

**UCHWAŁA NR XIII/ 67/ 2015**  
**RADY GMINY SZYDLÓW**

z dnia 30 lipca 2015 r.

**w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi mienie Gminy Szydłów**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 9 lit. „a” ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jednolity tekst Dz. U. z 2013 r., poz. 594, poz. 645, poz. 1318, z 2014 r. poz. 379, poz. 1072) oraz art. 13 ust. 1, 2, 2a, art. 37 ust. 1 - 4a, art. 67 ust. 1, art. 68 ust. 1 pkt 1, ust. 1b, ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jednolity tekst Dz. U. z 2014 r. poz. 518, poz. 659, poz. 805, poz. 822, poz. 906, poz. 1200) Rada Gminy Szydłów uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.**

**Postanowienia ogólne**

**§ 1.** Uchwała określa zasady gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Szydłów w zakresie nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na okres dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony.

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

- 1) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (jednolity tekst Dz. U. z 2014 r. poz. 518, poz. 659, poz. 805, poz. 822, poz. 906, poz. 1200),
- 2) Wójcie - należy przez to rozumieć Wójta Gminy Szydłów,
- 3) Radzie Gminy - należy przez to rozumieć Radę Gminy Szydłów,
- 4) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Szydłów.

**§ 3.** Gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje Wójt Gminy Szydłów, w oparciu o ustawę i zasady określone niniejszą Uchwałą, o ile ustawy szczególne nie stanowią inaczej.

**Rozdział 2.**

**Nabywanie nieruchomości**

**§ 4. 1.** Wójt nabywa nieruchomości stanowiące własność osób fizycznych, osób prawnych i jednostek organizacyjnych nieposiadających osobowości prawnej oraz przysługujące tym osobom prawo użytkowania wieczystego nieruchomości:

- 1) na tworzenie gminnego zasobu nieruchomości,
- 2) na cele publiczne,
- 3) przeznaczone w planach miejscowych pod budownictwo mieszkaniowe oraz realizację związanych z tym budownictwem urządzeń infrastruktury technicznej układów komunikacyjnych,
- 4) na inne cele związane z realizacją zadań własnych gminy.

2. Nabycie nieruchomości może nastąpić w drodze:

- 1) kupna,
- 2) zamiany,
- 3) wywłaszczenia,
- 4) darowizny,
- 5) zrzeczenia się,
- 6) scaleń i podziałów,
- 7) innych tytułów prawnych.

**§ 5.** Nabycie nieruchomości następuje w ramach kwoty przewidzianej na ten cel w uchwale budżetowej.

**§ 6. 1.** Do nabycia przez Gminę nieruchomości niezbędna jest zgoda Rady Gminy, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Uprzedniej zgody Rady Gminy Szydłów nie wymaga:

- 1) odpłatne nabycie nieruchomości o cenie transakcji nie przekraczającej równowartości 100.000,00 zł,
- 2) odpłatne nabycie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, którego cena transakcji nie przekracza równowartości 100.000,00 zł,
- 3) odpłatne nabycie prawa użytkowania wieczystego wraz z nabyciem budynków lub części takich budynków stanowiących odrębny przedmiot własności, jeśli łączna cena transakcji tych praw nie przekracza równowartości 100.000,00 zł,
- 4) nieodpłatne nabycie przez Wójta na rzecz Gminy prawa własności lub użytkowania wieczystego nieruchomości, w celu realizacji zadań gminy.

3. Zgoda Rady Gminy wymagana jest każdorazowo w przypadku nabycia nieruchomości, w tym nieodpłatnego nabycia nieruchomości obciążonej hipoteką.

### **Rozdział 3. Zbywanie nieruchomości gruntowych**

§ 7. 1. Wójt zbywa nieruchomości w drodze:

- 1) sprzedaży,
- 2) oddania w użytkowanie wieczyste,
- 3) darowizny,
- 4) zamiany.

2. Zbycie nieruchomości może nastąpić w całości lub części.

§ 8. Do zbycia przeznaczają się nieruchomości znajdujące się w gminnym zasobie nieruchomości, które są zbędne dla rozwoju, prawidłowego funkcjonowania i wykonywania zadań własnych lub zleconych gminy oraz których zbycie rokuje lepsze wykorzystanie gospodarcze przez inne podmioty.

§ 9. 1. Zbycie nieruchomości wymaga każdorazowo zgody Rady Gminy, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Uprzedniej zgody Rady Gminy Szydłów nie wymaga sprzedaż nieruchomości na rzecz użytkownika wieczystego.

§ 10. 1. Nieruchomości zabudowane lub przeznaczone pod budowę, położone na terenie gminy Szydłów mogą być sprzedane lub oddane w użytkowanie wieczyste na okres do 99 lat.

2. Zawierając umowy użytkowania wieczystego Wójt określa sposób zagospodarowania nieruchomości i terminy rozpoczęcia i zakończenia robót, w tym rozpoczęcia i zakończenia remontu lub rozbiórki.

3. W przypadku niedotrzymania przez użytkownika wieczystego warunków i terminów określonych umową, Wójt obowiązany jest żądać rozwiązania umowy.

4. Nieruchomości oddane w użytkowanie wieczyste, mogą być sprzedane na rzecz użytkownika wieczystego po ich zagospodarowaniu w sposób określony w umowie o oddanie w użytkowanie wieczyste.

5. Ustala się stawkę procentową pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego w wysokości minimum 15 % wartości nieruchomości.

§ 11. Sprzedaż lub oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości następuje w drodze przetargu lub w drodze bezprzetargowej, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.

§ 12. Nieruchomości gruntowe przeznaczone na realizację celów publicznych, pod budownictwo mieszkaniowe i realizację urządzeń infrastruktury technicznej, zwalnia się z obowiązku zbycia w drodze przetargu, jeżeli cele będą realizowane przez podmioty, dla których są celami statutowymi i których dochody przeznaczone są w całości na działalność statutową.

§ 13. 1. Nieruchomości mogą być przedmiotem darowizny na cele publiczne, dokonanej na rzecz Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego lub jednostek Ochotniczych Straży Pożarnych.

2. W umowie darowizny należy określić cel, na który nieruchomość jest darowana.

3. W przypadku niewykorzystania nieruchomości na określony w umowie darowizny cel, darowizna winna być odwołana.

**§ 14.** 1. Cenę nieruchomości ustala się w wysokości nie niższej niż jej wartość określona przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym.

2. Kosztami sporządzenia umowy notarialnej obciążony jest nabywca nieruchomości, a w przypadku zamiany - strony umowy w równych częściach.

#### **Rozdział 4.** **Wydierżawianie, najem i użyczenie nieruchomości**

**§ 15.** Nieruchomość może być wydierżawiona, wynajęta lub użyczona na okres dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony, jeśli jest to ekonomicznie uzasadnione.

**§ 16.** Okres dzierżawy, najmu lub użyczenia określa się biorąc pod uwagę w szczególności:

- 1) przeznaczenie i sposób zagospodarowania nieruchomości,
- 2) konieczność poniesienia niezbędnych nakładów inwestycyjnych w celu korzystania z nieruchomości,
- 3) przydatność i korzyść społeczną wynikającą z wydierżawienia lub wynajmu.

**§ 17.** Zawarcie umów dzierżawy, najmu lub użyczenia na czas oznaczony do lat 3 nie wymaga zgody Rady Gminy Szydłów.

**§ 18.** Zawarcie umów dzierżawy, najmu lub użyczenia na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony oraz zawarcie przez strony, po umowie zawartej na okres 3 lat, kolejnej umowy, której przedmiotem jest ta sama nieruchomość, wymaga zgody Rady Gminy Szydłów.

**§ 19.** 1. Dzierżawa nieruchomości następuje w drodze przetargu lub w drodze bezprzetargowej, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami oraz z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Nieruchomości mogą być wydierżawiane w drodze bezprzetargowej w przypadku gdy dzierżawa następuje:

- 1) na rzecz osoby, która wybudowała na nieruchomości stały obiekt budowlany,
- 2) na rzecz dotychczasowego dzierżawcy nieruchomości,
- 3) w celu poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej lub jej części, stanowiącej własność, oddanej w użytkowanie wieczyste, dzierżawę, najem lub użytkowanie wnioskodawcy,
- 4) na cele prowadzenia działalności niezarobkowej, w szczególności charytatywnej, kulturalnej, oświatowej,
- 5) na rzecz poprzedniego właściciela nieruchomości lub jego spadkobiercy,
- 6) w celu umieszczenia reklamy,
- 7) na rzecz gminnej osoby prawnej,
- 8) na rzecz innej jednostki samorządu terytorialnego lub Skarbu Państwa
- 9) w przypadku gdy dwa kolejne przetargi nie wyłoniły dzierżawcy,
- 10) w innych przypadkach po uzyskaniu zgody Rady Gminy

**§ 20.** 1. Stawki czynszu najmu i dzierżawy określa Wójt Gminy Szydłów w drodze zarządzenia.

2. Czynsz roczny z tytułu najmu lub dzierżawy gruntu rolnego pod uprawy rolne z wyjątkiem sadów oraz pod łąki i pastwiska za 1 ha nie może być niższy niż równowartość pieniężna odpowiedniej ilości dt żyta wynoszącej dla:

- a) gruntów ornych - 5 dt,
- b) użytków zielonych - 2,5 dt.

3. Czynsz roczny z tytułu najmu lub dzierżawy gruntu rolnego pod uprawy sadownicze za 1 ha nie może być niższy niż równowartość pieniężna odpowiedniej ilości kwintali żyta wynoszącej dla tych gruntów - 10 dt.

4. Do przeliczenia wysokości czynszu najmu lub dzierżawy gruntów rolnych przyjmuje się cenę skupu żyta stanowiącą podstawę wymiaru podatku rolnego na dany rok podatkowy, ogłaszaną w Komunikacie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.

5. Stawka miesięcznego czynszu z tytułu najmu lub dzierżawy budynków i budowli usytuowanych na wydzierżawianym gruncie nie może być niższa niż:

- a) dla obiektu budowlanego o powierzchni do 10 m<sup>2</sup> - 20,00 zł/m<sup>2</sup>,
- b) dla obiektu budowlanego o powierzchni powyżej 10 m<sup>2</sup> - 20,00 zł/m<sup>2</sup> + 2,00 zł za każdy następny m<sup>2</sup>.

6. Minimalna stawka miesięcznego czynszu najmu lub dzierżawy nieruchomości wydzierżawianych na cele inne niż uprawy rolne nie może być niższa niż:

- a) dla gruntów przeznaczonych pod działalność handlowo - usługową, w tym „ogródki piwne” - 3,00 zł za 1 m<sup>2</sup>,
- b) dla gruntów przeznaczonych pod tymczasowe stoisko handlowe - 3,00 zł za 1 m<sup>2</sup>,
- c) dla gruntów przeznaczonych pod inną niż wymienione powyżej działalność gospodarczą - 2,00 zł za 1 m<sup>2</sup>,
- d) dla gruntów przeznaczonych pod reklamy - 25,00 zł za 1 m<sup>2</sup>,
- e) dla gruntów pod garażami i budynkami gospodarczymi - 0,50 zł za 1 m<sup>2</sup>,
- f) dla gruntów stanowiących ogródki przydomowe - 0,50 zł za 1 m<sup>2</sup>,
- g) dla gruntów przeznaczonych na cele sportowe i rekreacyjne związane z działalnością zarobkową - 0,50 zł za 1 m<sup>2</sup>,
- h) dla gruntów zajętych na czas budowy przy realizacji inwestycji budowlanych - 2,50 zł za 1 m<sup>2</sup>,
- i) dla gruntów przeznaczonych na inne cele nie wymienione powyżej - 1,00 zł za 1 m<sup>2</sup>.

7. Stawki czynszu podlegają waloryzacji po upływie każdego roku kalendarzowego o wartość średniorocznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłaszanego przez GUS.

8. Stawki czynszu, z uwzględnieniem pkt. 7 mogą być aktualizowane nie częściej niż dwa razy w roku.

9. Stawki czynszu, o którym mowa w pkt. 2, 3, 5, 6 nie obejmują opłat z tytułu podatków i opłat lokalnych oraz ewentualnych opłat związanych z utrzymaniem nieruchomości, a w szczególności: opłat za energię elektryczną, gaz, c.o., wodę oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych.

10. Dopuszcza się możliwość udzielenia zwolnień i ulg w opłatach czynszowych za najem lub dzierżawę nieruchomości osobom prawnym i osobom fizycznym prowadzącym działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukową, badawczą – rozwojową, wychowawczą lub sportowo – turystyczną na cele nie związane z działalnością zarobkową.

11. O przyznaniu zwolnienia lub ulgi decyduje Wójt Gminy po uzyskaniu każdorazowo zgody Rady Gminy.

**§ 21.** W przypadku ustalenia czynszu najmu i dzierżawy w drodze przetargu, stawka wskazana w ogłoszeniu o przetargu jest stawką wywoławczą.

## **Rozdział 5.**

### **Oddawanie nieruchomości jednostkom organizacyjnym gminy w trwały zarząd**

**§ 22.** 1. Nieruchomości, które stanowią mienie gminy mogą być oddawane jednostkom organizacyjnym gminy nieposiadającym osobowości prawnej w trwały zarząd, na pisemny i uzasadniony wniosek jednostki.

2. W przypadku przekazywania nieruchomości w trwały zarząd jednostce organizacyjnej nieposiadającej osobowości prawnej, warunki korzystania z nieruchomości ustala Wójt w decyzji o ustanowieniu trwałego zarządu.

**§ 23.** 1. Nieruchomości będące w trwałym zarządzie mogą być przedmiotem najmu, dzierżawy lub użyczenia na rzecz innych podmiotów, w drodze umowy zawartej przez kierownika jednostki, na okres nie dłuższy niż czas, na który został ustanowiony trwały zarząd.

2. Jednostka organizacyjna jest zobowiązana w terminie 7 dni od dnia zawarcia umowy, zawiadomić Wójta o fakcie oraz warunkach umowy, o której mowa w ust. poprzedzającym. Umowa zawierana na okres powyżej 3 lat wymaga wcześniejszej zgody Rady Gminy Szydłów.

3. Zawarcie przez strony kolejnej umowy dotyczącej tej samej nieruchomości - po upływie okresu zawarcia umowy na czas oznaczony do 3 lat - wymaga zgody Rady Gminy Szydłów.

4. Jednostka organizacyjna, która wynajmuje lub wydierżawia nieruchomości oddane jej w trwały zarząd, stosuje stawki czynszu najmu i dzierżawy ustalone przez Wójta Gminy Szydłów.

## **Rozdział 6.**

### **Zasady obciążania nieruchomości**

§ 24. 1. Nieruchomości mogą być obciążone ograniczonymi prawami rzeczowymi.

2. Obciążenie nieruchomości prawem użytkowania, służebnością gruntową oraz służebnością przesyłu następuje za wynagrodzeniem, z zastrzeżeniem ust. 3.

3. Na rzecz jednostek samorządu terytorialnego i Skarbu Państwa nieruchomości mogą być obciążane bez wynagrodzenia.

4. Odpłatność za ustanowienie służebności gruntowej i służebności przesyłu ustalana będzie na podstawie wykonanego przez rzeczoznawcę majątkowego operatu szacunkowego określającego jednorazową opłatę za ustanowienie służebności.

5. Zgody Rady Gminy Szydłów wymaga:

- 1) obciążenie hipoteką nieruchomości gminnych,
- 2) wniesienie nieruchomości jako aportu do spółki.

## **Rozdział 7.**

### **Zasady udzielania bonifikat przy sprzedaży dotychczasowym najemcom nieruchomości stanowiących własność gminy, zbywanych na cele mieszkaniowe**

§ 25. 1. Wyraża się zgodę na udzielanie przez Wójta Gminy Szydłów dotychczasowym najemcom nieruchomości stanowiących własność gminy, zbywanych na cele mieszkaniowe bonifikat od ceny sprzedaży nieruchomości, ustalonej na podstawie wartości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego, gdy najemca ubiegający się o jego nabycie legitymuje się:

- 1) okresem najmu trwającym od 5 lat do 15 lat - bonifikata wynosi 30%,
- 2) okresem najmu trwającym ponad 15 lat - bonifikata wynosi 45%.

2. Określa się następujące warunki udzielania bonifikat przy sprzedaży na rzecz najemców nieruchomości na cele mieszkalne:

- 1) najem trwa dłużej niż 5 lat licząc od dnia zawarcia umowy o najem,
- 2) najemca, na dzień podpisania protokołu uzgodnień dotyczącego nabycia nieruchomości nie zalega z zapłatą czynszu lub innymi opłatami związanymi z nieruchomością.

3. Wysokość bonifikat określonych w ust. 1 obowiązuje w przypadku, gdy nabywca dokona jednorazowej zapłaty ceny sprzedaży.

4. W przypadku gdy nabywca będzie dokonywał zapłaty ceny sprzedaży w ratach wysokość bonifikaty określonej w ust. 1 zmniejsza się o 5%.

## **Rozdział 8.**

### **Postanowienia końcowe**

§ 26. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Szydłów.

§ 27. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

**mgr Janusz Juszczak**