

**UCHWAŁA Nr XXVII/239/05**  
**RADY MIEJSKIEJ W WILAMOWICACH**  
**z dnia 23 marca 2005 roku**

**w sprawie:      określenia zasad nabycia, zbycia i obciążenia nieruchomości  
gruntowych, ich wydzierżawiania lub najmu oraz zasad najmu  
komunalnych lokali użytkowych**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 9 lit a, art.40 ust.1 i 2, art.41 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. O samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.)

**Rada Miejska w Wilamowicach,  
uchwala, co następuje:**

**§ 1**

Określić zasady nabycia, zbycia i obciążenia nieruchomości gruntowych ich wydzierżawiania lub najmu, oraz zasady najmu komunalnych lokali użytkowych, których treść stanowi zał. nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 2**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wilamowic.

**§ 3**

Traci moc uchwała nr XXIII/209/01 Rady Miejskiej w Wilamowicach z dnia 18 września 2001r. w sprawie określenia zasad nabycia, zbycia i obciążenia nieruchomości gruntowych, ich wydzierżawiania lub najmu oraz zasad najmu komunalnych lokali użytkowych.

**§ 4**

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

Przewodniczący Rady Miejskiej  
inż. Jerzy Królicki

## **Zasady nabycia, zbycia i obciążenia nieruchomości gruntowych, ich wydzierżawiania lub najmu oraz zasady najmu lokali użytkowych**

### **Rozdział 1**

#### **Postanowienia ogólne**

##### **§ 1**

Ileć w niniejszych zasadach jest mowa o:

- 1) Radzie – należy przez to rozumieć Radę Miejską w Wilamowicach,
- 2) Burmistrzu – należy przez to rozumieć Burmistrza Wilamowic,
- 3) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Wilamowice,
- 4) nieruchomości – należy przez to rozumieć grunt wraz z częściami składowymi, z wyłączeniem budynków i lokali, jeżeli stanowią odrębny przedmiot własności,
- 5) jednostce samorządu terytorialnego – należy przez to rozumieć gminę, powiat, województwo,
- 6) lokalu użytkowym – należy przez to rozumieć lokal użytkowy stanowiący własność Gminy Wilamowice,
- 7) celu publicznym – należy przez to rozumieć cele wymienione w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami ( tekst jednolity Dz. U. z 2004r. Nr 261, poz.2603).

##### **§ 2**

Niniejsze zasady regulują ogólne zasady nabycia, zbycia i obciążenia nieruchomości, ich wydzierżawiania lub najmu oraz zasady najmu lokali użytkowych stanowiących mienie Gminy Wilamowice, określając jednocześnie podział kompetencji pomiędzy Radą, a Burmistrzem.

##### **§ 3**

1. Gospodarkę nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy prowadzi Burmistrz w oparciu o ustawę z dnia 21 czerwca 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2004r. Nr 261, poz.2603), przepisy Kodeksu Cywilnego, przepisy wynikające z ustaw szczególnych oraz unormowania określone niniejszą uchwałą.
2. Gospodarując nieruchomościami Burmistrz dokonuje w szczególności wyboru prawnej formy zbycia nieruchomości osobom fizycznym i prawnym oraz zawiera stosowne umowy cywilno – prawne.

## **ROZDZIAŁ 2**

### **Nabycie nieruchomości**

#### **§ 4**

1. Nieruchomości nabywa się na rzecz Gminy w celu tworzenia gminnego zasobu nieruchomości, dla zapewnienia rozwoju Gminy określonego w planie zagospodarowania przestrzennego, a w szczególności na realizację celów publicznych w ramach zadań własnych.
2. Nabywanie nieruchomości następuje w drodze: kupna, użytkowania wieczystego, darowizny, zamiany w ramach środków finansowych przewidzianych na ten cel w budżecie Gminy.

#### **§ 5**

Nabycie nieruchomości na rzecz Gminy w drodze kupna następuje na podstawie uchwały Rady.

#### **§ 6**

1. Burmistrz upoważniony jest do przyjęcia na rzecz Gminy darowizny nieruchomości zajętej pod ulice, którym zostały nadane nazwy.
2. Przyjęcie na rzecz Gminy darowizny nieruchomości innych niż wymienione w ust. 1 następuje na podstawie uchwały Rady.
3. Koszty związane z przyjęciem darowizny ponosi obdarowany tj. Gmina.
4. Koszty opłaty sądowej i taksy notarialnej związane ze zrzeczeniem się nieruchomości może ponosić Gmina, jeżeli zrzeczenie dotyczy nieruchomości zajętych pod ulice, którym zostały nadane nazwy.

## **ROZDZIAŁ 3**

### **Zbycie nieruchomości**

#### **§ 7**

1. Burmistrz upoważniony jest do zamiany nieruchomości stanowiących własność Gminy na nieruchomości stanowiące własność osób fizycznych i prawnych, jeżeli w wyniku zamiany Gmina otrzyma nieruchomość na realizację celów publicznych w ramach zadań własnych.
2. W przypadku nierównej wartości zamienianych nieruchomości stosuje się dopłatę, której wysokość jest równa różnicy zamienianych nieruchomości wg wyceny rzeczoznawcy majątkowego.
3. Koszty związane z zamianą, ponoszą strony zamiany po połowie.
4. Zamiana nieruchomości na realizację innych celów niż wymienione w § 7 ust. 1 następuje na podstawie uchwały Rady.

#### **§ 8**

1. Sprzedaż lub oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości następuje na podstawie uchwały Rady.
2. Burmistrz upoważniony jest do sprzedaży nieruchomości w drodze, bezprzetargowej jeżeli przedmiotem zbycia jest nieruchomość lub jej części, niezbędne do poprawienia

warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej, stanowiącej własność osoby, która zamierza tę nieruchomość lub jej część nabyć, jeżeli nie mogą być zagospodarowane jako odrębne nieruchomości.

3. Cenę sprzedawanych nieruchomości określonych w ust 1 i 2 zwiększa się o koszty opracowania dokumentacji geodezyjno – prawnej ( między innymi: wznowienie granic, rozgraniczenie, podział nieruchomości, wycena rzeczoznawcy).
4. Koszty związane z nabyciem nieruchomości ponosi jej nabywca.

## **§ 9**

Darowizna nieruchomości stanowiących własność Gminy na cele publiczne, a także na rzecz Skarbu Państwa lub innych jednostek samorządu terytorialnego następuje na podstawie uchwały Rady.

## **§ 10**

Sprzedaż, zamiana, oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa lub innych jednostek samorządu terytorialnego następuje na podstawie uchwały Rady.

## **§ 11**

Wniesienie nieruchomości stanowiących własność Gminy jako aportu (wkładu niepieniężnego) do spółek oraz jako majątku tworzonych fundacji następuje na podstawie uchwały Rady.

# **ROZDZIAŁ 4**

## **Oddawanie nieruchomości w trwały zarząd**

## **§ 12**

1. Nieruchomości mogą być oddawane gminnym jednostkom organizacyjnym nie posiadającym osobowości prawnej w trwały zarząd.
2. Warunki korzystania z nieruchomości ustala Burmistrz w decyzji o ustanowieniu trwałego zarządu.

# **ROZDZIAŁ 5**

## **Obciążanie nieruchomości**

## **§ 13**

Obciążanie nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi: użytkowaniem, służebnością, hipoteką następuje na podstawie uchwały Rady.

## **ROZDZIAŁ 6**

### **Dzierżawa i najem nieruchomości**

#### **§ 14**

1. Oddanie w dzierżawę lub w najem nieruchomości na czas oznaczony powyżej trzech lat następuje na podstawie uchwały Rady, która może wyrazić zgodę na odstąpienie od przetargowego trybu zawarcia tych umów.
2. Burmistrz upoważniony jest do oddania w dzierżawę lub w najem nieruchomości na czas nie oznaczony, po uprzednim przeprowadzeniu przetargu, z zastrzeżeniem § 14 ust. 3.
3. Burmistrz upoważniony jest do oddania w dzierżawę lub najem nieruchomości w drodze bezprzetargowej, jeżeli:
  - 1) umowa zawierana jest na czas oznaczony do trzech lat,
  - 2) nieruchomość zostanie oddana w dzierżawę lub najem z przeznaczeniem na cele: charytatywne, opiekuńcze, kulturalne, lecznicze, oświatowe, sportowo – turystyczne,
  - 3) nieruchomość zostanie oddana w dzierżawę lub najem podmiotom na realizację 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,
  - 4) dwa kolejno przeprowadzone przetargi nie wyłoniły dzierżawcy lub najemcy.
4. Jeżeli nieruchomość oddana jest w dzierżawę lub najem na czas nie oznaczony Burmistrz zobowiązany jest w treści umowy umieścić zapis o możliwości rozwiązania umowy za nie dłuższym niż półrocznym pisemnym wypowiedzeniem, a w przypadku nieruchomości wykorzystywanych rolniczo za nie dłuższym niż rocznym pisemnym wypowiedzeniem.
5. Stawki czynszu dzierżawnego oraz czynszu najmu ustala Burmistrz.
6. Stawki czynszu dzierżawnego oraz czynszu najmu podlegają waloryzacji o co najmniej średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych, podawany w komunikatach Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, publikowanych w Monitorze Polskim.
7. Burmistrz może odstąpić od waloryzacji stawek czynszu dzierżawnego i czynszu najmu jeżeli wskaźnik, o którym mowa w § 14 ust. 6 jest niższy niż 4 %.
8. W przypadkach uzasadnionych gospodarczo, w szczególności, jeżeli dzierżawa lub najem nastąpiły na podstawie § 14 ust.3 pkt 2 i 3 lub, jeżeli nieruchomość miałaby pozostać niezagospodarowana Burmistrz może zastosować stawkę czynszu niższą od stawki, o której mowa w § 14 ust.5.
9. Szczegółowe zasady i tryb przeprowadzania przetargów na oddanie dzierżawę oraz najem nieruchomości określi regulamin zatwierdzony zarządzeniem Burmistrza.

## **ROZDZIAŁ 7**

### **Najem lokali użytkowych**

#### **§ 15**

1. Oddanie w najem lokalu użytkowego na czas oznaczony powyżej trzech lat następuje na podstawie uchwały Rady, która może wyrazić zgodę na odstąpienie od przetargowego trybu zawarcia tych umów.
2. Burmistrz upoważniony jest do oddania w najem lokalu użytkowego na czas nie oznaczony, po uprzednim przeprowadzeniu przetargu, z zastrzeżeniem § 15 ust. 3.

3. Burmistrz upoważniony jest do oddania w najem lokalu użytkowego w drodze bezprzetargowej, jeżeli:
- 1) umowa zawierana jest na czas oznaczony do trzech lat,
  - 2) lokal użytkowy zostanie oddany w najem z przeznaczeniem na cele: charytatywne, opiekuńcze, kulturalne, lecznicze, oświatowe, sportowo – turystyczne,
  - 3) lokal użytkowy zostanie oddany w najem podmiotom na realizację 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,
  - 4) dwa kolejne przeprowadzone przetargi nie wyłoniły najemcy,
  - 5) wystąpienie przez dotychczasowego najemcę lub współnika spółki cywilnej ze zgodnym wnioskiem o przekazanie najmu lokalu współnikowi a wniosek ten jest uzależniony ważnymi względami,
  - 6) o zawarcie umowy najmu wystąpi nabywca przedsiębiorstwa dotychczasowego najemcy (art. 55<sup>1</sup> KC).
4. Jeżeli lokal użytkowy jest oddany w najem na czas nie oznaczony Burmistrz zobowiązany jest w treści umowy umieścić zapis o możliwości rozwiązania umowy za nie dłuższym niż trzy miesięcznym pisemnym wypowiedzeniem.
5. Stawki czynszu najmu ustala Burmistrz.
6. Stawki czynszu najmu podlegają waloryzacji o co najmniej średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych, podawany w komunikatach Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, publikowanych w Monitorze Polskim.
7. Burmistrz może odstąpić od waloryzacji stawek czynszu najmu, jeżeli wskaźnik, o którym mowa w §15 ust.6 jest niższy niż 4 %.
8. W przypadkach uzasadnionych gospodarczo, w szczególności, jeżeli najem nastąpił na podstawie §15 ust.3 pkt 2, 3 lub, jeżeli lokal użytkowy miał by pozostać niezagospodarowany, Burmistrz może zastosować stawkę czynszu niższą od stawki, o której mowa w § 15 ust.5.
9. Najemcy lokali użytkowych ponoszą opłaty eksploatacyjne (media i inne opłaty), które zostają wyodrębnione w zawieranych umowach najmu.
10. Szczegółowe zasady i tryb przeprowadzania przetargów na oddanie w najem lokali użytkowych określi regulamin zatwierdzony zarządzeniem Burmistrza.

## **Rozdział 8**

### **Postanowienia końcowe**

#### **§ 16**

Burmistrz upoważniony jest do oddania w użyczenie na czas nie oznaczony nieruchomości, które nie zostały oddane w dzierżawę lub najem wg zasad określonych w § 14 i 15 niniejszej uchwały.

#### **§ 17**

Wszelkie inne formy nabycia, obciążenia, lub rozdysponowania nieruchomości stanowiących własność Gminy, nieunormowane niniejszą uchwałą wymagają podjęcia uchwały przez Radę.

Przewodniczący Rady Miejskiej  
inż. Jerzy Królicki