

**UCHWAŁA NR XXIII/222/2020  
RADY MIEJSKIEJ W TUCHOWIE**

z dnia 29 lipca 2020 r.

**w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony.**

Na podstawie art. 18 ust 2 pkt 9 lit. a, art. 40 ust. 1 i 2 pkt 3 i art. 41 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 199r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020r., poz. 713), w związku z art. 15, art. 25 ust. 1, art. 34 ust. 6 i ust. 6a, art. 37 , ust. 2, ust. 3 i ust.4 oraz art. 67 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U z 2020r., poz. 65, 284, 471, 782) Rada Miejska w Tuchowie uchwała co następuje:

**Rozdział 1.  
Postanowienia ogólne.**

**§ 1. 1.** Uchwała określa zasady gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Tuchów, w zakresie nabywania, zbywania, obciążania nieruchomości, ich wydzierżawiania, użyczenia i wynajmowania na czas dłuższy niż 3 lata lub czas nieoznaczony oraz zasady zawierania przez strony umów, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość.

2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie – należy rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2020 r., poz. 65, ze zm.), zwaną dalej "ustawą"
- 2) kodeksie cywilnym- należy rozumieć ustawę z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2019 r. poz. 1145, ze zm.);
- 3) celu publicznym – należy rozumieć cele określone w art. 6 ustawy;
- 4) Radzie – należy rozumieć Radę Miejską w Tuchowie;
- 5) Burmistrzu – należy rozumieć Burmistrza Tuchowa;
- 6) Uchwale – należy rozumieć niniejszą uchwałę.

3. Przepisy Uchwały stosuje się odpowiednio przy nabywaniu i zamianie przez Gminę Tuchów ograniczonych praw rzeczowych na nieruchomościach.

4. Zasady gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Tuchów, określone w Uchwale stosuje się odpowiednio do gospodarowania nieruchomościami będącymi w użytkowaniu wieczystym Gminy Tuchów.

**§ 2. 1.** W zakresie nie zastrzeżonym dla Rady w ustawie oraz przepisach szczególnych lub w Uchwale, gospodarowanie nieruchomościami Gminy Tuchów wykonuje Burmistrz, a w szczególności:

- 1) dokonuje wyboru tytułu prawnego przekazania nieruchomości, sporządza i podaje do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży, oddania w użytkowanie wieczyste, użytkowanie, użyczenie, najem i dzierżawę;
- 2) przeprowadza postępowanie przewidziane przepisami prawa w przypadku ustawowego lub wynikającego z Uchwał Rady obowiązku przeprowadzenia przetargu;
- 3) przeprowadza postępowanie przewidziane przepisami prawa w przypadku przekazywania nieruchomości osobom prawnym i fizycznym w trybie bezprzetargowym;
- 4) ustanawia ograniczone prawa rzeczowe na nieruchomościach stanowiących własność Gminy Tuchów.

2. W gospodarowaniu nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Tuchów obowiązuje zasada prawidłowej i racjonalnej gospodarki, szczególnej staranności, korzystania i dysponowania nieruchomościami, z uwzględnieniem społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości oraz zasad współżycia społecznego. Podstawą gospodarowania nieruchomościami są miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Tuchów.

## **Rozdział 2.**

### **Nabywanie nieruchomości i prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych do gminnego zasobu nieruchomości oraz dokonywania zamiany nieruchomości.**

§ 3. 1. Wyraża się zgodę Burmistrzowi Tuchowa na nabywanie do gminnego zasobu nieruchomości stanowiących własność osób fizycznych i prawnych, uwzględniając wynikające z miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, potrzeby zabudowy i rozwoju miasta, a także obowiązek wykonywania zadań publicznych, w tym w szczególności, jeżeli nieruchomości są niezbędne dla celów publicznych lub prawnych Gminy Tuchów, a szczególności:

- 1) ich nabycie związane jest z zamierzonymi inwestycjami, koniecznością realizacji zadań własnych i zleconych, tworzeniem gminnych zasobów mieszkaniowych, uregulowaniem stanów prawnych nieruchomości faktycznie zajętych przez Gminę Tuchów;
- 2) ich nabycie skutkuje znaczącym zmniejszeniem lub zaspokojeniem wierzytelności Gminy Tuchów wobec właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości, a egzekucja wierzytelności jest nieskuteczna;
- 3) ich nabycie wiąże się z osiągnięciem przez Gminę Tuchów korzyści majątkowych;
- 4) ich nabycie przyczynia się lub powoduje powstanie zwartego kompleksu nieruchomości gruntowych, ułatwiając gospodarowanie nim zgodnie z jego społeczno-gospodarczym przeznaczeniem;
- 5) ich nabycie następuje nieodpłatnie lub w drodze zamiany polepszającej gospodarowanie gminnym zasobem nieruchomości, albo służącej realizacji celu społeczno-gospodarczego Gminy Tuchów w ramach zadań własnych gminy;
- 6) ich nabycie następuje w wyniku słusznych i prawnych roszczeń właścicieli nieruchomości określonych odrębnymi przepisami.

§ 4. 1. Wyraża się Burmistrzowi Tuchowa na zbywanie nieruchomości z zasobów mienia gminnego w drodze zamiany w wypadkach uzasadnionych interesami Gminy.

2. Dokonując zamiany bierze się pod uwagę wartość zamienianych nieruchomości według wyceny dokonanej przez rzeczoznawcę majątkowego.

3. W przypadku nierównej wartości zamienianych nieruchomości lub lokali stosuje się dopłatę, której wysokość jest równa różnicy zamienianych nieruchomości.

2. W zakresie określonym w §3 ust. 1 pkt od 1) do 6) oraz w § 4 ust.1 wyraża się zgodę Burmistrzowi na:

- 1) zawieranie umów kupna i zamiany nieruchomości oraz praw użytkowania wieczystego;
- 2) zawieranie umów dotyczących nieodpłatnego przejęcia nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego , spadku, zapisu lub zamiany;
- 3) wykonywanie wynikającego z przepisów ustawy prawa pierwokupu.

## **Rozdział 3.**

### **Obciążanie nieruchomości.**

§ 5. 1. Wyraża się zgodę na obciążanie przez Burmistrza nieruchomości gruntowych stanowiących własność Gminy Tuchów ograniczonymi prawami rzeczowymi.

2. Grunty stanowiące gminny zasób nieruchomości mogą być w uzasadnionych gospodarczo i społecznie przypadkach obciążone służebnością na czas określony i nieokreślony. Ustanowienie służebności nie może być sprzeczne z dyspozycją miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczącego danej nieruchomości.

3. Ustanowienie służebności następuje na zasadach określonych w kodeksie cywilnym.

4. Ustanowienie hipoteki na nieruchomości stanowiącej własność Gminy Tuchów następuje na zasadach określonych w ustawie z dnia 6 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2019r., poz. 2204).

§ 6. .Zbycie nieruchomości gruntowych oraz lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Tuchów oprócz zamiany nieruchomości następuje po uprzednim wyrażeniu zgody Rady Miejskiej.

## **Rozdział 4.**

### **Przekazywanie nieruchomości w najem, dzierżawę.**

§ 7. 1. Burmistrz może przekazywać nieruchomości stanowiące własność Gminy Tuchów osobom prawnym, osobom fizycznym oraz jednostkom organizacyjnym nie posiadających osobowości prawnej w najem, dzierżawę oraz udostępniać je na podstawie innych tytułów prawnych.

2. Warunki i opłaty z korzystania z nieruchomości ustala się w drodze przetargu i umowy w przypadku przekazania nieruchomości w trybie bezprzetargowym – w umowie zawieranej przez Burmistrza z osobami i jednostkami wymienionymi w ust.1.

3. Udostępniając nieruchomości, Burmistrz obowiązany jest przestrzegać przeznaczenia nieruchomości określonego w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, oraz określać czas trwania umów z uwzględnieniem planowanych terminów realizacji zadań Gminy Tuchów obejmujących przekazywanie nieruchomości.

4. W przypadku przekazania nieruchomości zabudowanych wymagających nakładów na adaptację, modernizację, remont czas trwania umów powinien być ustalony z uwzględnieniem wymaganej wielkości nakładów.

5. Zawarcie umów najmu lub dzierżawy na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub czas nieoznaczony, której przedmiotem jest nieruchomość stanowiąca własność Gminy Tuchów, następuje po przeprowadzeniu przetargu, z zastrzeżeniem postanowień ust. 6. Jeżeli pierwszy przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, przeprowadza się drugi przetarg, w którym cenę wywoławczą stawki można obniżyć.

6. Wyraża się zgodę Burmistrzowi na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umów najmu lub dzierżawy na czas dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony nieruchomości stanowiącej własność Gminy Tuchów, a mianowicie gdy chodzi o:

- 1) umowa dzierżawy, najmu jest zawierana z dotychczasowym dzierżawcą lub najemcą nieruchomości, którego umowa wygasa, pod warunkiem, że nie posiada on żadnych zaległości pieniężnych z tytułu dzierżawy lub najmu nieruchomości,
- 2) nieruchomości przeznaczone pod realizację urządzeń infrastruktury technicznej albo innych celów publicznych, jeżeli te cele będą realizowane przez podmioty, dla których są to cele statutowe i których dochody przeznaczają się w całości na działalność statutową;
- 3) nieruchomość dzierżawioną na podstawie umowy zawartej na co najmniej 10 lat, jeżeli ta nieruchomość została zabudowana na podstawie zezwolenia na budowę;
- 4) zawarcie umowy najmu lub dzierżawy na rzecz innej jednostki samorządu terytorialnego, Skarbu Państwa, osoby prawnej i jednostki organizacyjnej nie posiadającej osobowości prawnej; zawarcie umowy najmu lub dzierżawy na cele publiczne w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami;
- 5) w celu urządzenia i użytkowania dróg dojazdowych do zaplecza budowy;
- 6) w celu poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej lub jej części, stanowiącej własność, oddanej w użytkowanie wieczyste wnioskodawcy.

7. Przepisu ust.6 nie stosuje się gdy wpłynął więcej niż jeden wniosek o dzierżawę tej samej nieruchomości lub najem tego samego lokalu, a cele wskazane we wnioskach na jakie ma zostać przeznaczona nieruchomość lub lokal są identyczne lub wniosek został złożony przez więcej niż jeden podmiot.8. Przetarg przeprowadza komisja powołana na zasadach określonych rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 14 września 2004r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (Dz.U. Nr 207 z 2004r., poz. 2108 ze zm.).

§ 8. 1. Stawki czynszu za najem lokali, dzierżawę nieruchomości stanowiących własność Gminy Tuchów lub będących we władaniu Gminy Tuchów ustala Burmistrz, w drodze zarządzenia.

2. W przetargowym trybie zawierania umów najmu lub dzierżawy nieruchomości stanowiącej własność Gminy Tuchów stawki czynszu określone zarządzeniem, którym mowa w ust.1 stanowią stawkę wywoławczą.

**Rozdział 5.**  
**Przepisy końcowe.**

§ 9. 1. W sprawach wszczętych, a nie zakończonych stosuje się przepisy uchwały.

2. Tracą moc:

- Uchwała Nr XLIII/329/2014 Rady Miejskiej w Tuchowie z dnia 29 stycznia 2014r. w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy Tuchów.
- Uchwała Nr XVIII/185/2020 Rady Miejskiej w Tuchowie z dnia 26 lutego 2020r. w sprawie zmiany uchwały XLIII/329/2014 Rady Miejskiej w Tuchowie z dnia 29 stycznia 2014r. w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy Tuchów.

§ 10. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Tuchowa.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej  
w Tuchowie

**mgr Stanisław Obrzut**

## **Uzasadnienie**

Mając na uwadze zapewnienie racjonalnego gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Tuchów, a także konieczność dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów a przez to zmiany dotychczas obowiązującej uchwały Nr XLIII/329/329/2017 Rady Miejskiej w Tuchowie z dnia 29 stycznia 2014 r. w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy Tuchów.