , lub w trwały zarząd, a także nie obciążone prawem użytkowania na rzecz osób trzecich
- 9) *zasobie mieszkaniowym* – należy przez to rozumieć lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy Miejskiej w Lubaczowie, wchodzące w skład zasobu nieruchomości gminnych,
- 10) *Radzie* – rozumie się przez to Radę Miejską w Lubaczowie,
- 11) *celu publicznym* – należy przez to rozumieć cele określone w art. 6 ustawy,
- 12) *nieruchomości gruntowej* - należy przez to rozumieć grunt wraz z częściami składowymi, z wyłączeniem budynków i lokali, jeżeli stanowią odrębny przedmiot własności,
- 13) *gospodarowaniu nieruchomościami* – należy przez to rozumieć nabywanie, zamianę, zbywanie, oddawanie w użytkowanie wieczyste, dzierżawę lub najem, użyczenie, oddawanie w trwały zarząd, obciążanie ograniczonymi prawami rzeczowymi, wnoszenie jako wkładów niepieniężnych (raportów) do spółek oraz wyposażanie tworzonych samorządowych osób prawnych,
- 14) *jednostce organizacyjnej* – należy przez to rozumieć państwową lub samorządową jednostkę organizacyjną nie posiadającą osobowości prawnej.

### § 3

W zakresie nie zastrzeżonym dla Rady, w ustawie oraz w przepisach szczególnych lub w niniejszej uchwale, nieruchomościami miasta gospodaruje Burmistrz.

### § 4

Do wyłącznej kompetencji Rady Miejskiej w Lubaczowie należy wyrażanie zgody w formie uchwały na :

- 1) wnoszenie nieruchomości jako wkłady niepieniężne (aporty) do spółek,
- 2) przekazywanie nieruchomości jako majątek tworzonych fundacji,
- 3) obciążanie nieruchomości Gminy Miejskiej hipoteką pod zastaw w związku z zaciąganiem pożyczek i kredytów bankowych,
- 4) dokonywanie darowizny nieruchomości,
- 5) sprzedaż nieruchomości i oddawanie w użytkowanie ich wieczyste w drodze przetargu lub w trybie bezprzetargowym z wyjątkiem nieruchomości przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne, pod budowę garaży o pow. nie większej niż 50 m<sup>2</sup> oraz realizacje urządzeń infrastruktury technicznej, lokali mieszkalnych i użytkowych o wartości nie przekraczającej 40 000 euro ,
- 6) zbywanie nieruchomości w drodze bezprzetargowej osobom fizycznym i osobom prawnym, które prowadzą działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną,

lecniczą, oświatową, naukową, badawczo – rozwojową, wychowawczą, lub sportowo turystyczną, na cele nie związane z działalnością zarobkową,

- 7) sprzedaż nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego za cenę obniżoną,
- 8) oddawanie nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa nieodpłatnie w użytkowanie wieczyste oraz nieodpłatne obciążanie ograniczonymi prawami rzeczowymi na rzecz Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego,
- 9) dokonywanie zamiany prawa własności nieruchomości i prawa użytkowania wieczystego nieruchomości między Skarbem Państwa oraz jednostkami samorządu terytorialnego bez obowiązku dokonywania dopłat w przypadku różnej wartości zamienianych nieruchomości,
- 10) zwalnianie z obowiązku zbycia w drodze przetargu nieruchomości przeznaczonych 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,
- 11) zwalnianie z obowiązku, zbycia w drodze przetargu nieruchomości w przypadku, gdy sprzedaż następuje na rzecz osoby, która dzierżawi nieruchomość na podstawie umowy zawartej co najmniej na 10 lat, jeżeli nieruchomość została zabudowana na podstawie zezwolenia na budowę,
- 12) przyznanie pierwszeństwa w nabywaniu lokali ich najemcom lub dzierżawcom,
- 13) udzielanie bonifikaty od ceny nieruchomości przy sprzedaży,
- 14) udzielanie bonifikaty od pierwszej opłaty i opłat rocznych z wyjątkiem nieruchomości dla których wysokość stawki procentowej opłat rocznych wynosi 3%
- 15) zmiana wysokości bonifikaty z tytułu pierwszej opłaty oraz opłat rocznych dla nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków dla których wysokość stawki procentowej opłat rocznych wynosi 3 %,
- 16) podwyższanie stawki procentowej opłat rocznych za nieruchomości gruntowe dla których dotychczasowa stawka procentowa opłaty rocznej wynosi 3 %,
- 17) udzielenie bonifikaty od opłat z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego na własność w odniesieniu do nieruchomości wykorzystywanych lub przeznaczonych na cele mieszkaniowe,
- 18) Zmiana wysokości bonifikaty od ceny sprzedaży dla nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków.

## ROZDZIAŁ II

### Nabywanie nieruchomości i tworzenie gminnego zasobu nieruchomości

#### § 5

- 1) Poza przypadkami, gdy ustawa albo przepisy szczególne przewidują takie wyjątki Burmistrz nabywa nieruchomości na rzecz gminy, gdy są one niezbędne do realizacji celów publicznych i zadań własnych miasta przy kontrasygnacie Skarbnika.
- 2) W przypadkach nie wymienionych ust. 1 nabycie nieruchomości jest możliwe po wyrażeniu zgody przez Radę Miejską w Lubaczowie w formie uchwały po wcześniejszym zaopiniowaniu przez komisję merytoryczną.
- 3) Nieruchomości nabywa się pod każdym tytułem prawnym, w tym przez zamianę.
- 4) Postanowienia ust. 1-3 stosuje się odpowiednio do nabywania ograniczonych praw rzeczowych.

## § 6

Nabywanie nieruchomości gruntowych dokonywane jest do gminnego zasobu nieruchomości na potrzeby wynikające z :

- 1) miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego – tereny przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe oraz realizację związanych z tym budownictwem urządzeń infrastruktury technicznej i układów komunikacyjnych
- 2) rozwoju gminy – podstawą są studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy
- 3) realizacji zadań własnych i celów publicznych

## § 7

Nabycie nieruchomości gruntowych na cele określone w § 1 może nastąpić w drodze :

- 1) umowy kupna – sprzedaży
- 2) zamiany, darowizny, zrzeczenia, nieodpłatnego przejęcia
- 3) wywłaszczenia
- 4) pierwokupu
- 5) podziałów oraz scaleń i podziałów
- 6) przyjęcia spadku lub zapisu
- 7) na podstawie innych tytułów prawnych

## § 8

- 1) Nabywanie nieruchomości wymagające dopłaty ze strony gminy, może nastąpić w ramach kwoty przewidzianej na gospodarkę gruntami i nieruchomościami w uchwale budżetowej na dany rok.
- 2) Nabywanie nieruchomości o wartości przekraczającej 5 000 Euro wymaga zgody Rady.

## § 9

- 1) Warunkiem nabycia nieruchomości na własność i użytkowanie wieczyste jest uprzednio przeprowadzenie negocjacji stron.
- 2) Z przeprowadzonych negocjacji sporządza się protokół negocjacji, w którym określa się cenę i inne istotne warunki nabycia nieruchomości.
- 3) Za podstawę do przeprowadzenia negocjacji przyjmuje się wartość nieruchomości, które były przedmiotem obrotu w okresie 2 lat poprzedzających jej nabycie w tej części gminy, w której nabywana jest nieruchomość.

## ROZDZIAŁ III

### Zbywanie nieruchomości stanowiących gminny zasób nieruchomości

## § 10

Nieruchomości stanowiące gminny zasób nieruchomości mogą być oddawane w użytkowanie wieczyste lub sprzedawane na rzecz osób fizycznych lub prawnych, w przetargu lub w trybie bezprzetargowym.

## § 11

Burmistrz jest zobowiązany udzielać pierwszeństwa w nabyciu nieruchomości zgodnie z art.34 ustawy.

## § 12

Przy sprzedaży nieruchomości w drodze przetargu stosuje się następujące zasady ustalania cen:

- 1) Cenę wywoławczą w pierwszym przetargu ustala się w wysokości nie niższej niż jej wartość (określoną przez rzeczoznawcę majątkowego) powiększoną o koszty związane z wyceną, podziałem geodezyjnym.
- 2) Cenę wywoławczą w drugim przetargu można ustalić w wysokości niższej niż wartość nieruchomości, jednak nie niższej niż 50% tej wartości, powiększonej o koszty opracowania dokumentacji, o której mowa w pkt 1.
- 3) Jeżeli przetargi nie przyniosły rezultatów, cenę nieruchomości ustala się w wysokości uzgodnionej z jej nabywcą. Jednakże nie niższej niż 50 % wartości nieruchomości.

## § 13

- 1) Przy sprzedaży nieruchomości w drodze bezprzetargowej cenę nieruchomości ustala się w wysokości nie niższej niż jej wartość.
- 2) Nabywca, na którego wniosek dokonywane jest zbycie nieruchomości w trybie umowy notarialnej bezprzetargowym ponosi koszty opracowania należytnej dokumentacji oraz koszty zawarcia.
- 3) Na poczet opracowania dokumentacji o której mowa w pkt 2 wnioskodawca wpłaca w odpowiedniej wysokości zadatek.
- 4) Zadatek nie podlega zwrotowi w przypadku nie dojścia do zawarcia umowy z winy wnioskodawcy.
- 5) Obowiązek wpłacenia zadatku, jego wysokość oraz okoliczności związane z jego przepadkiem, wynikać będą z umowy zawartej pomiędzy stronami.

## ROZDZIAŁ IV

### Udostępnianie i obciążanie nieruchomości

## § 14

1. Nieruchomości stanowiące zasób Gminny zasób mogą być obciążane ograniczonymi prawami rzeczowymi na rzecz osób fizycznych i osób prawnych na podstawie Zarządzenia Burmistrza.
2. Gmina Miejska w Lubaczowie może zabezpieczyć hipoteką na nieruchomościach wierzycelności wynikające z tytułu zaciągniętych kredytów i pożyczek na cele publiczne.
3. Hipoteczne zabezpieczenie o którym mowa w ust. 2 wymaga uchwały Rady.
4. Ustanowienie na zasadach określonych w kodeksie cywilnym na danej nieruchomości służebności i innych ograniczonych praw rzeczowych należy do kompetencji Burmistrza i nie wymaga zgody Rady.

## ROZDZIAŁ V

### Zasady wydzierżawiania lub najmu gminnego zasobu nieruchomości na okres dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony

## § 15

- 1) Przedmiotem wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony mogą być nieruchomości zabudowane lub gruntowe oraz wszystkie lokale o innym przeznaczeniu niż mieszkalne, stanowiące własność Gminy Miejskiej Lubaczów, które w myśl celów strategicznych gminy nie będą wytypowane do zbycia przynajmniej przez okres 3 lat.

- 2) Wydzierżawianiu lub najmie nie podlegają nieruchomości służące działalności charytatywnej i niezarobkowej, które mogą być przekazane na czas oznaczony lub nieoznaczony w użyczenie oraz nieruchomości przeznaczonych pod trwałą zabudowę.

#### § 16

- 1) Dzierżawców lub najemców ustala się w drodze przetargu zorganizowanego przez Burmistrza, który zobowiązany jest określić warunki i formę przetargu w ogłoszeniu.
- 2) W przypadku wydzierżawiania lub najmu nieruchomości przeznaczonych na prowadzenie działalności gospodarczej, pierwszeństwo w ich wydzierżawieniu lub najmie przysługuje dotychczasowym dzierżawcom lub najemcom, albo podmiotom użytkującym te nieruchomości na podstawie innego tytułu prawnego.
- 3) Czynności przetargowe przeprowadza komisja powołana przez Burmistrza, składająca się przynajmniej z trzech osób. Do przetargu nie mogą przystąpić osoby wchodzące w skład komisji przetargowej oraz osoby bliskie członkowie Komisji.
- 4) Jeżeli pierwszy przetarg zakończył się wynikiem negatywnym Burmistrz winien czynić wszelkie starania, aby nieruchomość wydzierżawić lub wynająć w możliwie szybkim czasie. W zależności od sytuacji w kolejnym przetargu może obniżyć cenę wywoławczą, jednak nie więcej niż o 50 %.
- 5) Jeżeli drugi przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, w zależności od oceny i efektu przetargu, Burmistrz może ustalić inny sposób wydzierżawienia lub najmu nieruchomości.
- 6) Dzierżawca, który na dzierżawionym gruncie dokonał zabudowy nietrwale związanej z gruntem, może zbyć wzniesiony obiekt osobie trzeciej. W tym przypadku przepisu pkt 1 nie stosuje się.

#### § 17

- 1) W przypadku wydzierżawiania lub najmu nieruchomości w drodze bezprzetargowej wysokość czynszu ustala się według stawek określanych przez Burmistrza w drodze zarządzenia w oparciu o cel dzierżawy lub najmu z uwzględnieniem czynników społeczno-gospodarczych, rynkowych i inflacyjnych.
- 2) Wysokość czynszu może być aktualizowana nie częściej niż raz w roku. Na wniosek dzierżawcy lub najemcy Burmistrz może zastosować ulgę w przypadkach społecznie uzasadnionych, jednak nie więcej niż do 50 % lub udzielić prolongaty w terminie zapłaty co najwyżej za trzy okresy płatności czynszu dzierżawy lub najmu. W przypadku udzielenia prolongaty, zaległy czynsz najmu lub dzierżawy, zwiększa się o 2 % za każdy miesiąc przesunięcia terminu.
- 3) W celu ustalenia stawki czynszu dzierżawy lub najmu w drodze przetargu, stawkę wywoławczą określa się na poziomie ustalonym przez Burmistrza przy uwzględnieniu stawek, o których mowa w pkt 1.
- 4) Podmioty, o których mowa w § 2 pkt 2 korzystają z pierwszeństwa, jeżeli oświadczą, że wyrażają zgodę na wysokość czynszu równą stawce wywoławczej, aktualizowaną według zasad określonych w pkt 1.
- 5) Wysokość stawek na najem lokali użytkowych ustala Rada w formie uchwały.

#### § 18

1. Wydzierżawianie i wynajmowanie nieruchomości z zasobu nieruchomości Gminy Miejskiej w Lubaczowie następuje w drodze przetargu.
2. Wydzierżawianie i wynajmowanie nieruchomości wymaga zawarcia umowy pisemnej, w umowie zamieszcza się postanowienie zabezpieczające waloryzację czynszu – jeden raz

w roku o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych , ogłaszany za rok poprzedni przez prezesa GUS.

3. Burmistrz wydając zarządzenie o przeznaczeniu nieruchomości do wydzierżawienia lub najmu określa zasady przetargu i minimalną wysokość czynszu.
4. W przypadku dzierżawy gruntów rolniczych, lub pod garażami dopuszcza się możliwość zawierania umów na okres dłuższy niż 3 lata.
5. W innych przypadkach wydzierżawiania na okres dłuższy niż 3 lata niż opisane w ust. 4 każdorazowo wymagana jest zgoda Rady Miejskiej wyrażona w formie uchwały.

## ROZDZIAŁ VI

### Oddawanie nieruchomości w trwały zarząd

#### § 19

Jednostkom organizacyjnym gmina może oddawać nieruchomości w trwały zarząd na ich wniosek.

#### § 20

Trwały zarząd na rzecz jednostki organizacyjnej ustanawia Burmistrz, w drodze decyzji administracyjnej.

#### § 21

W przypadku nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków, w decyzji o ustanowieniu trwałego zarządu Burmistrz może nałożyć obowiązek odbudowy lub remontu położonych na tej nieruchomości zabytkowych obiektów budowlanych, w terminie określonym w decyzji.

#### § 22

Jednostkom organizacyjnym, które prowadzą działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukową, badawczo – rozwojową, wychowawczą, sportowo – turystyczną, na cele niezwiązane z działalnością zarobkową może być udzielana bonifikata od opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu jedynie za zgodą Rady wyrażoną w formie uchwały.

#### § 23

Do celu ustalenia opłaty z tytułu trwałego zarządu jednostkom wymienionym w § 4 można przyjąć wartość księgową brutto.

#### § 24

Szkoły i placówki publiczne są zwolnione z opłat z tytułu trwałego zarządu.

#### § 25

Objęcie nieruchomości w trwały zarząd następuje na podstawie protokołu zdawczo odbiorczego.

#### § 26

Do trwałego zarządu w sprawach nie uregulowanych w ustawie i niniejszych zasadach stosuje się przepisy Kodeksu Cywilnego o użytkowaniu.

## ROZDZIAŁ VII

### Postanowienia końcowe

§ 27

W sprawach nie uregulowanych ustawą, przepisami szczególnymi oraz niniejszymi zasadami mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 28

Traci moc uchwała Nr 27/IV/2002 Rady Miejskiej w Lubaczowie dnia 30 grudnia 2002 r. w sprawie określenia zasad nabycia, zbycia i obciążania nieruchomości gruntowych oraz ich oddawania w trwałe zarząd.

§ 29

1. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Lubaczowa.
2. Zobowiązuje się Burmistrza Miasta do składania sprawozdań z wykonania niniejszej uchwały Radzie Miejskiej w okresach półrocznych.

§ 30

Nadzór nad realizacją uchwały powierza się Komisji Budżetowo – Gospodarczej Rady Miejskiej w Lubaczowie.

§ 31

Uchwała wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2004 r.

**PRZEWODNICZĄCY  
RADY MIEJSKIEJ**

inż. Zdzisław Cioch