

**Uchwała Nr XXVIII/240/2009  
Rady Gminy Lubań  
z dnia 14 sierpnia 2009 roku**

***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” i art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity – Dz.U. z 2001 r. nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), art. 13 ust. 1, art. 23 ust. 1 pkt 7a, art. 25 ust. 1, art. 34 ust. 6, art. 37 ust. 3 i art. 68 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity – Dz.U. z 2004 r. nr 261, poz. 2603 z późn. zm.)

**Rada Gminy Lubań  
uchwala, co następuje:**

**§ 1**

Ustala się zasady nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony stanowiących własność Gminy Lubań.

**Postanowienia ogólne**

**§ 2**

1. Zasady nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony zwane dalej „zasadami” określają:
- 1) tryb nabywania nieruchomości przez Gminę Lubań do gminnego zasobu nieruchomości od osób fizycznych, Skarbu Państwa i innych osób prawnych,
  - 2) sposoby i tryb zbywania nieruchomości stanowiących własność Gminy Lubań na rzecz osób fizycznych, Skarbu Państwa i innych osób prawnych w szczególności poprzez sprzedaż, darowiznę, zamianę, oddanie w użytkowanie wieczyste,
  - 3) warunki i zakres obciążania nieruchomości stanowiących gminny zasób nieruchomości poprzez oddawanie w trwały zarząd, użyczenie oraz ustanawianie ograniczonych praw rzeczowych (użytkowanie, hipoteka, służebność) na rzecz osób fizycznych, Skarbu Państwa, innych osób prawnych oraz jednostek organizacyjnych nie posiadających osobowości prawnej
  - 4) tryb wydzierżawiania i wynajmowania nieruchomości lub ich części, wchodzących w skład gminnego zasobu nieruchomości na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony.
2. Zasady zbywania lokali mieszkalnych wchodzących w skład gminnego zasobu mieszkaniowego określa odrębna uchwała Rady Gminy Lubań.

**§ 3**

Zasady niniejsze dotyczą wszystkich nieruchomości, o których mowa w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity - Dz.U. z 2004 r. nr 261 poz. 2603 z późn. zm.) zwanej dalej „ustawą”.

1. Przyznaje się pierwszeństwo w nabyciu lokali o innym przeznaczeniu niż mieszkalny ich najemcom lub dzierżawcom, jeżeli umowa najmu lub dzierżawy zawarta była na czas nieoznaczony.
2. Złożenie wniosków o nabycie lokali, o którym mowa w ust. 1 przez najemców lub dzierżawców oznacza zwolnienie z obowiązku zbycia ich w drodze przetargu.

#### § 9

Przy zbyciu nieruchomości w drodze przetargu cenę wywoławczą ustala Wójt w drodze odrębnego zarządzenia, w sposób określony w ustawie i przepisach szczególnych.

#### § 10

1. Wójt zobowiązany jest określić koszty przygotowania nieruchomości do sprzedaży lub oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste (koszty geodezyjne, koszty wyceny) i koszty związane z przeniesieniem prawa własności do nieruchomości.
2. W przypadku wszczęcia procedury zbycia nieruchomości na wniosek strony, przygotowanie nieruchomości do zbycia można uzależnić od uiszczenia przez wnioskodawcę zaliczki na poczet ceny nabycia nieruchomości.
3. Wysokość zaliczki ustala się w oparciu o przewidywany koszt wykonania czynności o których mowa w ust. 1.
4. Wpłaconą zaliczkę należy zaliczyć na poczet ceny nabycia nieruchomości.

#### § 11

1. W trybie bezprzetargowym nieruchomości mogą być zbywane w wypadkach określonych w ustawie i niniejszej uchwale.
2. Zwalnia się z obowiązku zbycia w drodze przetargu nieruchomości:
  - 1) przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe lub na realizację urządzeń infrastruktury technicznej albo innych celów publicznych, jeżeli cele te będą realizowane przez podmioty, dla których są to cele statutowe i których dochody przeznacza się w całości na działalność statutową,
  - 2) zbywanej na rzecz osoby, która dzierżawi nieruchomość na podstawie umowy zawartej co najmniej na 10 lat, jeżeli nieruchomość ta została zabudowana na podstawie zezwolenia na budowę.
  - 3) zbywane na rzecz osób o których mowa w § 8 ust 1.
3. Przepisu ust.2 pkt 1 i 2 nie stosuje się, w przypadku gdy o nabycie nieruchomości ubiega się więcej niż jeden podmiot spełniający powyższe warunki.

#### § 12

1. Wójt dokonuje zamiany nieruchomości w przypadkach uzasadnionych interesami gminy.
2. Zamiany dokonuje się w szczególności ze względu na:
  - a) potrzeby inwestycyjne,
  - b) potrzeby realizacji zadań własnych,
  - c) postanowienia przepisów szczególnych.
3. Wójt dokonując zamiany nieruchomości, bierze pod uwagę wartość zamienianych nieruchomości oraz cel zamiany.
4. Warunki zamiany nieruchomości uzgadnia się w drodze rokowań.
5. Rozliczenie należności stron z tytułu zamiany nieruchomości może obejmować oprócz wartości nieruchomości również odszkodowania i inne wzajemne zobowiązania stron.
6. Wyraża się zgodę na zamianę nieruchomości stanowiących własność gminy na nieruchomości stanowiące własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego,

## Zasady wydzierżawiania lub wynajmowania nieruchomości na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony

### § 18

1. Nieruchomości wchodzące w skład gminnego zasobu nieruchomości mogą być oddawane w dzierżawę lub najem na czas oznaczony do 10 lat lub czas nieoznaczony w trybie przetargu bądź w trybie bezprzetargowym.
2. Wójt w drodze zarządzenia określi sposób i tryb przeprowadzania przetargów na dzierżawę nieruchomości.
3. Przeznaczenie nieruchomości do dzierżawy lub najmu następuje w drodze zarządzenia Wójta.
4. W przypadku wygaśnięcia umowy dzierżawy lub najmu, dotychczasowemu dzierżawcy lub najemcy przysługuje pierwszeństwo w otrzymaniu nieruchomości do dalszej dzierżawy lub najmu.
5. Pierwszeństwo, o którym mowa w ust. 4 nie przysługuje, jeżeli:
  - a) dzierżawca lub najemca nie wykonuje postanowień umowy,
  - b) nieruchomość nie została przeznaczona do dalszej dzierżawy lub najmu.

### § 19

1. Umowę dzierżawy lub najmu zawiera się po przeprowadzeniu przetargu z zastrzeżeniem ust. 2.
2. Wójt może odstąpić od przetargowej formy wydzierżawiania lub wynajmowania nieruchomości gminnych w następujących przypadkach:
  - a) nieruchomość jest wydzierżawiana lub wynajmowana osobie, która użytkuje nieruchomość na podstawie umowy lub umów przez okres co najmniej 3 lat i wyraziła na piśmie wolę dalszej dzierżawy przed upływem terminu ważności umowy pod warunkiem, że nie posiada żadnych zaległości pieniężnych z tytułu dzierżawy lub najmu nieruchomości,
  - b) gdy pierwszy przetarg został zakończony wynikiem negatywnym – wydzierżawienie lub wynajęcie nieruchomości może nastąpić bez przeprowadzenia kolejnego przetargu osobie, która złoży wniosek o jej wydzierżawienie lub wynajęcie, za stawkę czynszu w wysokości określonej w ogłoszeniu o przetargu,
  - c) nieruchomość zostaje wydzierżawiona lub wynajęta na cele użyteczności publicznej, infrastruktury technicznej, działalności nie zarobkowej a w szczególności charytatywnej, kulturalnej i oświatowej,
  - d) nieruchomość zostaje wydzierżawiona lub wynajęta stowarzyszeniom i klubom sportowym oraz samorządowym jednostkom organizacyjnym,
  - e) nieruchomość zostaje wydzierżawiona lub wynajęta w celu poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej lub jej części stanowiącej własność, oddanej w użytkowanie wieczyste, dzierżawę, najem lub użytkowanie wnioskodawcy - jeżeli nieruchomość stanowiąca przedmiot wniosku nie może być zagospodarowana jako odrębna nieruchomość z uwagi na jej powierzchnię, kształt lub położenie,
  - f) wysokość rocznego czynszu dzierżawnego lub najmu za nieruchomość jest niższa niż 5,00zł,
  - g) przedmiotem najmu jest komórka przynależna do wynajmowanego lokalu mieszkalnego.

### § 20

1. Przetarg na ustalenie stawki czynszu przeprowadza komisja wyłoniona przez Wójta, która każdorazowo ustala prawidłowość ogłoszenia przetargu (przedmiot przetargu, wywoławczą

1. Przedmiotem przetargu na najem lokali i budynków o innym przeznaczeniu niż mieszkalne jest miesięczna stawka czynszu za 1m<sup>2</sup>.
2. Ustala się minimalne miesięczne stawki czynszu za nieruchomości o których mowa w ust. 1 zgodnie z załącznikiem nr 3 do niniejszej uchwały.

#### § 24

1. Wójt w drodze zarządzenia może ustalić wyższą stawkę czynszu niż stawka określona w §22 ust. 2 i §23 ust. 2.
2. Podstawę do ustalenia wysokości czynszu za wydzierżawiane i wynajmowane nieruchomości na cele nie rolne stanowi:
  - a) w przypadku zawierania umów w drodze przetargu – stawka czynszu ustalona w przetargu,
  - b) w przypadku przedłużania dotychczasowych umów – stawka czynszu ustalona w dotychczasowej umowie,
  - c) w przypadku zawierania umów w drodze bezprzetargowej – stawka czynszu określona w §22 ust. 2 i §23 ust. 2, z zastrzeżeniem ust. 1.

#### § 25

1. Począwszy od 1 stycznia 2010 roku stawki określone w § 22 ust. 2 i § 23 ust. 2 ulegają zmianie w każdym kolejnym roku kalendarzowym o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w roku poprzednim, ogłaszany w Monitorze Polskim Komunikatem Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.
2. W umowie dzierżawy lub najmu nieruchomości na cele nie rolne należy umieścić klauzulę o trybie corocznego podwyższania czynszu w oparciu o wskaźnik o którym mowa w ust. 1.

#### § 26

Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały tracą moc:

1. Uchwała Nr XVI/110/96 Rady Gminy Lubań z dnia 31.07.1996 r. w sprawie sprzedaży nieruchomości nie zabudowanych stanowiących użytki kopalne
2. Uchwała Nr XVI/111/96 Rady Gminy Lubań, z dnia 31.07.1996 r. w sprawie sprzedaży nieruchomości nie zabudowanych stanowiących grunty leśne
3. Uchwała Nr XXIX/188/98 Rady Gminy Lubań z dnia 31.03.1998 r. w sprawie sprzedaży budynków stanowiących własność komunalną Gminy Lubań
4. Uchwała Nr XXIX/191/98 Rady Gminy Lubań z dnia 31.03.1998 r. w sprawie sprzedaży działek budowlanych stanowiących własność komunalną Gminy Lubań
5. Uchwała Nr XXIX/196/98 Rady Gminy Lubań z dnia 30.04.1998 r. w sprawie sprzedaży nieruchomości rolnych stanowiących własność komunalną Gminy Lubań
6. Uchwała Nr XXX/197/98 Rady Gminy Lubań z dnia 30.04.1998 r. w sprawie sprzedaży wydzierżawiania gruntów rolnych oraz określenia zasad wydzierżawiania gruntów rolnych na okres dłuższy niż 3 lata
7. Uchwała Nr V/33/99 Rady Gminy Lubań z dnia 27.04.1999 r. w sprawie oddania w użyczenie nieruchomości stanowiących własność komunalną Gminy Lubań
8. Uchwała Nr XI/78/99 Rady Gminy Lubań z dnia 30.12.1999 r. w sprawie zasad zarządu lokalami i budynkami użytkowymi stanowiących własność komunalną Gminy Lubań
9. Uchwała Nr XXI/138/2001 Rady Gminy Lubań z dnia 30.03.2001 r. w sprawie wyrażenia zgody na oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości stanowiących własność komunalną Gminy Lubań z późn. zm.
10. Uchwała Nr VIII/35/2003 Rady Gminy Lubań z dnia 23.07.2003 r. w sprawie określenia zasad wydzierżawiania nieruchomości gruntowych stanowiących mienie komunalne Gminy Lubań

**Minimalne roczne stawki czynszu dzierżawnego za grunty  
wydzierżawiane na cele rolne**

Rodzaj gruntu	Wysokość rocznego czynszu dzierżawnego w <i>q</i> pszenicy z ha gruntu w klasach							
	I	II	III	III a	III b	IV	IV a	IV b
Grunt orny	3,78	3,45	-	3,09	2,58	-	2,10	1,58
Użytek zielony	3,78	3,09	2,40	-	-	1,74	-	-

PRZEWODNICZĄCY  
Rady Gminy Lubań  
*Jacek Jaworski*

**Minimalne miesięczne stawki czynszu najmu za lokale i budynki  
najmowane na cele inne niż mieszkalne**

<i>L.p.</i>	<i>Typ, przeznaczenie lokalu, budynku</i>	<i>Miesięczna stawka czynszu w zł/m<sup>2</sup> (netto)</i>
1.	Lokal biurowy	2,60
2.	Lokal usługowy	3,20
3.	Lokale do celów kulturalno-oświatowych, służby zdrowia, pomocy społecznej i innych celów socjalnych	2,20
4.	Lokale do prowadzenia działalności statutowej orga- nizacji politycznych utrzymujących się ze składek członkowskich	1,20
5.	Pozostałe lokale	3,00
6.	Magazyny	2,40
7.	Komórka drewniana	0,14
8.	Komórka murowana	0,24
9.	Komórka dodatkowa	0,32
10.	Garaż	0,36
11.	Budynek gospodarczy	0,40
12.	Pozostałe budynki	0,50

PRZEWODNICZĄCY  
Rady Gminy Lubań  
*Jacek Jaworski*