

**UCHWAŁA Nr /2025
RADY GMINY GRABÓWKA**

z dnia 2025 r.

**w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości
stanowiących własność Gminy Grabówka oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania
na okres dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit a, art. 40 ust. 2 pkt 3 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 i 1436) w związku z art. 11 ust. 2 art. 12, 13 ust. 1-2a, art. 14 ust. 3-5, art. 15 i 24 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145, z późn. zm.¹⁾) uchwala się co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. Uchwała określa zasady nabywania zbywania i obciążania nieruchomości stanowiących własność Gminy Grabówka oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na okres dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony.

§ 2. Ileż w uchwale jest mowa o:

- 1) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Grabówkę;
- 2) Radzie - należy przez to rozumieć Radę Gminy Grabówkę;
- 3) Wójcie - należy przez to rozumieć Wójta Gminy Grabówkę;
- 4) nieruchomości należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową, budynkową lub lokalową w rozumieniu art. 46 § 1 Kodeksu cywilnego oraz ustawy o własności lokali;
- 5) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145, z późn. zm.);
- 6) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę.

§ 3. 1. Podstawą do nabycia, zbycia, zamiany nieruchomości, ich wydzierżawiania lub wynajmowania na okres dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony oraz obciążania nieruchomości, jest zarządzenie Wójta, z zastrzeżeniem potrzeby uzyskania zgody Rady w przypadkach przewidzianych ustawą oraz niniejszą uchwałą.

2. Oddawanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości winno wynikać z potrzeb zabezpieczenia interesów Gminy lub przepisów prawnych.

¹⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2024 r. poz. 1222, 1717 i 1881 oraz z 2025 r. poz. 1077 i 1080.

Rozdział 2.

Zasady nabywania nieruchomości

§ 4. Nieruchomości nabywa się pod każdym tytułem prawnym, w tym poprzez zamianę.

§ 5. 1. Wójt może nabywać nieruchomości, jeżeli:

- 1) są one niezbędne do realizacji zadań własnych Gminy i zleconych, w tym realizacji celów publicznych i inwestycyjnych;
- 2) istnieje potrzeba uregulowania stanów prawnych nieruchomości faktycznie zajętych przez Gminę;
- 3) ich nabycie przyczyni się do powiększenia gminnego zasobu nieruchomości;
- 4) ich nabycie przyczyni się do poprawy warunków gospodarowania na nieruchomościach gminnych.

§ 6. 1. Wójt może nabywać do gminnego zasobu nieruchomości prawa własności lub użytkowania wieczystego nieruchomości po cenie ustalonej 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.

2. Uzgodnienie ceny i spisanie protokołu z przeprowadzonych rokowań stanowi podstawę do zawarcia umowy w formie aktu notarialnego.

3. Zgody Rady wyrażonej odrębną uchwałą wymaga:

- 1) odpłatne nabycie nieruchomości, której cena przekracza kwotę 500 000 zł netto z wyłączeniem przypadków, gdy nabycie jest skutkiem realizacji roszczeń wynikających z innych ustaw;
- 2) nabycie nieruchomości za cenę wyższą od jej wartości rynkowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego w formie operatu szacunkowego;
- 3) nabycie nieruchomości obciążonej ograniczonymi prawami rzeczowymi lub będącej przedmiotem zobowiązań, w przypadku, gdy stopień ograniczenia nieruchomości prawami rzeczowymi lub zobowiązaniowymi w sposób oczywisty przewyższa wartość przysporzenia;
- 4) zamiana nieruchomości w przypadku, gdy wartość nieruchomości gminnej podlegającej zamianie przekracza kwotę 500 000 zł netto lub wartość nieruchomości gminnej podlegającej zamianie, łącznie z wysokością uiszczanej przez gminę dopłaty z tytułu różnej wartości zamienianych nieruchomości, przekracza kwotę 500 000 zł netto.

§ 7. Postanowienia niniejszego rozdziału mają również zastosowanie do przypadków nabycia udziałów w nieruchomościach lub prawie użytkowania wieczystego.

Rozdział 3.

Zasady zbywania nieruchomości i oddawanie w użytkowanie wieczyste

§ 8. Wójt może bez zgody Rady zbywać lub oddawać w użytkowanie wieczyste nieruchomości stanowiące własność Gminy (w tym udziały w nieruchomościach) o wartości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego do wysokości 100 000 zł..

§ 9. 1. Cenę zbycia lub wywoławczą nieruchomości Wójt określa w zarządzeniu o przeznaczeniu nieruchomości do zbycia, w oparciu o operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego.

2. Cenę wywoławczą w pierwszym przetargu podwyższa się ponad wartość nieruchomości ustaloną przez rzeczoznawcę majątkowego o kwotę stanowiącą sumę przewidywanych kosztów oszacowania wartości nieruchomości, kosztów podziałów geodezyjnych, opłat sądowych i notarialnych.

Rozdział 4.

Zasady obciążania nieruchomości

§ 10. 1. Nieruchomości gminne mogą być obciążane ograniczonymi prawami rzeczowymi.

2. Obciążenie nieruchomości gminnych służebnościami następuje za wynagrodzeniem określonym w operacie szacunkowym sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego.

3. Wójt może odstąpić od odpłatnej formy ustanowienia służebności w przypadku, kiedy jej ustanowienie następuje na rzecz Skarbu Państwa lub innej jednostki samorządu terytorialnego oraz z innych powodów uzasadnionych względami społecznymi lub gospodarczymi.

4. Dopuszcza się ustanowienie na nieruchomościach gminnych hipotek, jeżeli zajdzie potrzeba zabezpieczenia kredytu, pożyczki lub obligacji komunalnych.

§ 11. Nieruchomości stanowiące własność Gminy mogą być obciążane służebnością, jeśli nie powoduje to całkowitej utraty możliwości jej zagospodarowania.

Rozdział 5.

Zasady zawierania umów najmu, dzierżawy

§ 12. 1. Wyraża się zgodę na zawieranie przez Wójta umów dzierżawy lub najmu z dzierżawcami lub najemcami, w przypadku, gdy po pierwszej umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat, strony zawierają kolejną umowę, której przedmiotem jest ta sama nieruchomość, w następujących przypadkach:

- 1) dzierżawy lub najmu nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa lub innych jednostek samorządu terytorialnego;
- 2) dzierżawy lub najmu nieruchomości na rzecz gminnych osób prawnych;
- 3) dzierżawy gruntów przyległych do budynków, wykorzystywanych do prawidłowego funkcjonowania tych budynków;

- 4) dzierżawy lub najmu nieruchomości na rzecz osób prawnych lub fizycznych, prowadzących działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukową, badawczo-rozwojową, wychowawczą lub sportowo-turystyczną;
- 5) dzierżawy w celu urządzenia tymczasowego dojazdu do nieruchomości;
- 6) dzierżawy lub najmu w celu poprawienia warunków gospodarowania na nieruchomości przyległej;
- 7) dzierżawy nieruchomości lub jej części pod posadowienie obiektu garażowego, obiektów małej architektury, boksów i pojemników na gromadzenie odpadów komunalnych, lokalizację reklamy;
- 8) dzierżawy na cele rolnicze, ogrodnicze, sadownicze lub pod uprawę warzyw;
- 9) dzierżawy pod tereny składowe, utworzenie zaplecza budowy;
- 10) dzierżawy pod działalność handlowo - usługową oraz bankomaty wolnostojące i automaty sprzedające;
- 11) innych niż wyżej wymienione, jeżeli oddanie nieruchomości w dzierżawę lub najem uzasadnione będzie względami społecznymi lub gospodarczymi.

2. Kolejna umowa może być zawarta, pod warunkiem, że spełnione są łącznie następujące warunki:

- 1) dotychczasowy dzierżawca lub najemca:
 - a) złoży pisemny wniosek o przedłużenie umowy przed wygaśnięciem dotychczasowej umowy,
 - b) korzysta z przedmiotu dzierżawy lub najmu w sposób zgodny z postanowieniami dotychczasowej umowy,
 - c) wywiązuje się z postanowień dotychczasowej umowy a w szczególności ze zobowiązań finansowych;
- 2) zawarcie umowy nie jest sprzeczne z zamierzeniami inwestycyjnymi i gospodarczymi Gminy.

§ 13. 1. Stawki bazowe czynszu, zasady ich aktualizacji oraz terminy płatności ustala Wójt.

2. Jeżeli zagospodarowanie wydzierżawionej lub wynajętej nieruchomości do celów określonych w umowie wymaga dużych nakładów finansowych lub nakładów pracy, Wójt na wniosek dzierżawcy lub najemcy może zmniejszyć wysokość czynszu określonego w umowie lub całkowicie zwolnić z niego, do czasu wygaśnięcia przyczyn uzasadniających zastosowanie ulgi lub zwolnienia.

§ 14. Przy wydzierżawianiu lub wynajmowaniu nieruchomości, a w szczególności przy określaniu terminu obowiązywania umowy należy kierować się w szczególności wytycznymi miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku jego braku wytycznymi Planu ogólnego Gminy jak również brać pod uwagę planowane terminy realizacji zadań Gminy, obejmujące swym zasięgiem przekazywane nieruchomości.

Rozdział 6.
Postanowienia końcowe

§ 15. Traci moc uchwała Nr I/31/2025 Rady Gminy Grabówka z dnia 1 stycznia 2025 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami (Dz. Urz. Woj. Podl. poz.28).

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi.

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

Przewodniczący Rady
Iwona Grycuk