

**UCHWAŁA NR XVII/156/2025
RADY GMINY BUKOWINA TATRZAŃSKA**

z dnia 15 września 2025 r.

**w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Bukowina
Tatrzańska**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a, art. 40 ust. 1 i ust. 2 pkt 3 oraz art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 1153) w związku z art. 13 ust. 1-2a, art. 14 ust. 3-5, art. 15, art. 18, art. 25 ust. 1, art. 34 ust. 6, art. 37 ust. 3 i 4, art. 68 ust. 1 i 1b, art. 84 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1145 ze zm.), **Rada Gminy Bukowina Tatrzańska uchwala, co następuje:**

§ 1. Ustala się zasady gospodarowania nieruchomościami Gminy Bukowina Tatrzańska, w zakresie nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub najmu na czas dłuższy niż 3 lata, w tym gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do lat 3, zawiera się kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość, stanowiące załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Bukowina Tatrzańska.

§ 3. 1. Wejście w życie niniejszej uchwały nie powoduje obowiązku dostosowania treści umów dotychczas obowiązujących zawartych na okres do 3 lat.

2. W sprawach wszczętych, a niezakończonych do dnia wejścia w życie niniejszej uchwały, stosuje się przepisy niniejszej uchwały.

3. Uchwała wchodzi w życie po 14 dniach od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.

Przewodniczący Rady Gminy
Bukowina Tatrzańska

Marek Szyszka

Rozdział 1.

Zasady Ogólne

§ 1. Uchwała określa zasady gospodarowania nieruchomościami Gminy Bukowina Tatrzańska, w zakresie nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub najmu na czas dłuższy niż 3 lata, w tym gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do lat 3, zawiera się kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość.

§ 2. Ilekróć w uchwale jest mowa o:

1. Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Bukowina Tatrzańska;
2. Radzie - należy przez to rozumieć Radę Gminy Bukowina Tatrzańska;
3. Wójcie - należy przez to rozumieć Wójta Gminy Bukowina Tatrzańska;
4. nieruchomościach - należy przez to rozumieć nieruchomości, które stanowią przedmiot własności Gminy Bukowina Tatrzańska;
5. ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1145 ze zm.);
6. celach publicznych - należy przez to rozumieć cele wymienione w art. 6 ustawy;
7. jednostkach organizacyjnych - należy przez to rozumieć gminne jednostki organizacyjne, nie posiadające osobowości prawnej;
8. jednostkach pomocniczych - należy przez to rozumieć Sołectwa Gminy Bukowina Tatrzańska;
9. nieruchomości wielomieszkaniowej - należy przez to rozumieć budynek mieszkalny o liczbie lokali mieszkalnej powyżej dwóch.

§ 3. 1. Gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje Wójt, który jest zobowiązany do gospodarowania nieruchomościami w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki, zgodnie z przepisami obowiązujących ustaw i zapisów niniejszej uchwały.

2. Nabywanie, zbywanie i obciążanie nieruchomości oraz ich wydzierżawianie i najem winno odbywać się z zachowaniem szczególnej staranności w gospodarowaniu mieniem Gminy.

3. Czynności, o których mowa w ust. 1-2, należy poprzedzić badaniem stanu prawnego nieruchomości, analizą rynku nieruchomości, a jeżeli istnieje potrzeba określenia wartości nieruchomości – jej wyceną.

4. Z zastrzeżeniem ust. 5 nie dopuszcza się do obrotu na okres dłuższy niż trzy lata nieruchomości w przypadku:

- 1) toczącego się postępowania administracyjnego, a także sądowego dotyczącego prawidłowości nabycia nieruchomości przez Gminę lub o zwrot nieruchomości,
- 2) istnienia roszczeń osób trzecich wynikających z kodeksu cywilnego i innych przepisów prawa.

5. W przypadku istnienia konieczności zlokalizowania na nieruchomości, w tym których dotyczą zapisy ust. 4, na wniosek podmiotów realizujących inwestycje celu publicznego o charakterze liniowym rozumiane jako budowa i utrzymanie ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania lub dystrybucji płynów, pary, gazów i energii elektrycznej, a także innych obiektów i urządzeń podobnych i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń – na okres powyżej trzech lat, dopuszcza się odpłatne obciążenie nieruchomości prawem służebności przesyłu bez dodatkowej zgody Rady Gminy. Obciążenie nieruchomości może nastąpić pod warunkiem zapewnienia jak najmniejszej ingerencji w granice nieruchomości gruntowej, tj. przeznaczenia jak najmniejszej powierzchni gruntu pod inwestycję i takiej jej lokalizacji w granicach działki, aby zminimalizować ewentualne przeszkody w dalszym dysponowaniu gruntem lub utratą jego wartości.

6. W przypadkach określonych w ust. 4, z zastrzeżeniem ust. 5, dopuszcza się użyczenie nieruchomości, lub oddanie jej w najem lub dzierżawę oraz obciążenie ograniczonymi prawami rzeczowymi na okres dłuższy niż trzy lata, wyłącznie za zgodą Rady Gminy.

Rozdział 2.

Zasady nabywania nieruchomości do gminnego zasobu nieruchomości

§ 4. Wójt nabywa nieruchomości do gminnego zasobu, bez zgody Rady Gminy w następujących przypadkach:

1. w drodze decyzji administracyjnych Wojewody i innych organów administracji publicznej,
2. ich nabycie następuje nieodpłatnie lub w drodze zamiany bez dopłat polepszającej gospodarowanie gminnym zasobem nieruchomości, albo służącej realizacji celu społeczno-gospodarczego Gminy w ramach zadań własnych Gminy;
3. ich nabycie następuje w wyniku słusznych i prawnych roszczeń właścicieli nieruchomości na podstawie art. 231 ustawy Kodeks Cywilny, zmierzających do uregulowania stanu prawnego nieruchomości;
4. ich nabycie następuje w drodze zamiany nieruchomości, nieodpłatnego przekazania, zamiany prawa użytkowania wieczystego na własność nieruchomości oraz zamiany prawa użytkowania wieczystego, która dokonywana jest między Gminą, a Skarbem Państwa lub Gminą a innymi jednostkami samorządu terytorialnego.

§ 5. 1. Wójt nabywając nieruchomości w formie odpłatnej, nabywa je za cenę nie wyższą niż ustaloną przez rzeczoznawcę majątkowego, w wyjątkowych przypadkach uzasadnionych interesem Gminy może nabyć nieruchomość za cenę nie wyższą niż 130% wartości ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego, po uzyskaniu pozytywnej opinii komisji Rady Gminy do spraw budżetu.

2. Cena nabycia nieruchomości może być zapłacona jednorazowo w ramach posiadanych środków w budżecie Gminy, lub rozłożona na raty. Oprocentowanie niezapłaconych rat określa umowa stron.

Rozdział 3.

Zasady zbywania nieruchomości

§ 6. 1. Nieruchomości stanowiące własność Gminy sprzedaje się lub oddaje w użytkowanie wieczyste w drodze przetargu na zasadach przewidzianych w ustawie. O wyborze formy przetargu decyduje Wójt.

2. Sprzedaż lub oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości stanowiących własność Gminy w trybie bezprzetargowym następuje w przypadkach przewidzianych w ustawie.

3. Wójt Gminy w przypadku sprzedaży nieruchomości w drodze bezprzetargowej może w formie zarządzenia udzielić bonifikaty w wysokości do 30% wartości zbywanej nieruchomości, jeżeli nieruchomość jest sprzedawana:

- 1) osobom fizycznym i osobom prawnym, które prowadzą działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukową, badawczo-rozwojową, wychowawczą, sportową lub turystyczną, na cele niezwiązane z działalnością zarobkową, a także organizacjom pożytku publicznego na cel prowadzonej działalności pożytku publicznego;
- 2) na rzecz Skarbu Państwa albo na rzecz jednostki samorządu terytorialnego;
- 3) kościołom i związkom wyznaniowym, mającym uregulowane stosunki z państwem, na cele działalności sakralnej;
4. Udzielenie bonifikaty w pozostałych przypadkach o których mowa w art. 68 ust. 1 i art. 68a ust.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami wymaga zgody Rady Gminy Bukowina Tatrzańska wyrażonej w formie uchwały.

5. Cena nieruchomości sprzedawanej w drodze bezprzetargowej lub w drodze rokowań, o których mowa w art. 37 ust. 2 i 3 oraz w art. 39 ust. 2, może zostać rozłożona na raty, na czas nie dłuższy niż 10 lat.

6. Wierzytelność Gminy w stosunku do nabywcy z tego tytułu podlega zabezpieczeniu, w szczególności przez ustanowienie hipoteki.

7. Pierwsza rata nie może być niższa niż 30% ceny i podlega zapłacie nie później niż do dnia zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości, a następne raty wraz z oprocentowaniem podlegają zapłacie w terminach ustalonych przez strony w umowie.

8. Rozłożona na raty niespłacona część ceny podlega oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy procentowej równej wysokości odsetek ustawowych.

§ 7. Zgody Rady wyrażonej odrębną uchwałą wymaga sprzedaż nieruchomości Gminy na rzecz Skarbu Państwa lub innym jednostkom samorządu terytorialnego za cenę niższą niż 50% wartość określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

Rozdział 4.

Przekazywanie nieruchomości w najem, dzierżawę lub użyczenie

§ 8. Wójt może bez zgody Rady zawierać umowy:

1. dzierżawy, najmu lub użyczenia nieruchomości lub ich części, na czas oznaczony powyżej 3 lat lub czas nieoznaczony, na rzecz przedsiębiorstw przesyłowych realizujących inwestycje celu publicznego o charakterze liniowym.

2. przedłużać na czas oznaczony powyżej 3 lat lub na czas nieoznaczony już zawarte umowy dzierżawy lub najmu i użyczeń w tym także umowy zawarte na czas oznaczony do 3 lat, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość.

§ 9. Przy zawieraniu umów dzierżawy, najmu lub użyczenia Wójt zobowiązany jest do:

1. kierowania się zasadami racjonalnej gospodarki mieniem oraz względami ekonomicznymi Gminy;
2. przestrzegania przeznaczenia nieruchomości w dokumentach planistycznych;
3. uwzględniania przy zawieraniu umów, w szczególności umów na czas oznaczony, terminów realizacji zadań Gminy w stosunku do nieruchomości mającej być przedmiotem umowy

§ 10. Wyraża się zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umowy dzierżawy, najmu lub użyczenia na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, jeżeli oddanie w dzierżawę następuje:

1. w ramach przedłużenia umowy z dotychczasowymi dzierżawcami lub najemcami nieruchomości;
2. z wstępnymi, zstępnymi, pełnoletnim rodzeństwem i małżonkiem dzierżawcy lub najemcy;
3. na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej lub jej części, stanowiącej własność, będącej w użytkowaniu wieczystym, oddanej w dzierżawę, najem lub użytkowanie wnioskodawcy;
4. w celu urządzenia drogi dojazdowej do posesji;
5. na cele prowadzenia działalności niezarobkowej, charytatywnej, kulturalnej lub oświatowej;
6. na rzecz stowarzyszeń i klubów sportowych;
7. na rzecz samorządowych jednostek organizacyjnych, innej jednostki samorządu terytorialnego lub Skarbu Państwa;
8. na cele użyteczności publicznej w rozumieniu art. 6 ustawy.
9. na rzecz przedsiębiorstw przesyłowych realizujących inwestycje celu publicznego o charakterze liniowym.

§ 11. Warunkiem koniecznym do zawarcia umowy w trybie bezprzetargowym, w przypadkach o których mowa w §11 ust. 1 i 2 jest brak zaległości finansowych z tytułu dzierżawy lub najmu przedmiotowej nieruchomości;

Rozdział 5.

Trwały zarząd

§ 12. 1. Nieruchomości stanowiące własność Gminy mogą być przez Wójta przekazywane jednostkom organizacyjnym Gminy nie posiadającym osobowości prawnej w trwały zarząd, na cele związane z realizacją zadań własnych Gminy i związane z działalnością tych jednostek określone aktem o utworzeniu jednostki lub statutem.

2. Ustalenie trwałego zarządu następuje na czas określony lub nieokreślony stosownie do wniosku kierownika jednostki organizacyjnej Gminy.

3. W przypadku przekazywania nieruchomości jednostce organizacyjnej w trwały zarząd, warunki korzystania z nieruchomości oraz zasad zawierania umów najmu, dzierżawy i użyczenia na rzecz osób trzecich ustala Wójt w decyzji o ustanowieniu trwałego zarządu.

§ 13. W przypadku przekazywania nieruchomości komunalnej jednostce organizacyjnej nieposiadającej osobowości prawnej w trwały zarząd, Wójt może udzielić bonifikaty od opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu w wysokości do 100% na:

1. realizację celów publicznych i zadań własnych Gminy;
2. prowadzenie działalności charytatywnej, opiekuńczej, kulturalnej, badawczo-rozwojowej, wychowawczej, sportowo-turystycznej, przez jednostki organizacyjne realizujące cele niezwiązane z działalnością zarobkową.

Rozdział 6.

Obciążenie nieruchomości

§ 14. 1. Wyraża się zgodę Wójtowi Gminy na obciążanie nieruchomości stanowiących mienie Gminy, w przypadkach uzasadnionych interesem społecznym lub słusznym interesem strony, za wynagrodzeniem rekompensującym ograniczenie prawa poprzez:

- 1) oddanie nieruchomości w użytkowanie na okres do 10 lat,
- 2) ustanawianie służebności gruntowych i osobistych,

2. Do obciążenia nieruchomości użytkowaniem na okres dłuższy niż 10 lat, oddania jej w nieodpłatne użytkowanie, nieodpłatną służebność oraz do ustanowienia hipoteki konieczna jest zgoda Rady Gminy wyrażana w formie uchwały.

3. Wyraża się zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umów o ustanowieniu użytkowania i służebności gruntowych bądź osobistych w następujących przypadkach:

- 1) ustanowienie prawa następuje dla potrzeb doprowadzenia lub odprowadzenia, wody, pary, prądu, gazu lub dla potrzeb budowy i utrzymania innych urządzeń przesyłowych,
- 2) ustanowienie prawa jest niezbędne dla poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości sąsiedniej,
- 3) ustanowienie prawa następuje na rzecz Skarbu Państwa, jednostki samorządu terytorialnego, komunalnej osoby prawnej, gminnej jednostki organizacyjnej nieposiadającej osobowości prawnej, instytucji kultury tworzonych, prowadzonych i łączonych przez Gminę,
- 4) ustanowienie prawa następuje na rzecz kościołów i związków wyznaniowych, mających uregulowane stosunki z państwem, na cele działalności sakralnej,
- 5) ustanowienie prawa następuje na działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukową, badawczo-rozwojową, wychowawczą, sportową lub turystyczną, na cele niezwiązane z działalnością zarobkową, a także organizacjom pożytku publicznego na cel prowadzonej działalności pożytku publicznego;

6) ustanowienie prawa następuje na cele publiczne w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Przewodniczący Rady Gminy
Bukowina Tatrzańska

Marek Szyszka