



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODKARPACKIEGO

Rzeszów, dnia 4 sierpnia 2014 r.

Poz. 2168

UCHWAŁA NR XLI/271/14 RADY GMINY BRZYSKA

z dnia 18 czerwca 2014 r.

w sprawie zasad obciążania nieruchomości stanowiących własność Gminy Brzyska oraz ich wydzierżawiania na okres dłuższy niż 3 lata

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit a, art. 40 ust. 2 pkt 3 Ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2013 poz. 594 z późn. zm.) art. 13, art. 25 ust. 1,2 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2014r. poz. 518 z późn. zm.) Rada Gminy Brzyska uchwała, co następuje:

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Uchwała określa zasady gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Brzyska, a w szczególności nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania na czas dłuższy niż 3 lata lub na czas nieokreślony, jak również zawierania kolejnych umów, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość.

2. Czynności, o których mowa w ust. 1, należy każdorazowo poprzedzić badaniem stanu prawnego nieruchomości, analizą rynku nieruchomości oraz w razie potrzeby określeniem wartości nieruchomości w drodze dokonania jej wyceny.

3. Podstawę gospodarowania nieruchomościami stanowią miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, a w razie ich braku – Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Gminy Brzyska oraz decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

§ 2. 1. Upoważnia się Wójta Gminy do nabywania, zbywania, oddania w trwałe zarząd, użytkowanie, obciążanie nieruchomości, ich wydzierżawiania lub użyczenia na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony oraz zawierania kolejnych umów, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość, stanowiąca zasób Gminy Brzyska w trybie obowiązujących ustaw oraz na zasadach określonych w niniejszej uchwale.

2. Wójt Gminy w szczególności wykonuje następujące czynności:

- 1) uzyskuje zgodę zebrania wiejskiego na dokonanie czynności prawnych określonych w art. 48 ustawy o samorządzie gminnym,
- 2) dokonuje wyboru formy prawnej przekazania nieruchomości osobom prawnym, osobom fizycznym i jednostkom organizacyjnym nie posiadającym osobowości prawnej, podając do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości przeznaczonych do obrotu cywilno – prawnego
- 3) przeprowadza postępowanie przetargowe przewidziane przepisami prawa,
- 4) przeprowadza postępowanie w sprawie przekazania nieruchomości osobom fizycznym i prawnym w trybie bezprzetargowym, według obowiązujących w tym zakresie zasad,

- 5) zawiera umowy cywilno – prawne oraz w przypadkach przewidzianych w odrębnych ustawach wydaje decyzje administracyjne,
- 6) podejmuje czynności w postępowaniu sądowym w sprawach o własność lub o inne prawa rzeczowe na nieruchomości, o stwierdzenie nabycia spadku, nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie oraz w zakresie prawa o księgach wieczystych.

Rozdział 2. Nabywanie nieruchomości

§ 3. 1. Nabycie prawa własności oraz użytkowania wieczystego nieruchomości od osób fizycznych i prawnych na rzecz Gminy następuje w szczególności w drodze:

- 1) zakupu nieruchomości na wniosek właściciela lub w wyniku starań podjętych przez Wójta Gminy w związku z realizacją zadań Gminy, zgodnie z ustawą z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z), ustawą z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z) zwaną dalej ustawą i innych przepisów szczególnych, a także na cele rozwojowe i inwestycyjne Gminy określone w planach zagospodarowania przestrzennego, Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy,
- 2) wykonania prawa pierwokupu,
- 3) darowizny, nieodpłatnego przekazania, spadku, zapisu, zamiany,
- 4) oddania w użytkowanie wieczyste,
- 5) przejęcia nieruchomości za zobowiązania dłużników wobec Gminy, i innych czynności prawnych.

2. O nabyciu nieruchomości na rzecz Gminy decyduje Wójt Gminy w formie zarządzenia, z zastrzeżeniem §3 ust. 5.

3. Odpłatne nabycie nieruchomości na rzecz Gminy następuje na podstawie ceny ustalonej w jeden z następujących sposobów:

- 1) po cenach średnich stosowanych w obrocie gruntami w Gminie,
- 2) ustalonej w wyniku negocjacji
- 3) na podstawie wyceny nieruchomości sporządzonej przez rzeczoznawcę majątkowego,
- 4) ustalonej w przetargu.

4. Uzgodnienie ceny i spisanie protokołu z przeprowadzenia negocjacji w sprawie nabycia nieruchomości stanowi podstawę do zawarcia umowy notarialnej.

5. Nabycie nieruchomości, której ustalona cena brutto przekracza 15 000,00 złotych oraz obciążonej hipoteką wymaga zgody Rady Gminy Brzyska.

6. Zgoda, o której mowa w ust. 5 nie jest wymagana, jeżeli nabycie nieruchomości następuje w wykonaniu prawa pierwokupu, w drodze zamiany, na podstawie orzeczenia sądowego lub z mocy prawa.

7. Nabycie nieruchomości nie może naruszać przepisów odpowiedniej uchwały budżetowej.

Rozdział 3. Zbywanie nieruchomości

§ 4. 1. Zbycie nieruchomości może nastąpić w drodze:

- 1) sprzedaży
- 2) oddania w użytkowanie wieczyste,
- 3) zamiany,
- 4) darowizny.

2. Przy zbywaniu nieruchomości należy kierować się następującymi kryteriami:

- 1) lokalizacją zbywanej nieruchomości,

2) przeznaczeniem w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,

3) wpływem przewidywanego zagospodarowania zbywanej nieruchomości na rozwój Gminy Brzyska.

3. Sprzedaż lub oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości z zasobu nieruchomości Gminy następuje w formie przetargu lub w formie bezprzetargowej, jeżeli przepis szczególny tak stanowi za cenę określoną zgodnie z art. 67 ustawy

4. Wójt Gminy może w uzasadnionych przypadkach rozłożyć na raty należności za nieruchomości sprzedawane w drodze bezprzetargowej zgodnie z art. 67 ustawy.

5. Udzielenie bonifikaty o której mowa w art. 68 ustawy wymaga zgody Rady Gminy.

6. Zamiany nieruchomości dokonuje się w szczególności ze względu na:

- 1) potrzeby inwestycyjne,
- 2) realizację zadań własnych,
- 3) obowiązki wynikające z przepisów szczególnych,
- 4) uzasadniony wniosek osoby fizycznej lub prawnej.

7. Warunki zamiany uzgadnia się w drodze rokowań, biorąc pod uwagę wartość zamienianych nieruchomości określoną przez rzeczoznawcę majątkowego.

8. Nieruchomości stanowiące własność lub użytkowanie wieczyste Gminy mogą być przedmiotem:

- 1) darowizny na cele publiczne, a także przedmiotem darowizny dokonywanej między Skarbem Państwa a jednostką samorządu terytorialnego, a także między tymi jednostkami,
- 2) przekazywane nieodpłatnie w drodze umowy partnerowi prywatnemu lub spółce, na czas realizacji przedsięwzięcia w ramach partnerstwa publiczno – prywatnego,
- 3) wnoszone jako wkłady niepieniężne (aporty) do spółek, oraz jako majątek fundacji,

9. Dokonanie darowizny, nieodpłatnego przekazania i wniesienia jako wkładów niepieniężnych do spółek wymaga zgody Rady Gminy Brzyska

Rozdział 4. Obciążenie nieruchomości

§ 5. 1. Obciążanie nieruchomości przeprowadza się w zakresie i na zasadach określonych w kodeksie cywilnym, ustawie o księgach wieczystych i hipotece oraz ustawie.

2. Obciążanie nieruchomości może polegać na:

- 1) ustanowieniu prawa użytkowania wieczystego,
- 2) ustanowieniu służebności,
- 3) ustanowieniu hipoteki.

3. Obciążanie nieruchomości służebnościami gruntowymi może nastąpić:

- 1) na wniosek, jeżeli nieruchomość nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej lub działek siedliskowych,
- 2) z urzędu, jeżeli zachodzi potrzeba ustanowienia służebności gruntowej (drogi koniecznej) do nieruchomości wchodzących w skład gminnego zasobu nieruchomości oraz w przypadku jeżeli potrzeba ustanowienia służebności gruntowej jest następstwem zbycia nieruchomości.

4. ustanowienie służebności gruntowych następuje za wynagrodzeniem.

5. Wynagrodzenie za ustanowienie służebności gruntowej ustala się w wysokości nie niższej niż wartość służebności gruntowej, którą określa rzeczoznawca majątkowy w formie operatu szacunkowego.

6. Obciążenie nieruchomości służebnością i użytkowaniem nie może powodować utraty możliwości jej zagospodarowania zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

7. Obciążenie nieruchomości wchodzących w skład gminnego zasobu nieruchomości następuje w drodze zarządzenia Wójta Gminy.

Rozdział 5.

Dzierżawa, użytkowanie i użyczenie nieruchomości

§ 6. 1. Nieruchomości wchodzące w skład gminnego zasobu nieruchomości mogą być wydierżawiane, oddawane w użytkowanie i użyczane osobom fizycznym i prawnym w trybie przepisów ustawy oraz niniejszej uchwały.

2. Wójt Gminy może wydierżawiać, oddawać w użytkowanie wieczyste i użyczenie nieruchomości na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata w drodze przetargu lub w formie bezprzetargowej.

3. Okres dzierżawy lub użyczenia określa Wójt Gminy biorąc pod uwagę w szczególności:

- 1) przeznaczenie i sposób zagospodarowania nieruchomości,
- 2) konieczność poniesienia niezbędnych nakładów inwestycyjnych na przedmiot dzierżawy lub użytkowania,
- 3) wzajemne korzyści wynikające z dzierżawy.

4. Wyraża się zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umów dzierżawy lub użyczenia nieruchomości na okres dłuższy niż trzy lata, jeżeli oddanie w dzierżawę lub użyczenie następuje:

- 1) na cele rolnicze lub ogrodnicze,
- 2) pod lokalizację tablicy reklamowej,
- 3) w celu urządzenia dróg dojazdowych,
- 4) w celu poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej lub jej części, stanowiącej własność, użytkowanie wieczyste lub dzierżawę wnioskodawcy,
- 5) na cele prowadzenia działalności nie zarobkowej, a w szczególności charytatywnej, kulturalnej i oświatowej,
- 6) na rzecz stowarzyszeń i klubów sportowych,
- 7) na cele użyteczności publicznej,
- 8) na rzecz samorządowych jednostek organizacyjnych,
- 9) na rzecz innej jednostki samorządu terytorialnego lub Skarbu Państwa.

5. Wyraża się zgodę na zawarcie kolejnej umowy dzierżawy lub użytkowania, a także wyraża zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawierania tych umów, na rzecz dotychczasowego dzierżawcy oraz osoby bliskiej, gdy po upływie zawartej umowy na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejną umowę, której przedmiotem jest ta sama nieruchomość, jeżeli dzierżawca wywiązuje się ze zobowiązań finansowych wynikających z dotychczasowej umowy dzierżawy, a także w przypadku gdy przedmiotem dzierżawy jest nieruchomość, o którą ubiega się tylko jeden podmiot.

6. Przetarg na dzierżawę nieruchomości przeprowadza się według zasad określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami.

7. Umowy dzierżawy gruntu powinny nakładać na dzierżawców obowiązek udostępniania gruntu na cele budowy i utrzymania ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń łączności publicznej i sygnalizacyjnej, przewodów i urządzeń służących do przesyłania gazów, energii elektrycznej itp., a także innych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń.

8. W umowach dzierżawy winne być zawarte następujące klauzule:

- 1) gwarantujące możliwość ich wypowiedzenia przed terminem ustalonym w danej umowie,
- 2) określające skutki nie dotrzymania warunków umowy przez dzierżawcę np. zaleganie w płatności czynszu.
- 3) dotyczące przeznaczenia nieruchomości do sprzedaży lub na realizację celu publicznego,
- 4) umożliwiające zmianę stawki czynszu dzierżawnego.

9. Ustala się minimalne stawki czynszu dzierżawnego nieruchomości na cele:

- 1) rolnicze: w wysokości 2% wartości nieruchomości określonej na podstawie przepisów mających zastosowanie przy sprzedaży nieruchomości Zasobu Rolnej Skarbu Państwa,
- 2) nierolnicze (do prowadzenia działalności gospodarczej): w wysokości 1,50 zł za 1 m² /netto/ w stosunku miesięcznym,
- 3) stawki ustalone w pkt. 2 nie mają zastosowania przy udostępnianiu nieruchomości w sposób doraźny do celów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej ale okazjonalnie np. ustawienie urządzeń wesołego miasteczka, estrady itp., a także w celu umieszczenia reklam, tablic informacyjnych oraz innych urządzeń – wysokość stawek będzie określał Wójt Gminy w drodze zarządzenia, biorąc pod uwagę obszar zajętej nieruchomości i czasokres jej użytkowania,
- 4) wysokość czynszu określona w pkt. 2 będzie wzrastała corocznie przy uwzględnieniu średniorocznego wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych podawanych do wiadomości publicznej przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego,
- 5) minimalne stawki czynszu dzierżawnego nie obejmują podatku Vat oraz należności podatkowych.

10. W przypadku korzystania z nieruchomości bez zgody wydzierżawiającego użytkownik nieruchomości zobowiązany jest wnieść odszkodowanie odpowiadające wysokości 5 – krotnego czynszu oraz podatku, jaki Gmina Brzyska mogłaby uzyskać z tytułu wydzierżawienia nieruchomości.

11. Zasady dotyczące wydzierżawiania nieruchomości mają odpowiednie zastosowanie do doraźnych przedsięwzięć związanych z gospodarowaniem nieruchomościami innymi niż wymienione w pkt. 3.

12. Wójt Gminy może użyczać nieruchomości osobom fizycznym lub prawnym i innym jednostkom organizacyjnym nie posiadającym osobowości prawnej na czas określony nie dłuższy niż 10 lat na cele nie związane z działalnością zarobkową.

Rozdział 6. Przepisy końcowe

§ 7. 1. Wykonanie uchwały powierza się wójtowi. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.

**Przewodniczący Rady
Gminy**

Czesław Węgrzyn