



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO

Gorzów Wielkopolski, dnia 18 kwietnia 2017 r.

Poz. 1011

UCHWAŁA NR XXV/164/17 RADY GMINY BRODY

z dnia 31 marca 2017 r.

w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy Brody

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 (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.) art. 13, art. 14, art. 37 ust. 3 i 4, art. 43 ust. 6, art. 70 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2016 r. poz. 2147 z późn. zm.) **uchwała się, co następuje:**

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1.1. Uchwała określa zasady gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości Gminy Brody w zakresie:

- 1) nabywania nieruchomości przez Gminę,
- 2) zbywania nieruchomości, stanowiących własność Gminy, w tym sprzedaży lokali i budynków,
- 3) obciążania nieruchomości, stanowiących własność Gminy,
- 4) wydzierżawiania, wynajmowania lub użyczenia nieruchomości przez Gminę:
 - a) na czas nieoznaczony a także na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata,
 - b) w przypadku kolejnych umów zawieranych pomiędzy tymi samymi stronami po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat, gdy przedmiotem dzierżawy jest ta sama nieruchomość.

2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) Wójcie - należy przez to rozumieć Wójta Gminy Brody;
- 2) Radzie Gminy - należy przez to rozumieć Radę Gminy Brody;
- 3) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Brody;
- 4) Komisji – należy rozumieć komisję Rady Gminy Brody do spraw mienia komunalnego;
- 5) nieruchomościach - należy przez to rozumieć nieruchomości będące własnością Gminy Brody, wchodzące w skład gminnego zasobu nieruchomości;
- 6) Ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2016 r. poz. 2147 z późn. zm.).

3. Gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje Wójt w oparciu o przepisy Ustawy oraz zasady określone niniejszą uchwałą, o ile przepisy szczególne nie stanowią inaczej.

4. W gospodarowaniu mieniem Gminy obowiązuje Wójta zasada prawidłowej i racjonalnej gospodarki, zachowania szczególnej staranności, korzystania i dysponowania nim zgodnie z jego społeczno-gospodarczym przeznaczeniem z uwzględnieniem realizacji zadań publicznych.

Rozdział 2.

Zasady nabywania nieruchomości przez Gminę

§ 2. 1. Wójt wykonuje wszelkie czynności związane z nabywaniem od osób fizycznych lub prawnych nieruchomości, w formie odpłatnej i nieodpłatnej, niezbędnych do realizacji zadań własnych Gminy po podjęciu stosownej uchwały przez Radę Gminy z zastrzeżeniem, że odpłatne nabycie nieruchomości może nastąpić pod warunkiem zapewnienia na ten cel środków w budżecie Gminy.

2. Wójt nabywając nieruchomość do gminnego zasobu nieruchomości:

- 1) dokonuje wyboru formy nabycia nieruchomości,
- 2) kieruje się zasadami określonymi w Ustawie i niniejszej uchwale oraz przeznaczeniem nieruchomości z uwzględnieniem zapisów obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego, a w razie jego braku z uwzględnieniem zapisów w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, decyzji o warunkach zabudowy lub decyzji lokalizacyjnych.

3. Warunki nabycia nieruchomości ustala się w drodze rokowań, w których uzgadnia się istotne postanowienia przyszłej umowy, przy czym cena nabycia nie może przewyższać wartości nieruchomości ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego uprawnionego do szacowania nieruchomości.

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

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

6. Zasady określone ust. 4 i 5 stosuje się odpowiednio w przypadku zamiany własności nieruchomości na prawo użytkowania wieczystego lub prawa użytkowania wieczystego na własność nieruchomości, a także wzajemnej zamiany praw użytkowania wieczystego.

7. Zamiana własności nieruchomości, prawa użytkowania wieczystego na prawo własności, prawa własności nieruchomości na prawo użytkowania wieczystego dokonywana między Gminą a inną jednostką samorządu terytorialnego, bądź między Gminą a Skarbem Państwa może następować bez dokonywania dopłat w przypadku różnej wartości zamienianych nieruchomości.

Rozdział 3.

Zasady zbywania nieruchomości przez Gminę, w tym zasady sprzedaży lokali mieszkalnych, lokali użytkowych i budynków

§ 3. 1. Wójt wykonuje wszelkie czynności związane ze zbywaniem nieruchomości, wchodzących w skład gminnego zasobu nieruchomości po podjęciu stosownej uchwały przez Radę Gminy.

2. Nieruchomości gruntowe zabudowane i niezabudowane mogą być zbywane osobom fizycznym, osobom prawnym i jednostkom organizacyjnym nie posiadającym osobowości prawnej:

- 1) w trybie przetargowym,
- 2) w trybie bezprzetargowym w przypadkach określonych w art. 37 ust. 2 Ustawy i w niniejszej uchwale.

3. Wybór formy przetargu należy do Wójta.

4. Zwalnia się z obowiązku zbycia w drodze przetargu:

- 1) nieruchomości 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) nieruchomości dzierżawionej na podstawie umowy zawartej co najmniej na 10 lat, jeżeli została zabudowana na podstawie zezwolenia na budowę.

5. W przypadku, gdy o nabycie nieruchomości, o których mowa w ust. 6 ubiega się więcej niż jeden podmiot spełniający warunki określone w ust. 6, sprzedaż następuje w drodze przetargu.

6. Jeżeli nieruchomość, o której mowa w art. 37 ust. 2 pkt 6 Ustawy może służyć poprawie zagospodarowania więcej niż jednej nieruchomości przyległej i co najmniej dwóch właścicieli lub użytkowników wieczystych ubiega się o jej nabycie, wówczas zbycie nieruchomości następuje w drodze przetargu ograniczonego do właścicieli i użytkowników wieczystych tych nieruchomości.

§ 4. 1. Sprzedaż lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego stanowiącego własność Gminy, z jednoczesną sprzedażą lub oddaniem w użytkowanie wieczyste udziału w gruncie, związanego z własnością tego lokalu lub budynku następuje na wniosek najemcy albo z inicjatywy Wójta.

2. Lokale mieszkalne i budynki mieszkalne sprzedaje się wraz z pomieszczeniami przynależnymi, o ile nie zostały zaliczone do nieruchomości wspólnej.

3. Lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym mogą stanowić przedmiot sprzedaży na warunkach i za cenę ustaloną w trybie przetargu.

4. Prawo pierwszeństwa w nabywaniu na własność lokali mieszkalnych i budynków mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy mają ich najemcy, których najem został nawiązany na czas nieoznaczony, o ile nie zalegają z płatnościami wynikającymi ze stosunku najmu (z wyjątkiem najemców lokali socjalnych).

5. W przypadku sprzedaży lokali i budynków o innym przeznaczeniu niż mieszkalne, pierwszeństwo w ich nabyciu przyznaje się najemcom, których najem został nawiązany na czas nieoznaczony i trwa nieprzerwanie co najmniej 3 lata przed dniem złożenia wniosku o sprzedaż, o ile nie zalegają oni z zapłatą czynszu i innych opłat związanych z nieruchomością.

6. Po dacie złożenia przez najemcę wniosku o wykup i w trakcie prowadzenia czynności przygotowawczych, wynajmujący nie będzie czynił nakładów na ten lokal lub budynek z wyjątkiem sytuacji awaryjnych.

7. Wartość lokali i budynków mieszkalnych oraz wartość ułamkowej części gruntu lub jego ułamkowej części ustala rzeczoznawca majątkowy wskazany przez Wójta.

8. W przypadku, gdy nabywca lokalu lub budynku mieszkalnego przed upływem 5 lat licząc od dnia jego nabycia zbył lub wykorzystał go na inne cele niż mieszkalne zobowiązany jest zwrócić Gminie kwotę równą udzielonych bonifikat zrewaloryzowaną zgodnie z przepisami Ustawy. Nie dotyczy to zbycia na rzecz osoby bliskiej, z zastrzeżeniem zawartym w art. 68 ust. 2b Ustawy.

9. W przypadku, gdy najemca w chwili zawarcia umowy sprzedaży pozostaje w związku małżeńskim, sprzedaż dokonywana jest na rzecz obojga małżonków.

10. Nabywca nieruchomości ponosi koszty sporządzenia dokumentacji związanej ze sprzedażą nieruchomości przed zawarciem umowy notarialnej oraz koszty notarialne i sądowe.

11. Wyłączeniu ze sprzedaży podlegają:

- 1) lokale w budynkach przeznaczonych do rozbiórki lub remontu kapitalnego,
- 2) lokale lub budynki, co do których przewidywana jest zmiana ich dotychczasowej funkcji lub przeznaczenia wynikającego z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- 3) lokale lub budynki socjalne lub przeznaczone na utworzenie lokali socjalnych,
- 4) lokale oddane w najem jako lokale zamienne na czas remontu lokalu zajmowanego poprzednio,
- 5) lokale lub budynki inne, wyznaczone przez Wójta jako niepodlegające sprzedaży z uwagi na ważny interes Gminy.

§ 5. 1. Wyraża się zgodę na udzielenie przez Wójta najemcom, którzy korzystają z prawa pierwszeństwa w nabyciu lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego następujących bonifikat w wysokości:

- 1) 80 % - przy wykupie za jednorazową odpłatnością,
- 2) 60 % - przy wykupie w systemie ratalnym.

2. Bonifikaty, o których mowa w ust. 1, obejmują cenę lokalu lub budynku, w tym cenę gruntu lub udziału w prawie własności gruntu lub w przypadku, gdy udział obejmuje prawo użytkowania wieczystego, pierwszą opłatę z tego tytułu.

3. Bonifikaty, o których mowa w ust. 1 udziela się, jeżeli zostaną spełnione łącznie następujące warunki:

- 1) najemca złoży wniosek o nabycie nieruchomości,
- 2) umowa z najemcą, o którym mowa w punkcie 1 została zawarta na czas nieoznaczony, a okres najmu trwa nieprzerwanie co najmniej 3 lata przed dniem złożenia wniosku o sprzedaż,
- 3) najemca nie zalega z zapłatą czynszu i innych opłat związanych z nieruchomością.

§ 6. 1. Cena nieruchomości sprzedawanej w drodze bezprzetargowej może być rozłożona na raty na okres do 10 lat z tym, że pierwsza rata płatna będzie nie później niż do dnia zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości. Pozostała do zapłaty należność płatna będzie w ratach rocznych. Każda rata roczna płatna będzie z oprocentowaniem 5 % liczoną od niespłaconej części ceny.

2. Rozłożona na raty, niespłacona część ceny podlega zabezpieczeniu na zasadach określonych w Ustawie.

Rozdział 4.

Zasady obciążania nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi

§ 7. 1. Upoważnia się Wójta do obciążania nieruchomości stanowiących własność Gminy, na czas określony lub nieokreślony, za wynagrodzeniem lub nieodpłatnie ograniczonymi prawami rzeczowymi w tym w szczególności: służebnościami, hipoteką, użytkowaniem.

2. Treść ustanowionej służebności powinna w jak najmniejszym stopniu utrudniać korzystanie z nieruchomości obciążonej i nie może powodować utraty możliwości jej zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem.

3. Użytkowanie nieruchomości stanowiącej własność Gminy może być ustanowione stosownie do uregulowań zawartych w art. 252-270 Kodeksu cywilnego.

Rozdział 5.

Zasady wdzierzawiania, wynajmowania i użyczenia nieruchomości

§ 8. 1. Przedmiotem dzierżawy lub najmu może być cała geodezyjnie wydzielona działka lub część jej powierzchni.

2. Upoważnia się Wójta do oddawania w dzierżawę, najem lub użyczenie na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata oraz na czas nieoznaczony w trybie bezprzetargowym według zasad określonych w ust. 2 i 3.

3. Wójt oddaje w trybie bezprzetargowym nieruchomości w dzierżawę, najem lub użyczenie na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony w następujących przypadkach:

- 1) jeżeli jest to uzasadnione potrzebą poprawy warunków zagospodarowania nieruchomości sąsiedniej,
- 2) dla celów przeznaczenia pod uprawy rolnicze, ogrodniczo-warzywnicze lub ogródki przydomowe,
- 3) na cele publiczne w rozumieniu Ustawy,
- 4) na urządzenie zieleńców, obiektów małej architektury i dróg dojazdowych,
- 5) na cele prowadzenia działalności charytatywnej, kulturalnej, oświatowej, naukowej i badawczo-rozwojowej,
- 6) gdy przedmiotem umowy jest nieruchomość lub jej część zajęta pod schody oraz inne urządzenia lub obiekty funkcjonalnie związane z budynkami,
- 7) na rzecz Skarbu Państwa, innej jednostki samorządu terytorialnego, gminnych jednostek organizacyjnych i gminnych instytucji kultury,
- 8) na rzecz stowarzyszeń i klubów sportowych na cele związane z ich działalnością statutową;
- 9) dla celów urządzenia terenów przyległych do budynków, takich jak podwórka, place, miejsca postojowe,
- 10) dla celów przeznaczenia pod miejsca gromadzenia odpadów,
- 11) pod lokalizację tablic reklamowych,
- 12) przeznaczenia gruntu na posadowienie obiektu garażowego.

4. W przypadkach, o których mowa w ust. 3 tryb bezprzetargowy może być zastosowany wówczas, gdy o daną nieruchomość ubiega się tylko jedna osoba (jeden podmiot). W razie ubiegania się o dzierżawę lub najem przez więcej niż jedną osobę (jeden podmiot) obowiązuje tryb przetargowy.

5. Wyraża się zgodę na samodzielne bezprzetargowe zawieranie pomiędzy tymi samymi stronami kolejnych umów dzierżawy, najmu lub użyczenia, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat zawierane są kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość.

6. Wójt określa tryb i sposób przeprowadzenia przetargu na dzierżawę lub najem nieruchomości, stanowiących własność Gminy.

7. Wysokość minimalnych stawek czynszu dzierżawnego lub najmu określa Wójt w formie zarządzenia.

Rozdział 6.

Szczegółowe warunki korzystania z nieruchomości przez jednostki organizacyjne Gminy Brody

§ 9. Wójt Gminy może ustanowić na rzecz jednostki organizacyjnej na nieruchomości stanowiącej własność Gminy Brody trwałą zarząd na cele statutowe oraz cele związane z działalnością określoną aktem o utworzeniu jednostki.

Rozdział 7.

Postanowienia końcowe

§ 10. Sprawy wszczęte na wniosek nabywcy przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, lecz niezakończone ostatecznie, podlegają załatwieniu na warunkach obowiązujących w niniejszej uchwale.

§ 11. 1. Tracą moc:

- 1) Uchwała nr XXXIII/215/09 Rady Gminy Brody z dnia 30 września 2009 r. w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania, wynajmowania i użyczenia;
- 2) Uchwała Nr XXXIV/233/09 Rady Gminy Brody z dnia 20 listopada 2009 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XXXIII/215/09 Rady Gminy Brody z dnia 30 września 2009r. w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania, wynajmowania i użyczenia;
- 3) Uchwała Nr VI/32/15 Rady Gminy Brody z dnia 26 marca 2015 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XXXIII/215/09 Rady Gminy Brody z dnia 30 września 2009 r. w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania, wynajmowania i użyczenia;
- 4) Uchwała Nr XLI/284/10 Rady Gminy Brody z dnia 30 czerwca 2010 r. w sprawie określenia zasad sprzedaży lokali mieszkalnych i budynków mieszkalnych stanowiących własność Gminy Brody oraz warunki udzielania bonifikat i wysokość stawek procentowych przy sprzedaży lokali i budynków mieszkalnych oraz oddania gruntu w użytkowanie wieczyste.

§ 12. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi.

§ 13. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

Przewodniczący Rady

Lech Kossak