



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO

Białystok, dnia 2 stycznia 2025 r.

Poz. 28

UCHWAŁA NR I/31/2025 RADY GMINY GRABÓWKA

z dnia 1 stycznia 2025 r.

w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1465 i 1572), w związku z art. 34 ust. 6, art. 37 ust. 3 - 4, art. 68 ust. 1 pkt 1 i 7, art. 68 ust. 1b, art. 70 ust. 4, art. 73 ust. 3 i art. 76 ust. 1, art. 98a i art. 146 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 i 1222) oraz na podstawie art. 4 ust. 11 i 11a ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (Dz. U. z 2024 r. poz. 900) i na podstawie art. 9 ust. 4 i 5 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz. U. z 2024 r. poz. 386), Rada Gminy Grabówka uchwala, co następuje:

Rozdział 1.

Zbywanie nieruchomości

§ 1. 1. Nieruchomości stanowiące własność Gminy Grabówka mogą być, z zastrzeżeniem ust. 2 i § 3, zbywane zgodnie z obowiązującymi powszechnie przepisami.

2. Nie mogą być zbywane nieruchomości stanowiące własność gminy Grabówka, które wykorzystywane są lub przeznaczone do pełnienia wykonywanych przez gminę zadań publicznych w zakresie oświaty, gminnych dróg, ulic, mostów i placów, kultury, cmentarzy gminnych, zaopatrzenia w energię elektryczną, ciepłą i gaz, a także nieruchomości, służące lub mające służyć lokalizacji urządzeń użyteczności publicznej i gminnych obiektów administracyjnych.

§ 2. 1. Podstawową formą zbywania nieruchomości jest przetarg organizowany zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami. Cena wywoławcza w pierwszym przetargu nie może być niższa od wartości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego, z zastrzeżeniem ust. 3.

2. Cena wywoławcza w pierwszym przetargu może zostać podwyższona ponad wartość nieruchomości ustaloną przez rzeczoznawcę majątkowego jeżeli jest to uzasadnione sytuacją na rynku nieruchomości lub kosztami poniesionymi przez gminę, w szczególności na uregulowanie stanu prawnego nieruchomości, ustalenie lub korektę granic nieruchomości, remont nieruchomości, doprowadzenie nieruchomości do stanu zgodnego z jej przeznaczeniem, bądź innymi kosztami wpływającymi na zwiększenie wartości nieruchomości, a w przypadku odrębnej własności lokalu także kwotami wpłaconymi przez Gminę Grabówka na fundusz remontowy wspólnoty mieszkaniowej, które nie podlegają zwrotowi gminie.

3. Cenę wywoławczą w pierwszym przetargu podwyższa się ponad wartość nieruchomości ustaloną przez rzeczoznawcę majątkowego o kwotę stanowiącą sumę przewidywanych kosztów oszacowania wartości nieruchomości, opłat notarialnych i sądowych.

4. Na poczet ceny sprzedaży nieruchomości ich najemcom i dzierżawcom zalicza się wartość nakładów powodujących wzrost wartości nieruchomości, poniesionych przez najemcę lub dzierżawcę za zgodą wynajmującego lub wdzierżawiającego lub w oparciu o przepisy szczególne bez jego zgody, jeśli nakłady te nie podlegały zwrotowi w innej formie w oparciu o postanowienia umowy najmu lub dzierżawy.

§ 3. Nieruchomości oddane w wieczyste użytkowanie mogą być zbywane użytkownikom wieczystym jeżeli zostały zabudowane w sposób określony w umowie.

§ 4. 1. W przypadku przewidzianego przepisami zbywania nieruchomości w trybie bezprzetargowym:

- 1) cenę nieruchomości ustala się zgodnie z § 2 ust. 2;
- 2) w ramach negocjacji prowadzonych z nabywcami ustala się, że kwotami wymienionymi w § 2 ust. 3 obciąża się nabywcę;
- 3) stosuje się § 2 ust. 4.

2. W przypadku zbywania nieruchomości w trybie bezprzetargowym stosuje się bonifikaty w wysokości:

- 1) 15% ceny nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe lub na realizację urządzeń infrastruktury technicznej, albo realizację innych celów publicznych, jeżeli cele te będą realizowane przez podmioty, dla których są to cele statutowe;
- 2) 20% ceny lokalu mieszkalnego;
- 3) 20% ceny nieruchomości w przypadku zbywania nieruchomości osobie, o której mowa w art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami, jeżeli nieruchomość przyległa jest przeznaczona lub wykorzystywana na cele mieszkaniowe.

3. Wyraża się zgodę na udzielenie bonifikaty w wysokości:

- 1) 15% pierwszej opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu w przypadku, gdy nieruchomość jest oddawana w wieczyste użytkowanie na realizację urządzeń infrastruktury technicznej, albo realizację innych celów publicznych, jeżeli cele te będą realizowane przez podmioty, dla których są to cele statutowe;
- 2) 15% opłat rocznych za wieczyste użytkowanie gruntu, gdy nieruchomości zostają oddane w wieczyste użytkowanie na cele wymienione w pkt 1;
- 3) 20% pierwszej opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu w przypadku sprzedaży lokalu, z własnością którego związany jest udział w prawie wieczystego użytkowania gruntu;
- 4) 20% opłat rocznych za wieczyste użytkowanie gruntu w przypadku sprzedaży lokalu, z własnością którego związany jest udział w prawie wieczystego użytkowania gruntu.

4. Osobom fizycznym będącym właścicielami budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub lokali mieszkalnych oraz spółdzielniom mieszkaniowym udziela się na ich wniosek bonifikaty od ustalonej na podstawie przepisów ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów opłaty z tytułu przekształcenia w ich własność gruntów stanowiących własność gminy oddanych im wcześniej w wieczyste użytkowanie, na których znajdują się te lokale lub budynki. Bonifikata wynosi – 50% opłaty za dany rok.

5. Użytkownikom wieczystym nieruchomości w całości lub w części wpisanych do rejestru zabytków, którzy, którzy na podstawie przepisów ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości dokonują przekształcenia wieczystego użytkowania gruntów takiej nieruchomości we własność udziela się na ich wniosek bonifikaty w wysokości 60% opłaty za przekształcenie dotyczące nieruchomości w całości wpisanej do rejestru zabytków. W przypadku gdy do rejestru zabytków wpisana była tylko część nieruchomości udziela się bonifikaty od opłaty za przekształcenie w wysokości 60% od części tej opłaty proporcjonalnej do udziału gruntów wpisanych do rejestru zabytków do powierzchni na tej nieruchomości.

6. Wniosek o oddzielenie bonifikaty, o której mowa w ust. 4 składa się jednocześnie z żądaniem przekształcenia użytkownika wieczystego nieruchomości w prawo własności, a w przypadku gdy tego nie dokonano najpóźniej miesiąc przed wydaniem decyzji o przekształceniu, w okresie trwania procedur prowadzących do wydania takiej decyzji. Wniosków złożonych później nie uwzględnia się. Wniosek o udzielenie bonifikaty od opłat rocznych, o których mowa w ust. 4 należy złożyć przed końcem listopada roku poprzedzającego rok, w którym zastosowana ma być bonifikata. Udzieloną bonifikatę opłaty za dany rok stosuje się we wszystkich kolejnych latach, aż do upływu okresu w jakim opłaty te mają być wnoszone. Osobom fizycznym lub spółdzielniom mieszkaniowym, które mimo uzyskania bonifikaty nie wnoszą opłaty za dany rok lub za kolejne lata w terminie lub w przewidzianej wysokości cofa się przyznaną bonifikatę począwszy od roku następującego po tym, w którym opłata nie została wniesiona w terminie lub w ustalonej z uwzględnieniem bonifikaty wysokości.

7. Cena lokalu mieszkalnego, od której stosuje się bonifikatę obejmuje także udział w nieruchomości wspólnej, w tym udział we własności gruntu lub udział w prawie wieczystego użytkownika gruntu związany z własnością lokalu. W przypadku gdy z własnością lokalu związany jest udział w prawie wieczystego użytkownika gruntu, stosuje się bonifikaty wymienione w ust. 3 pkt 3 i 4.

8. Zapłata ceny za nieruchomości zbywane w trybie bezprzetargowym może być na wniosek nabywcy rozłożona na raty jeżeli:

- 1) wysokość pierwszej wpłaty nie jest niższa niż 20% ceny,
- 2) pierwsza wpłata ma zostać wpłacona nie później niż przed dniem zawarcia umowy przenoszącej własność,
- 3) zapłata pozostałej części ceny została rozłożona na raty na okres nie dłuższy niż lat 5,
- 4) rozłożona na raty spłata podlega oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy procentowej równej stopie redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski.

§ 5. 1. W przypadku oddania nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste stawka pierwszej opłaty wynosi:

- 1) 15% ceny nieruchomości w przypadku oddania nieruchomości gruntowej na:
 - a) realizację urządzeń infrastruktury technicznej i innych urządzeń użyteczności publicznej,
 - b) działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną i oświatową,
 - c) inne cele publiczne;
- 2) 25% ceny nieruchomości w przypadkach innych niż wymienione w pkt 1 lit. a i b.

§ 6. Własność nieruchomości Gminy Grabówka może być nieodpłatnie lub za obniżoną cenę przenoszona na Skarb Państwa oraz nieruchomości te mogą być zamieniane na nieruchomości stanowiące własność Skarbu Państwa bez obowiązku dokonywania dopłat w przypadku różnej wartości zamienianych nieruchomości.

Rozdział 2.

Dzierżawa, najem i użytkowanie nieruchomości i oddawanie nieruchomości w trwały zarząd

§ 7. 1. Nieruchomości stanowiące własność gminy Grabówka wynajmuje się, wdzierżawia lub oddaje w użytkowanie na okres dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony po przeprowadzeniu przetargu. W trybie bezprzetargowym nieruchomości te mogą być wynajmowane, wdzierżawiane lub oddawane w użytkowanie w przypadkach wskazanych w art. 37 ust. 4a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r o gospodarce nieruchomościami.

§ 8. 1. Przedmiotem przetargu na najem, dzierżawę lub użytkowanie jest czynsz roczny albo stawka czynszu za 1 m² oraz spełnienie innych wymogów określonych w warunkach przetargu.

2. W umowach najmu i dzierżawy zastrzega się możliwość podnoszenia czynszu w przypadku wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych – proporcjonalnie do wskaźnika wzrostu tych cen.

§ 9. Nieruchomości gruntowe mogą być przekazywane w trwały zarząd na rzecz gminnych jednostek organizacyjnych nieposiadających osobowości prawnej w celu wyposażenia ich w majątek nieruchomy niezbędny do prowadzenia przez nie działalności statutowej.

Rozdział 3. Obciążanie nieruchomości

§ 10. 1. Nieruchomości stanowiące własność gminy Grabówka mogą być obciążane.

2. Obciążenie nieruchomości polegać może w szczególności na:

- 1) oddaniu w wieczyste użytkowanie lub w użytkowanie;
- 2) ustanowieniu zastawu na nieruchomości;
- 3) ustanowieniu służebności gruntowej lub osobistej;
- 4) ustanowieniu hipoteki.

§ 11. 1. Ustanowienie obciążeń, o których mowa w § 11 ust. 2 pkt 1 odbywa się z zachowaniem przepisów rozdziału 1.

2. Ustanowienie obciążeń, o których mowa w § 11 ust. 2 pkt 2 i 4 odbywa się w przypadkach, gdy jest to niezbędne w związku zaciąganiem przez gminę Grabówka zobowiązań, w szczególności w celu zabezpieczeniu spłaty kredytu lub pożyczki zaciąganych na potrzeby inwestycyjne gminy zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Rozdział 4. Nabywanie i zamiana nieruchomości gruntowych i lokali

§ 12. Nabywanie nieruchomości i lokali przez gminę Grabówka albo ich zamiana może następować w przypadkach uzasadnionych:

- 1) potrzebami inwestycyjnymi gminy, w szczególności wynikającymi z miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, strategii rozwoju, realizowanych przez gminę programów gospodarczych, w tym uzasadnionych tworzeniem gminnego zasobu nieruchomości na cele inwestycyjne oraz rozwojowe gminy;
- 2) realizacją celów publicznych, w szczególności realizacją inwestycji celu publicznego;
- 3) potrzebami w zakresie realizacji zadań własnych gminy i zadań z zakresu administracji rządowej zleconych gminie;
- 4) przepisami szczególnymi;
- 5) potrzebami wynikającymi z procesu scalenia i podziałów gruntów;
- 6) potrzebami wynikającymi z wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 13. 1. Warunki nabycia nieruchomości i lokali albo ich zamiany ustala Wójt w drodze rokowań, biorąc pod uwagę wartość nieruchomości lub lokali oszacowaną przez rzeczoznawcę majątkowego.

2. W przypadku, gdy występuje różnica wartości zamienianych nieruchomości stosuje się dopłatę obciążającą stronę, której nieruchomość ma mniejszą wartość.

§ 14. Rokowania, o których mowa w § 14, mogą zostać podjęte jeżeli w budżecie gminy przewidziano środki na nabycie nieruchomości lub lokalu, których rokowania dotyczą.

§ 15. Jeżeli ustalona w wyniku rokowań cena miałaby odbiegać od cen stosowanych w obrocie na rynku w odniesieniu do tego samego rodzaju nieruchomości lub lokali, Wójt zleca oszacowanie wartości nieruchomości i wycofuje się z rokowań jeśli zbywca żąda zapłaty ceny w wysokości przewyższającej wartość nieruchomości oszacowaną przez rzeczoznawcę majątkowego.

§ 16. Z przeprowadzonych rokowań sporządza się protokół obejmujący:

- 1) oznaczenie i opis nieruchomości lub lokalu;
- 2) dane dotyczące zbywcy;
- 3) przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub w planie ogólnym, a w razie braku planu aktualny sposób użytkowania;
- 4) ustaloną cenę oraz warunki i termin zapłaty;

5) inne istotne informacje dotyczące warunków nabycia albo zamiany nieruchomości lub lokalu.

Rozdział 5. Opłaty adiacenckie

§ 17. Ustala się opłatę adiacencką w wysokości 30% wzrostu wartości nieruchomości jeżeli w wyniku podziału nieruchomości dokonanego na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego, który wniósł opłaty roczne za cały okres użytkowania tego prawa, wzrośnie jej wartość.

§ 18. Właściciele nieruchomości oraz użytkownicy wieczysti, o których mowa w art. 144 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, uczestniczą w kosztach budowy dróg i urządzeń infrastruktury technicznej poprzez wnoszenie na rzecz gminy opłat adiacenckich wynoszących 30% różnicy między wartością, jaką nieruchomość miała przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej, a wartością, jaką nieruchomość ma po ich wybudowaniu.

Rozdział 6. Postanowienia końcowe

§ 19. Odstępstwa od zasad określonych w niniejszej uchwale wymagają zgody Rady Gminy Grabówka.

§ 20. Zobowiązuje się Wójta do przedkładania na sesji Rady Gminy Grabówka zbiorczej informacji o czynnościach podjętych w zakresie gospodarowania nieruchomościami gminnymi.

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi.

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

**Pełnomocnik do spraw
utworzenia Gminy
Grabówka**

Ewa Bończak-Kucharczyk