

Uchwała Nr XIV/95/2008 z dnia 23 kwietnia 2008 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. 2 pkt 3 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami) - Rada Gminy, na wniosek Wójta Gminy Żyrzyn, po zapoznaniu się z opinią i wnioskami Komisji Budżetowej, Działalności Gospodarczej i Mienia Komunalnego uchwała, 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, w brzmieniu określonym w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2

Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały traci moc uchwała Nr XXX/126/93 Rady Gminy Żyrzyn z dnia 19 listopada 1993 r. w sprawie określenia zasad nabycia, zbycia i obciążenia nieruchomości gruntowych oraz ich wydzierżawiania lub najmu.

§ 3

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Żyrzyn.

§ 4

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

§ 5

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

**Załącznik do Uchwały Nr XIV/95/2008
z dnia 23 kwietnia 2008 r.**

**Zasady nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości
oraz ich wydzierżawiania lub najmu
na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony**

**Rozdział I
Przepisy ogólne**

§ 1

Ileokroć w uchwale jest mowa o:

- 1) nieruchomościach - należy przez to rozumieć nieruchomości zabudowane lub niezabudowane, a także ich części stanowiące własność lub współwłasność Gminy Żyrzyn lub będące w użytkowaniu lub współużytkowaniu wieczystym Gminy Żyrzyn,
- 2) gminie - należy przez to rozumieć Gminę Żyrzyn,
- 3) Radzie Gminy - należy przez to rozumieć Radę Gminy Żyrzyn,
- 4) Wójcie Gminy - należy przez to rozumieć Wójta Gminy Żyrzyn,
- 5) Ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zmianami).

§ 2

1. Uchwała reguluje zasady nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości przez gminę oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony.
2. Oprócz regulacji określonych w ust. 1 uchwała reguluje także zasady wydzierżawiania lub wynajmowania nieruchomości w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość.
3. Uchwała nie narusza zasad dokonywania czynności wymienionych w ust. 1 i 2 określonych w obowiązujących przepisach prawa.

**Rozdział II
Zasady nabywania nieruchomości**

§ 3

1. Wójt może nabywać nieruchomości na rzecz gminy, po uprzednim zasięgnięciu opinii Komisji Budżetowej, Działalności Gospodarczej i Mienia Komunalnego, jeśli jest to uzasadnione:
 - 1) potrzebą pozyskania terenów do gminnego zasobu nieruchomości dla zaspokojenia realizacji zadań własnych gminy,
 - 2) prowadzeniem racjonalnej gospodarki nieruchomościami stanowiącymi własność gminy,
 - 3) koniecznością realizacji zadań wynikających z przepisów dotyczących praw roszczeń uprawnionych osób trzecich.
2. W zakresie określonym w ust. 1 Wójt może:
 - 1) zawierać umowy kupna i zamiany nieruchomości,
 - 2) zawierać umowy dotyczące nieodpłatnego przyjęcia nieruchomości,
 - 3) przejmować nieruchomość na własność gminy w drodze darowizny,
 - 4) przejmować nieruchomość za zadłużenia podatkowe w trybie art. 66 § 1 pkt 2 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Ordynacja podatkowa,
 - 5) wykonywać prawo pierwokupu wynikające z przepisów ustawy.
3. Warunki nabycia nieruchomości ustala się każdorazowo w drodze negocjacji z właścicielem. W razie potrzeby ustalenia ceny dokonuje się w oparciu o wycenę uprawnionego rzeczoznawcy majątkowego.
4. Do ustalenia warunków nabycia nieruchomości Wójt powołuje komisję.

Rozdział III

Zasady zbywania i obciążania nieruchomości

§ 4

1. Zbycie nieruchomości na rzecz osób fizycznych, Skarbu Państwa i innych osób prawnych może nastąpić w formie sprzedaży, zamiany, darowizny i przekazania w użytkowanie wieczyste.
2. Zbywanie nieruchomości następuje w drodze przetargu, chyba że niniejsza uchwała lub inne przepisy prawa stanowią inaczej.
3. Przed podjęciem decyzji o sprzedaży nieruchomości będącej w zarządzie sołectwa tzw. mienia wsi, Wójt zobowiązany jest do uzyskania zgody mieszkańców danego sołectwa wyrażonej w formie uchwały zebrania wiejskiego. Cenę wywoławczą ustala rzeczoznawca majątkowy zgodnie z obowiązującymi przepisami.

4. Jeżeli na podstawie przepisów szczególnych, wymagana jest zgoda Rady Gminy lub wartość zabudowanej nieruchomości przekracza kwotę 20.000,00 zł, czynności prawne o których mowa w tym rozdziale, mogą być dokonywane wyłącznie po wyrażeniu zgody przez Radę Gminy.
5. Wójt przeznaczają do zbycia nieruchomości i lokale stanowiące własność gminy, po uprzednim pozytywnym zaopiniowaniu przez Komisję Budżetową, Działalności Gospodarczej i Mienia Komunalnego w następujących przypadkach:
 - 1) sprzedaży nieruchomości użytkownikowi wieczystemu,
 - 2) zamiany nieruchomości,
 - 3) kiedy zbycie nieruchomości następuje na rzecz Skarbu Państwa,
 - 4) sprzedaży nieruchomości zbędnych do realizacji zadań własnych gminy i nieprzydatnych do celów publicznych,
 - 5) kiedy przedmiotem zbycia jest udział w nieruchomości, a zbycie następuje na rzecz innych współwłaścicieli nieruchomości.

§ 5

Zgody Rady Gminy wymaga:

- 1) nieodpłatne przekazanie nieruchomości w drodze umowy Skarbowi Państwa lub innej jednostce samorządu terytorialnego,
- 2) zbycie mienia komunalnego, którym zarządza i z którego korzysta jednostka pomocnicza gminy (sołectwo),
- 3) zbycie nieruchomości lub jej części w drodze bezprzetargowej, jeśli mogą poprawić warunki zagospodarowania nieruchomości przyległej, stanowiącej własność lub oddanej w użytkowanie wieczyste osobie, która zamierza tę nieruchomość lub jej część nabyć, jeżeli nie mogą być zagospodarowane jako odrębne nieruchomości,
- 4) zbycie nieruchomości, jeżeli ma ona stanowić wkład niepieniężny (aport) do spółki, albo wyposażenie nowo tworzonej państwowej lub samorządowej osoby prawnej, lub majątek tworzonej fundacji.

§ 6

1. Wójt przeznaczają nieruchomość do zbycia w drodze zarządzenia.
2. Dla nieruchomości zbywanych w drodze przetargu ustala się, że:
 - 1) cena wywoławcza nieruchomości nie może być niższa niż 110% jej wartości,

- 2) w przypadku nie dojścia do skutku pierwszego przetargu, przeprowadza się drugi przetarg, na który cenę wywoławczą ustala Wójt w wysokości nie niższej niż 50% ceny wywoławczej pierwszego przetargu,
 - 3) w przypadku, gdy drugi przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, cenę nieruchomości ustala się w drodze rokowań w wysokości nie niższej niż 40% ceny wywoławczej pierwszego przetargu,
 - 4) wysokość wadium nie może być niższa niż 10% ceny wywoławczej,
 - 5) postąpienie wynosi 1% ceny wywoławczej, jednak nie mniej niż 50,00 zł,
 - 6) przetarg prowadzi komisja przetargowa, którą powołuje Wójt,
 - 7) zarządzenia Wójta dotyczące zbycia nieruchomości tracą moc po upływie 12 miesięcy od daty wydania, jeżeli nieruchomości nie zostały w tym czasie zbyte.
3. Cena zbycia nieruchomości w drodze bezprzetargowej równa się wartości ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego, z zastrzeżeniem ust. 4.
 4. Wójt Gminy, w sytuacjach, kiedy zbycie nieruchomości w drodze bezprzetargowej dotyczy wyjątkowo atrakcyjnej nieruchomości ma prawo podwyższyć cenę nieruchomości, o której mowa w ust. 3 nie więcej jednak niż o 25% jej wartości.
 5. Cena nieruchomości zbywanej w drodze bezprzetargowej może być rozłożona na raty na czas określony w umowie, nie dłużej jednak niż na 10 lat. Wierzytelność gminy z tego tytułu podlega zabezpieczeniu hipotecznemu.
 6. Wierzytelność gminy z tytułu, o którym mowa w ust. 5 podlega zabezpieczeniu przede wszystkim poprzez ustanowienie na koszt nabywcy nieruchomości hipoteki zwykłej lub kaucyjnej w wysokości 100% niezapłaconej ceny zbywanej nieruchomości.
 7. W przypadku rozłożenia na raty ceny sprzedaży, wysokość pierwszej raty nie może być niższa niż 10% wartości ceny.
 8. Termin płatności rat ustala się do dnia 31 marca każdego roku, począwszy od roku następnego, po roku w którym zawarto umowę sprzedaży.
 9. Rozłożona na raty niezapłacona część ceny nabycia podlega oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy procentowej redyskonta weksli stosowanej przez NBP.
 10. W przypadku zbycia nieruchomości przez nabywcę w drodze bezprzetargowej, na rzecz innej osoby fizycznej lub prawnej, niespłacona część ceny staje się natychmiast wymagalna.

11. Nabywca nieruchomości zbywanej w drodze bezprzetargowej zobowiązany jest do ponoszenia kosztów przygotowania nieruchomości do sprzedaży, tj. sporządzenia dokumentacji geodezyjnej, wyceny nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego oraz kosztów notarialnych i sądowych.

§ 7

1. W uzasadnionych przypadkach Wójt, kierując się położeniem nieruchomości, jej przeznaczeniem w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub innymi ważnymi względami, może przeznaczyć ją do oddania w użytkowanie wieczyste.
2. Oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste dotyczy szczególnie gruntów:
 - 1) niezabudowanych,
 - 2) zabudowanych obiektami budowlanymi przeznaczonymi do przebudowy, nadbudowy, rozbudowy, kapitalnego remontu lub rozbiórki.
3. Zawierając umowy użytkowania wieczystego Wójt określa sposób zagospodarowania nieruchomości i terminy rozpoczęcia i zakończenia remontu kapitalnego lub rozbiórki, o których mowa w ust. 2 pkt 2
4. Stawka procentowa pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej wynosi 25% ceny nieruchomości ustalonej w drodze przetargu lub w drodze bezprzetargowej.

§ 8

1. Nieruchomości stanowiące własność gminy mogą być obciążone ograniczonymi prawami rzeczowymi, takimi jak: użytkowanie, służebności gruntowe i hipoteka.
2. Obciążenie nieruchomości służebnością może nastąpić w takim zakresie, aby w minimalnym stopniu powodować pogorszenie warunków korzystania z nieruchomości obciążonej.
3. Obciążenie nieruchomości służebnością i użytkowaniem może nastąpić bez zgody Rady Gminy, jeśli:
 - 1) jest to niezbędne w celu zapewnienia dostępu nieruchomości do drogi publicznej,
 - 2) ustanowienie tych praw następuje dla potrzeb doprowadzania lub odprowadzania wody, prądu lub dla potrzeb budowy i utrzymania innych urządzeń przesyłowych,

- 3) jest podyktowane potrzebą wykorzystania nieruchomości na realizację urządzeń infrastruktury technicznej lub innych celów publicznych,
 - 4) jest to niezbędne do celów wynikających z określonych regulacji prawnych.
4. Obciążenie nieruchomości służebnością i użytkowaniem następuje odpłatnie, chyba że odrębne przepisy stanowią inaczej.
 5. Ustanowienie hipoteki na nieruchomości stanowiącej własność lub będącej w użytkowaniu wieczystym gminy może nastąpić za zgodą Rady Gminy, jeżeli zajdzie potrzeba zabezpieczenia kredytu lub pożyczki na realizację zadań inwestycyjnych, remontowych lub modernizacyjnych określonych w budżecie gminy.

Rozdział IV

Dzierżawa, użytkowanie i najem nieruchomości

§ 9

1. Nieruchomości mogą być oddawane w użytkowanie, dzierżawę lub najem, jeżeli nie są przeznaczone w najbliższym czasie do zbycia lub oddania w użytkowanie wieczyste i jeśli to nie zakłóci realizowanych przez gminę celów publicznych.
2. O przeznaczeniu nieruchomości do wydzierżawienia lub najmu decyduje Wójt w formie zarządzenia.
3. Wykaz nieruchomości mienia komunalnego przeznaczonych do użytkowania, dzierżawy i najmu określa Wójt. Wykaz podlega wywieszeniu przez okres 21 dni na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy i na stronie internetowej gminy, a ponadto podaje się go do publicznej wiadomości na tablicach ogłoszeń w miejscowości, gdzie położona jest nieruchomość.
4. Wydzierżawianie, oddawanie w użytkowanie lub wynajmowanie nieruchomości na czas oznaczony, dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony następuje w trybie przetargowym, z zastrzeżeniem ust. 5.
5. Wyraża się zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawierania umów, w przypadku oddawania w użytkowanie, wydzierżawiania lub wynajmowania nieruchomości:
 - 1) na rzecz dotychczasowego dzierżawcy lub najemcy, który spełnia łącznie następujące przesłanki:
 - a) złoży pisemny wniosek w czasie trwania dotychczasowej umowy,
 - b) dzierżawił lub najmował nieruchomość przez okres co najmniej 3 lat; do okresu tego wlicza się wszystkie okresy objęte zawartymi umowami,

- c) korzysta z przedmiotu umowy lub dzierżawy w sposób zgodny z postanowieniami umowy,
 - d) zawarcie umowy nie jest sprzeczne z zamierzeniami inwestycyjnymi i gospodarczymi gminy,
 - e) wyrazi zgodę na zaproponowaną stawkę czynszu i opłat eksploatacyjnych,
 - f) jest to uzasadnione poniesionymi nakładami na przedmiot umowy, o ile ich poniesienie przewidywała umowa,
 - g) wywiązuje się ze zobowiązań wobec gminy,
- 2) w celu poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej stanowiącej własność, będącej w użytkowaniu wieczystym, dzierżawionej, wynajętej lub użytkowanej przez wnioskodawcę,
 - 3) wykorzystywanych w celach rolniczych, rekreacyjnych lub urządzania ogródków przydomowych,
 - 4) na cele prowadzenia działalności nie zarobkowej, w szczególności charytatywnej, kulturalnej, oświatowej lub sportowej,
 - 5) na cele publiczne,
 - 6) na rzecz jednostki samorządu terytorialnego lub Skarbu Państwa,
 - 7) na rzecz osoby, od której nabyto lub wywłaszczono nieruchomość - do czasu jej wykorzystania na cel, na który została wywłaszczona lub nabyta.
6. Przetarg, o którym mowa w ust. 4 ogłaszany jest na stronie internetowej gminy, na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy i na tablicach ogłoszeń w miejscowości, na terenie której położona jest nieruchomość.
 7. Przetarg, o którym mowa w ust. 4 przeprowadza komisja w składzie co najmniej 3 osób powoływana przez Wójta w drodze zarządzenia.
 8. Wójt Gminy określa każdorazowo warunki przetargu i wywoławczą stawkę czynszu.
 9. Gdy w wyniku ogłoszonego przetargu wpłynie tylko jedna oferta na wydzierżawienie lub wynajęcie nieruchomości, nie ma obowiązku przetargowego trybu zawarcia umowy.
 10. W innych przypadkach, niż określone w ust. 5 i 7, odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umowy użytkowania, dzierżawy lub najmu wymaga zgody Rady Gminy.
 11. Wysokość czynszu dzierżawy i najmu, w przypadku zawierania umów, o których mowa w ust. 5 ustala Wójt.

12. Warunki oddania nieruchomości lub lokalu w dzierżawę lub najem określa protokół negocjacji podpisany przez Wójta i osobę negocjującą (najemcę lub dzierżawcę).
13. Protokół z negocjacji powinien zawierać:
- 1) warunki, na jakich zasadach zostanie wydzierżawiona lub wynajęta nieruchomość lub lokal,
 - 2) ustalenia zasad dotyczących pierwszeństwa przedłużenia umowy po upływie terminu, na który umowa została zawarta,
 - 3) warunki wypowiedzenia umowy,
 - 4) warunki uzyskiwania zgody na ulepszenie rzeczy wynajętej lub wydzierżawionej oraz rozliczeń z tym związanych,
 - 5) zasady aktualizacji stawki czynszu na wypadek spadku siły nabywczej pieniądza.
14. W przypadku, gdy przedmiotem dzierżawy lub najmu jest nieruchomość będąca w użytkowaniu tzw. mienia wiejskiego, wydzierżawienie jej lub najem następuje po uzyskaniu pozytywnej opinii zebrania wiejskiego danego sołectwa.

Rozdział V

Oddawanie w zarząd

§ 10

1. W przypadku przekazania nieruchomości komunalnej jednostce organizacyjnej nie posiadającej osobowości prawnej w trwały zarząd, warunki korzystania z nieruchomości ustala Wójt w decyzji o ustanowieniu trwałego zarządu.
2. Wójt Gminy może udzielić bonifikaty od opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu, obniżając je nie więcej niż 25%, gdy nieruchomość oddawana jest w trwały zarząd:
 - 1) na realizację urządzeń infrastruktury technicznej lub innych celów publicznych oraz pod budownictwo mieszkaniowe,
 - 2) jednostkom organizacyjnym, które prowadzą działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, sportowo-turystyczną oraz na inne cele nie związane z działalnością zarobkową.
3. Wysokość udzielonej bonifikaty, o której mowa w ust. 2 oraz warunki jej utraty określa Wójt w drodze decyzji.

Rozdział VI

Przepisy końcowe

§ 11

Zbywanie lokali mieszkalnych usytuowanych w budynkach stanowiących własność gminy następuje na zasadach określonych w odrębnych uchwałach Rady Gminy.