



**Rada Miejska w Łapach**

Burmistrz Łap wnioskuje o:

- a) podjęcie uchwały w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości stanowiących własność Gminy Łapy oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na okres dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony
- b) przyjęcie informacji, sprawozdania w sprawie \*  
.....

Osobą upoważnioną do przedstawienia w imieniu Burmistrza ww. projektu na:

- a) posiedzeniu Komisji jest: Dariusz Polakowski
- b) sesji Rady Miejskiej w Łapach jest: Dariusz Polakowski

Projekt uchwały wraz z uzasadnieniem w załączeniu.\*  
Informacja, sprawozdanie w załączeniu.\*

ZASTĘPCA BURMISTRZA  
*Krzysztof Dudziński*

\* niepotrzebne skreślić

**UCHWAŁA NR  
RADY MIEJSKIEJ W ŁAPACH**

**z dnia ..... r.**

**w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości stanowiących  
własność Gminy Łapy 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 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2022 r. poz. 559; zm. Dz.U. z 2022 r. poz. 1005, 1079 i poz. 1561) i art. 37 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1899, poz. 815; zm. Dz.U. z 2022 r. poz. 1846, poz. 2185), Rada Miejska w Łapach uchwala co następuje:

**Rozdział 1.**

**Przepisy ogólne**

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

§ 2. Podstawą do nabycia, zbycia, zamiany nieruchomości gruntowych oraz lokali mieszkalnych i użytkowych, ich wydzierżawienia lub wynajmowania na okres dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony, oraz obciążania nieruchomości jest zarządzenie Burmistrza, z zastrzeżeniem potrzeby uzyskania zgody Rady w przypadkach przewidzianych uchwałą.

**Rozdział 2.**

**Zasady nabywania nieruchomości**

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

§ 4. 1. Burmistrz może samodzielnie nabywać nieruchomości po cenie ustalonej w wyniku negocjacji ze zbywcą, nie wyższej od ich wartości rynkowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego w formie operatu szacunkowego z zastrzeżeniem ust. 3.

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

3. Zgody Rady Miejskiej wyrażonej odrębną uchwałą wymaga:

1) odpłatne nabycie nieruchomości, której cena przekracza kwotę 100 000,00 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 100 000,00 zł netto lub wartość nieruchomości gminnej podlegającej zamianie, łącznie z wysokością uiszczanej przez gminę dopłaty z tytułu różnej wartości zamienianych nieruchomości, przekracza kwotę 100 000,00 zł netto.

§ 5. Przepisy niniejszego rozdziału mają również zastosowanie do przypadków nabycia udziałów w nieruchomościach oraz nabywania prawa użytkowania wieczystego.

### **Rozdział 3.**

#### **Zasady zbywania nieruchomości i oddawanie w użytkowanie wieczyste**

§ 6. Burmistrz samodzielnie dokonuje czynności polegających na zbywaniu nieruchomości na zasadach określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami z uwzględnieniem zapisów niniejszej uchwały, jeżeli nieruchomości te nie są niezbędne do realizacji zadań Gminy.

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

§ 8. Jeżeli wartość nieruchomości przekracza 100 000 zł netto, do jej zbycia lub oddania w użytkowanie wieczyste wymagana jest zgoda Rady Miejskiej wyrażona w formie uchwały. Zasada powyższa obowiązuje również przy zamianie nieruchomości.

§ 9. W przypadku zbycia nieruchomości w formie darowizny, wymagana jest każdorazowo zgoda Rady wyrażona w formie uchwały.

### **Rozdział 4.**

#### **Zasady obciążania nieruchomości**

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

2. Obciążenie nieruchomości gminnych służebnościami następuje za wynagrodzeniem określonym przez rzeczoznawcę majątkowego w formie operatu szacunkowego.

3. Burmistrz 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. Burmistrz Łap uprawniony jest do obciążania praw do nieruchomości komunalnych hipoteką na zasadach określonych w ustawie z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1728 z późn. zm.) do kwoty nieprzekraczającej 50.000,00 zł (słownie: pięćdziesiąt tysięcy złotych). Powyżej tej kwoty wymagana jest zgoda Rady Miejskiej w Łapach.

### **Rozdział 5.**

#### **Zasady zawierania umów najmu, dzierżawy i użyczenia nieruchomości gminnych**

§ 12. 1. Burmistrz samodzielnie dokonuje czynności polegających na oddawaniu w najem, dzierżawę i użyczenie na czas określony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieokreślony.

2. Burmistrz może odstąpić od przetargowego trybu zawarcia umów dzierżawy i najmu, na okres powyżej 3 lat lub na czas nieokreślony, 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 i gminnych jednostek organizacyjnych;
- 3) dzierżawy gruntów pod budynkami lub budowlami oraz gruntów przyległych do tych budynków, wykorzystywanych do ich prawidłowego funkcjonowania;
- 4) dzierżawy lub najmu nieruchomości na rzecz osób prawnych i fizycznych prowadzących działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukową, badawczo-rozwojową, wychowawczą lub sportowo-turystyczną na cele niezwiązane z działalnością zarobkową, chyba że dochód z działalności zarobkowej przeznaczony jest w całości na działalność statutową;
- 5) dzierżawy w celu urządzenia tymczasowego dojazdu do nieruchomości;
- 6) dzierżawy lub najmu gminnego udziału w nieruchomości na rzecz współwłaścicieli przedmiotowej nieruchomości;
- 7) dzierżawy lub najmu w celu poprawienia warunków gospodarowania na nieruchomości przyległej;
- 8) złożenia pisemnego wniosku o dzierżawę lub najem przez osobę bliską, w rozumieniu art. 4 pkt 13 ustawy o gospodarce nieruchomościami, w stosunku do dotychczasowego dzierżawcy, najemcy w przypadku wygaśnięcia lub wcześniejszego rozwiązania z nim umowy;
- 9) dzierżawy lub najmu, na rzecz osoby, od której Gmina nabyła daną nieruchomość, do czasu wszczęcia czynności zmierzających do zagospodarowania nieruchomości do celów, na jakie nastąpiło nabycie;
- 10) dzierżawy nieruchomości lub jej części pod posadowienie obiektu garażowego, obiektów małej architektury, boksów i pojemników na gromadzenie odpadów komunalnych, lokalizację reklamy;
- 11) zakończenia co najmniej dwóch przetargów na dzierżawę lub najem nieruchomości wynikiem negatywnym w związku z tym, iż nikt nie przystąpił do przetargów, w tym także w sytuacji, kiedy ostatni z przetargów zakończył się wynikiem pozytywnym, ale zwycięzca przetargu odstąpił od podpisania umowy dzierżawy, a był jedynym uczestnikiem przetargu;
- 12) gdy z wnioskiem o przedłużenie umowy wystąpi jej dotychczasowy dzierżawca lub najemca;
- 13) innych niż wyżej wymienione, jeżeli oddanie nieruchomości w dzierżawę lub najem w drodze bezprzetargowej uzasadnione będzie względami społecznymi lub gospodarczymi.

§ 13. Wyraża się zgodę na zawieranie przez Burmistrza kolejnych umów dzierżaw lub najmu z dzierżawcami lub najemcami, w przypadku, gdy po pierwszej umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat lub dłuższy, strony zawierają kolejną umowę, której przedmiotem jest ta sama

nieruchomość.

§ 14. 1. Stawki bazowe czynszu, zasady ich aktualizacji oraz terminy płatności ustala Burmistrz.

2. Jeżeli zagospodarowanie wydzierżawionej lub wynajętej nieruchomości do celów określonych w umowie wymaga dużych nakładów finansowych lub nakładów pracy, Burmistrz 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.

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

2. Z zastrzeżeniem ust. 1 Burmistrz ustala indywidualnie dla każdego przypadku okres obowiązywania umowy biorąc pod uwagę cel dzierżawy lub najmu, a w szczególności wysokość spodziewanych orientacyjnych kosztów i nakładów pracy potrzebnych do zagospodarowania nieruchomości.

## **Rozdział 6.**

### **Postanowienia końcowe**

§ 16. 1. Odstępstwo od zasad określonych niniejszą uchwałą wymaga zgody Rady Miejskiej.

2. Uchwała niniejsza nie wyłącza uprawnień Rady do podejmowania uchwał o charakterze indywidualnym.

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Łap.

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

Wzrosty formalno-prawnej  
i dyscypliny bez zastrzeżeń  
v. p. *[Podpis]*