



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO

Kraków, dnia 7 lipca 2015 r.

Poz. 4189

UCHWAŁA NR X/50/2015 RADY GMINY TYMBARK

z dnia 26 czerwca 2015 roku

w sprawie w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości stanowiących własność Gminy Tymbark oraz zasad ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony.

Na podstawie art.18 ust.2 pkt.9 lit. a, art. 40 ust.1 i ust. 2 , pkt.3 i art.41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zm.) oraz art.13, ust.1,art. 14, art. 15 i art. 37 ust.3 i ust.4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomości (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 782) Rada Gminy Tymbark uchwala co następuje:

Rozdział 1.

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała określa zasady nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości stanowiących zasób mienia komunalnego Gminy Tymbark oraz zasady ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony, jak również zasady zawierania kolejnych umów, których przedmiotem jest ta sama nieruchomości, a w szczególności:

- 1) tryb nabywania nieruchomości przez Gminę Tymbark od osób fizycznych, Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego i innych osób prawnych oraz jednostek organizacyjnych niemających osobowości prawnej,
- 2) tryb wydzierżawiania, wynajmowania nieruchomości wchodzących w skład mienia komunalnego na rzecz osób fizycznych, Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego i innych osób prawnych oraz jednostek organizacyjnych niemających osobowości prawnej,
- 3) tryb obciążania nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi,
- 4) przyjmowania i dokonywania darowizn,
- 5) nabywania i zbywania ruchomych składników mienia komunalnego.

2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) Radzie- należy przez to rozumieć Radę Gminy Tymbark,
- 2) Wójcie- należy przez to rozumieć Wójta Gminy Tymbark,
- 3) ustawie- należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 782).

§ 2. Gospodarowanie mieniem, określone niniejszymi przepisami nie narusza zasad nabywania, zbywania, i obciążania nieruchomości, ich wydzierżawiania lub wynajmowania, określonych w odrębnych przepisach.

Rozdział 2.

Zasady nabywania nieruchomości

§ 3. Gospodarowanie nieruchomościami, stanowiącymi własność Gminy, oraz nabywanie nieruchomości należy do Wójta, który w tym zakresie zobowiązany jest do kierowania się zasadami prawidłowej gospodarki, zgodnie z ustawą oraz niniejszymi zasadami.

§ 4. 1. Wójt w sprawach gospodarowania nieruchomościami wydaje zarządzenia,

2. Wydanie zarządzenia może nastąpić na wniosek złożony przez osobę zainteresowaną lub z inicjatywy Wójta.

§ 5. 1. Wójt dokonuje wyboru formy prawnej oraz ustala treść umowy, decyzji, dotyczącej przekazania nieruchomości i w tym zakresie może:

- 1) nabywać nieruchomości od osób fizycznych i prawnych,
- 2) nabywać nieruchomości od osób fizycznych i prawnych w celu zwolnienia ich z długu,
- 3) nabywać lub zamieniać nieruchomości w celu regulacji stanu prawnego nieruchomości, którymi władza Gmina, w szczególności dróg gminnych lub wewnętrznych,
- 4) dokonywać zamiany własności nieruchomości,
- 5) dokonywać nabycia prawa własności nieruchomości oraz użytkowania wieczystego od Skarbu Państwa i jest w drodze umowy,
- 6) przenosić własność nieruchomości w drodze sprzedaży,
- 7) nabywać nieruchomości w drodze decyzji o realizacji inwestycji celu publicznego na podstawie ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (t.j. Dz.U. 2013, poz.687 z późn.zm.).

§ 6. 1. Wójt, bez odrębnej zgody Rady Gminy, może nabywać do gminnego zasobu, nieruchomości stanowiące własność osób fizycznych i osób prawnych, jednostek samorządu terytorialnego i Skarbu Państwa w związku koniecznością realizacji zadań własnych, potrzeb inwestycyjnych, opieki nad zabytkami lub obowiązkami wynikającymi z przepisów szczególnych pod warunkiem, że wartość tych nieruchomości nie przekracza 50.000,00 złotych.

2. Nabycie, o którym mowa w ust.1, może nastąpić między innymi w drodze:

- 1) umowy kupna – sprzedaży, zamiany, nieodpłatnego przejęcia nieruchomości,
- 2) wykonania prawa pierwokupu na podstawie przepisów ustawy,
- 3) przyjęcia darowizny bez obciążeń, spadku lub zapisu,
- 4) przejmowania nieruchomości z mocy prawa,
- 5) komunalizacji w drodze decyzji

§ 7. 1. Odpłatne nabycie nieruchomości należy poprzedzić, rokowaniami, przeprowadzonymi pomiędzy Wójtem a właścicielem, mającymi na celu ustalenie warunków nabycia, w tym także ceny nieruchomości.

2. Podstawą do rokowań przy nabywaniu nieruchomości, mających na celu również ustalenie ceny nabycia nieruchomości jest wartość określona przez rzeczoznawcę majątkowego. Powyższe nie dotyczy wydzielonych w wyniku podziałów geodezyjnych części nieruchomości przeznaczonych na poszerzenie dróg.

Rozdział 3.

Zasady zamiany nieruchomości gminnej.

§ 8. 1. Na zamianę nieruchomości gminnej za nieruchomość stanowiącą własność osób fizycznych, osób prawnych, jednostek samorządu terytorialnego, Skarbu Państwa lub jednostek organizacyjnych nieposiadających osobowości prawnej zgodę musi wyrazić Rada Gminy z zastrzeżeniem ust.2.

2. Bez zgody Rady Gminy, Wójt może nieruchomość gminną zamienić za nieruchomości osób fizycznych, osób prawnych, jednostek samorządu terytorialnego, Skarbu Państwa lub jednostek organizacyjnych nieposiadających osobowości prawnej w niżej wymienionych przypadkach:

- 1) gdy cena nieruchomości wg wyceny rzeczoznawcy majątkowego nie przekracza 50 000 złotych gdy dopłata do ceny nieruchomości stanowiącej własność osoby fizycznej lub prawnej nie przekracza 10 000 złotych netto,
- 2) gdy zamiana jest dokonywana w celu regulacji stanu prawnego dróg wewnętrznych i dróg gminnych, bez względu na wartość nieruchomości,
- 3) gdy zamiana jest dokonywana w związku z koniecznością zamiany przebiegu drogi gminnej lub wewnętrznej, bez względu na wartość nieruchomości,
- 4) gdy nieruchomość zamieniana jest na część nieruchomości przyległej w celu lepszego zagospodarowania zamienianych nieruchomości, bez względu na wartość nieruchomości.

Rozdział 4.

Zasady zbywania nieruchomości

§ 9. 1. Zgoda Rady wymagana jest przy zbyciu nieruchomości wchodzących w skład gminnego zasobu nieruchomości, z zastrzeżeniem ust.2.

2. Wójt może zbywać nieruchomości w przypadku określonym w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2015, poz. 782).

3. Wójt zbywa nieruchomości w drodze przetargowej ustalając:

- 1) cenę wywoławczą w pierwszym przetargu nie niższą niż wartość nieruchomości określona przez rzeczoznawcę majątkowego,
- 2) cenę wywoławczą w drugim przetargu, która może być obniżona nie więcej niż 25 % ceny wywoławczej z pierwszego przetargu.

4. Nieruchomości niezbyte w drugim przetargu mogą być ponownie wystawione na przetarg za cenę wywoławczą nie niższą niż 50 % jej wartości lub zbyte trybie bezprzetargowym w drodze rokowań, za cenę ustaloną w tych rokowaniach.

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

- 1) sprzedaży,
- 2) zamiany,
- 3) darowizny,
- 4) wniesienia nieruchomości jako wkładu niepieniężnego (aportu) do spółki.

2. Przy zbywaniu nieruchomości należy kierować się następującymi kryteriami:

- 1) lokalizacją zbywanej nieruchomości,
- 2) przeznaczeniem w planie zagospodarowania przestrzennego lub w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

§ 11. 1. Sprzedaż nieruchomości następuje w drodze przetargu, z zastrzeżeniem § 12,

2. Wybór formy przetargu należy do wójta.

§ 12. 1. Sprzedaż nieruchomości w drodze bezprzetargowej następuje w przypadkach określonych w ustawie, a także gdy Rada Gminy udzieli każdorazowo takiej zgody w stosunku do:

- 1) nieruchomości przeznaczonych na realizację urządzeń infrastruktury technicznej albo innych celów publicznych, jeżeli te cele będą realizowane przez podmioty, dla których są to celowe statutowe i których dochody przeznacza się w całości na działalność statutową,

2) nieruchomości dzierżawionych przez osoby na podstawie umowy zawartej co najmniej na 10 lat, jeżeli nieruchomości te zostały zabudowane na podstawie zezwolenia na budowę.

2. Przepisu ust. 1 nie stosuje się w przypadku, gdy o nabycie nieruchomości ubiega się więcej niż jeden podmiot spełniający powyższe warunki.

3. Nabywca, na którego wniosek dokonywane jest zbycie nieruchomości w trybie bezprzetargowym ponosi wszelkie koszty związane z przygotowaniem do zbycia oraz koszty notarialne i sądowe.

Rozdział 5.

Obciążanie nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi.

§ 13. 1. Użytkowanie może być ustanowione odpłatnie lub nieodpłatnie w formie umowy sporządzonej na piśmie.

2. Okres użytkowania nie może być dłuższy niż 20 lat.

3. Użytkowanie nieruchomości stanowiącej własność Gminy może być ustanowione stosownie do uregulowań zawartych w przepisach Kodeksu Cywilnego.

§ 14. Nieruchomości stanowiące własność Gminy mogą być w uzasadnionych gospodarczo i społecznie przypadkach obciążane służebnością gruntową na czas określony lub nieokreślony.

§ 15. Ustanowienie użytkowania zgodnie z § 13 lub służebności zgodnie z § 14 niniejszej uchwały może nastąpić bez odrębnej zgody Rady Gminy. Wójt ustala wysokość opłaty za użytkowanie oraz za ustanowienie służebności lub postanawia o odstąpieniu od opłat.

§ 16. 1. Obciążanie nieruchomości służebnościami gruntowymi może nastąpić:

- 1) na wniosek, jeżeli nieruchomość nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej lub do należących do tej nieruchomości budynków gospodarskich,
- 2) z urzędu, jeżeli potrzeba ustanowienia służebności gruntowej (drogi koniecznej) jest następstwem zbycia nieruchomości.

§ 17. Nieruchomości stanowiące własność Gminy mogą być obciążane hipoteką dla zabezpieczenia oznaczonej wierzytelności, w tym kredytów i pożyczek zaciąganych przez Gminę na wniosek Wójta, po podjęciu stosownej uchwały przez Radę.

Rozdział 6.

Zasady wynajmowania, wdzierżawiania nieruchomości.

§ 18. Przepisów niniejszego rozdziału nie stosuje się do najmu lokali mieszkalnych.

§ 19. 1. Wyboru dzierżawcy lub najemcy dokonuje się w drodze przetargu, z zastrzeżeniem § 11 ust.2 oraz obowiązujących przepisów.

2. Wykaz nieruchomości przeznaczonych do wdzierżawiania i do wynajmu podaje się do publicznej wiadomości na zasadach określonych w ustawie.

3. Okres najmu lub dzierżawy ustala się biorąc pod uwagę w szczególności:

- 1) przeznaczenie i sposób zagospodarowania nieruchomości,
- 2) konieczność poniesienia niezbędnych nakładów inwestycyjnych do korzystania z nieruchomości,
- 3) przydatność i korzyści społeczne wynikające z wdzierżawiania lub wynajmu.

§ 20. 1. Wyraża się zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umów, na rzecz dotychczasowego dzierżawcy lub najemcy, gdy po upływie zawartej umowy na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejną umowę, której przedmiotem jest ta sama nieruchomość, jeżeli dzierżawca lub najemca wywiązuje się ze zobowiązań wynikających z dotychczasowej umowy dzierżawy lub najmu.

2. W przypadku wskazanym w ust. 1 łączny okres dzierżawy lub najmu nie może przekroczyć 10 lat.

3. Odstąpienie od trybu przetargowego przy wynajmowaniu lub wydzierżawianiu nieruchomości może nastąpić, jedynie w przypadku realizacji zadań własnych Gminy, a także w przypadkach:

- 1) gdy wnioskodawca prowadzi działalność:
 - a) charytatywną,
 - b) kulturalną,
 - c) opiekuńczą,
 - d) leczniczą,
 - e) oświatową,
 - f) wychowawczą lub sportowo-turystyczną na cele niezwiązane z działalnością zarobkową, a także jeżeli jest organizacją pożytku publicznego i nieruchomość wykorzystana na cele działalności pożytku publicznego,
- 2) pod lokalizację tablicy reklamowej,
- 3) najmu lub dzierżawy na rzecz innej jednostki samorządu terytorialnego lub Skarbu Państwa,
- 4) po przeprowadzonym dwukrotnym bezskutecznym przetargu na najem lub dzierżawę danej nieruchomości.

4. Stawki czynszu określa Wójt.

§ 21. 1. Bezprzetargowy tryb dzierżawy lub najmu nieruchomości nie ma zastosowania dla wnioskodawcy, który:

- 1) zajmuje lokal bez tytułu prawnego,
- 2) pozostaje w zwłoce z zapłatą należności czynszowych za najem, dzierżawę lub opłat za bezumowne korzystanie z lokalu użytkowego.

§ 22. 1. Umowy dzierżawy i najmu nieruchomości winny zawierać postanowienia:

- 1) zabezpieczające Gminę przed ewentualnym roszczeniem odszkodowania z tytułu poniesionych nakładów przez dzierżawców lub najemców,
- 2) umożliwiające aktualizację czynszu najmu lub dzierżawy w drodze jednostronnego oświadczenia woli wydzierżawiającego lub wynajmującego,
- 3) odnoszące się do prawa zabudowy gruntu i jego skutków.

§ 23. 1. Wójt obowiązany jest zastrzec w zawieranych umowach dzierżawy i najmu możliwość rozwiązania umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia w przypadku, gdyby:

- 1) nieruchomość wykorzystywana była przez drugą stronę umowy niezgodnie z przeznaczeniem nieruchomości określonym umową,
- 2) nieruchomość lub jej części składowe przekazywane zostały do korzystania osobom trzecim bez zgody Wójta,
- 3) dzierżawca lub najemca pozostawał w zwłoce z zapłatą należności z tytułu podatków i opłat lokalnych oraz innych należności na rzecz Gminy.

§ 24. Wójt Gminy corocznie w drodze zarządzenia ustala minimalne stawki czynszu za dzierżawę lub najem nieruchomości będących własnością Gminy z uwzględnieniem powierzchni, istniejącego zagospodarowania i przeznaczenia nieruchomości w umowie dzierżawy lub najmu.

§ 25. 1. Okres dzierżawy lub najmu określa Wójt biorąc pod uwagę:

- 1) przeznaczenie i sposób zagospodarowania nieruchomości,
- 2) konieczność poniesienia nakładów inwestycyjnych niezbędnych do korzystania z nieruchomości,
- 3) cel i korzyść społeczną wynikającą z zawarcia umowy.

2. Po upływie jednego roku i w latach następnych stawki czynszu podwyższa się o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez Prezesa GUS w Monitorze Polskim za rok poprzedni.

Rozdział 7.

Postanowienia końcowe

§ 26. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Tymbark.

§ 27. Traci moc Uchwała Nr XVII/126/2004 Rady Gminy Tymbark z dnia 3 sierpnia 2004 roku w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania, obciążania nieruchomości stanowiących mienie komunalne Gminy Tymbark oraz ich wydzierżawiania, wynajmowania, użyczenia na okres dłuższy niż trzy lata.

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

Przewodnicząca Rady

Zofia Jeż