



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 1 grudnia 2015 r.

Poz. 7466

UCHWAŁA NR XII/87/2015 RADY GMINY RYCZYWÓŁ

z dnia 25 listopada 2015 r.

w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości stanowiących własność Gminy Ryczywół oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na okres dłuższy niż 3 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 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2015r. poz. 1515), w związku z art. 12, art. 13 ust. 1-2a, art. 14 ust. 3-5, art. 15, art. 23 ust. 1, art. 25 ust. 1, art. 37 ust. 3 i ust. 4, art. 67 ust. 1 oraz art. 70 ust. 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015r. poz. 782 ze zm.) Rada Gminy Ryczywół uchwala, co następuje:

Rozdział 1. PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. Uchwała określa zasady gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy w zakresie nabywania, zbywania, obciążania oraz wydzierżawiania lub wynajmowania na okres dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) Gminie - rozumie się przez to Gminę Ryczywół,
- 2) Radzie Gminy - rozumie się przez to Radę Gminy Ryczywół,
- 3) Wójcie Gminy - rozumie się przez to Wójta Gminy Ryczywół,
- 4) Ustawie - rozumie się przez to ustawę z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015r. poz. 782 ze zm.).

§ 3. Nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Ryczywół gospodaruje Wójt Gminy w oparciu o zapisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015r. poz. 782 ze zm.) oraz zasady określone niniejszą uchwałą, o ile ustawy szczególne nie stanowią inaczej.

§ 4. Nieruchomości stanowiące własność Gminy mogą być w szczególności przedmiotem:

- 1) sprzedaży,
- 2) oddawania w użytkowanie wieczyste,
- 3) zamiany,
- 4) dzierżawy,
- 5) wynajmu,
- 6) użyczenia,

- 7) obciążenia ograniczonymi prawami rzeczowymi,
- 8) wkładu niepieniężnego (aportu) do spółek,
- 9) darowizny,
- 10) oddawania w trwałe zarząd,
- 11) oddawania do korzystania w granicach zwykłego zarządu,
- 12) przekazania jako majątek tworzonych fundacji oraz związków międzygminnych,
- 13) administrowania nieruchomościami przez jednostki organizacyjne Gminy.

§ 5. Gospodarka nieruchomościami realizowana jest w oparciu o obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku ich braku studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy lub na podstawie decyzji określających przeznaczenie nieruchomości.

§ 6. Do wyłącznej kompetencji Rady należy wyrażenie zgody na:

- 1) wnoszenia nieruchomości jako wkłady niepieniężne (aporty do spółek),
- 2) przekazywania nieruchomości jako majątek tworzonych fundacji,
- 3) dokonywania darowizny nieruchomości,
- 4) zbywania nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego,
- 5) udzielania bonifikaty od ceny nieruchomości przy sprzedaży,
- 6) nabycia nieruchomości,
- 7) nieodpłatne obciążanie nieruchomości stanowiących własność Gminy.

Rozdział 2.

ZASADY NABYWANIA NIERUCHOMOŚCI

§ 7. 1. Poza przypadkami gdy Ustawa albo przepis szczególny przewidują taki obowiązek Wójt nabywa nieruchomości powiększając majątek Gminy (w tym do gminnego zasobu nieruchomości), jeżeli są one niezbędne do realizacji celów publicznych i zadań własnych Gminy.

2. Bez zgody Rady Wójt może nabywać nieruchomości:

- a) jeżeli ich nabycie skutkuje znaczącym zmniejszeniem lub zaspokojeniem wierzytelności Gminy wobec właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości, a egzekucja jest nieskuteczna,
- b) w celu regulacji stanu prawnego nieruchomości,
- c) stanowiące udział we współwłasności nieruchomości,
- d) stanowiące udział we współużytkowaniu wieczystym gruntu,
- e) jeżeli ich nabycie następuje nieodpłatnie.

3. W przypadkach niewymienionych w ust. 2, nabycie nieruchomości jest możliwe po uzyskaniu zgody Rady.

4. Cenę nabycia nieruchomości ustala Wójt kierując się m.in. wartością określoną przez rzeczoznawcę majątkowego.

5. Cena nabycia nieruchomości może być zapłacona jednorazowo w ramach posiadanych środków w budżecie Gminy lub rozłożona na raty. O oprocentowaniu rat rozstrzyga każdorazowo zawarta umowa.

Rozdział 3.

ZASADY ZBYWANIA NIERUCHOMOŚCI

§ 8. Nieruchomości zbywa się oraz oddaje w użytkowanie wieczyste w trybie i na zasadach przewidzianych w Ustawie z zastrzeżeniem niniejszych zasad.

§ 9. Poza przypadkami, gdy ustawa albo przepisy szczególne przewidują taki obowiązek Wójt, kierując się położeniem nieruchomości, jej przeznaczeniem lub innymi ważnymi względami może przeznaczyć do sprzedaży lub oddania w użytkowanie wieczyste nieruchomości:

- a) niezabudowane, a przeznaczone do zabudowy,
- b) zabudowane obiektami budowlanymi przeznaczonymi do przebudowy, nadbudowy, rozbudowy, kapitalnego remontu lub rozbiórki,
- c) zabudowane obiektami zabytkowymi wymagającymi odbudowy lub remontu,
- d) przeznaczone na poprawę warunków zagospodarowania.

§ 10. Sprzedaż lub oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste następuje w trybie:

- a) przetargowym,
- b) bezprzetargowym.

§ 11. 1. Zwalnia się z obowiązku zbycia w drodze przetargu nieruchomości:

- a) niezbędne do poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej, stanowiącej własność lub będącej w użytkowaniu wieczystym osoby, która zamierza tę nieruchomość nabyć,
- b) przeznaczone na realizację budownictwa mieszkaniowego oraz infrastruktury technicznej lub innych celów publicznych, jeżeli cele te będą realizowane przez podmioty, dla których są celami statutowymi, i których dochody przeznaczone są w całości na działalność statutową,
- c) są zbywane na rzecz osoby, która dzierżawi nieruchomość na podstawie umowy zawartej na co najmniej 10 lat, jeżeli nieruchomość ta została zabudowana na podstawie zezwolenia na budowę,
- d) zbywana jest na rzecz osoby, której przysługuje pierwszeństwo jej nabycia.

2. Zwolnienia, o których mowa w ust. 1 nie stosuje się, jeżeli o nabycie nieruchomości ubiega się więcej niż jedna osoba.

3. W przypadku zbywania nieruchomości w trybie bezprzetargowym, zbycie ich następować będzie za cenę ustaloną po przeprowadzeniu rokowań, jednakże nie niższą od ich wartości rynkowej.

4. Cena nieruchomości gruntowej zbywanej w drodze bezprzetargowej lub w drodze rokowań może być rozłożona na raty na zasadach określonych w ustawie.

5. Roszczenia Gminy z tytułu niespłaconej, rozłożonej na raty reszty należności podlegają zabezpieczeniu hipotecznemu.

§ 12. 1. Zamiany nieruchomości dokonuje się w wypadkach uzasadnionych interesami Gminy.

2. Nieruchomości gruntowe mogą być przedmiotem zamiany na nieruchomości stanowiące własność osób fizycznych lub osób prawnych.

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

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

5. Zasady określone ust. 3 i 4 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.

6. Zamiany nieruchomości dokonuje się po uprzednim przeprowadzeniu rokowań, w których uzgadnia się istotne postanowienia przyszłej umowy.

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. Zawarcie takiej umowy zamiany wymaga uprzedniej zgody Rady Gminy.

Rozdział 4.**ZASADY OBCIĄŻANIA NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCYCH WŁASNOŚĆ GMINY**

§ 13. 1. Nieruchomości stanowiące własność Gminy mogą być obciążone odpłatnie lub nieodpłatnie ograniczonymi prawami rzeczowymi na rzecz osób fizycznych i prawnych. Zarządzenie w przedmiocie nieodpłatnego obciążenia nieruchomości wydaje Wójt Gminy i wymaga to zgody Rady Gminy.

2. Obciążanie nieruchomości następować będzie z uwzględnieniem zasad określonych w ustawie z dnia 23 kwietnia 1964r. - Kodeks cywilny (Dz. U. z 2014r. poz. 121 ze zm.) oraz w ustawie z dnia 6 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2013r. poz. 707 ze zm.).

3. Obciążenie nieruchomości może polegać w szczególności na:

- 1) ustanowieniu hipoteki,
- 2) ustanowieniu służebności gruntowej lub osobistej,
- 3) oddaniu nieruchomości w użytkowanie.

Rozdział 5.**ZASADY WYDZIERŻAWIANIA NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCYCH WŁASNOŚĆ GMINY RYCZYWÓŁ**

§ 14. 1. Upoważnia się Wójta Gminy do wydzierżawiania lub wynajmu nieruchomości na okres dłuższy niż 3 lata.

2. Wójt Gminy może bez zgody Rady Gminy zawierać umowy dzierżawy lub najmu nieruchomości na okres do 10 lat.

3. Wójt Gminy może bez zgody Rady Gminy zawierać kolejne umowy dzierżawy lub najmu, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość, w przypadku gdy wcześniejsze umowy były zawarte na czas oznaczony do 3 lat. Jednakże łączny czas dzierżawy lub najmu nie może przekroczyć okresu zawartego w ust. 2.

4. Nieruchomości oddaje się w dzierżawę lub najem na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony w trybie przetargowym, zgodnie z przepisami ustawy z zastrzeżeniem ust. 5.

5. Można odstąpić od trybu przetargowego zawarcia umowy dzierżawy lub najmu na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony w następujących przypadkach:

- 1) umowa dzierżawy lub najmu jest zawierana z dotychczasowym dzierżawcą lub najemcą nieruchomości, którego umowa wygasa, pod warunkiem, że nie posiada on żadnych zaległości pieniężnych z tytułu dzierżawy lub najmu przedmiotowej nieruchomości,
- 2) gdy nieruchomość jest oddawana na cele rolne lub na prowadzenie ogródka przydomowego,
- 3) pod lokalizację tablicy reklamowej,
- 4) w celu urządzenia dróg dojazdowych,
- 5) w celu poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej lub jej części,
- 6) na cele prowadzenia działalności charytatywnej, kulturalnej i oświatowej,
- 7) na rzecz stowarzyszeń i klubów sportowych,
- 8) na cele użyteczności publicznej,
- 9) na rzecz innej jednostki samorządu terytorialnego lub Skarbu Państwa,
- 10) w innych przypadkach po podjęciu stosownej uchwały przez Radę Gminy,
- 11) przeznaczenia gruntu na posadowienie obiektu garażowego,
- 12) przeznaczenia gruntu na posadowienie obiektu wykorzystywanego na cele handlowe, przemysłowe, składowe, usługowe oraz stałe stoiska sprzedaży (kioski, stragany) i inne grunty użytkowane nierolniczo,
- 13) z nowymi podmiotami gospodarczymi powstałymi z udziałem dotychczasowych dzierżawców,

14) z podmiotami gospodarczymi, które nabędą od dzierżawcy nakłady znajdujące się na gruncie dzierżawionym od Gminy,

15) z podmiotami, które utworzą nowe miejsca pracy i w znacznym stopniu przyczynią się do zmniejszenia bezrobocia, za zgodą Rady.

6. Przepisu ust. 4 nie stosuje się gdy wpłynął więcej niż jeden wniosek o dzierżawę tej samej nieruchomości, a cele wskazane we wnioskach na jakie ma zostać przeznaczona nieruchomość są identyczne lub wniosek został złożony przez więcej niż jeden podmiot, o którym mowa w ust. 4 pkt 7 i 9.

7. W zawieranych umowach dzierżawy i najmu powinien być należycie zabezpieczony interes Gminy poprzez ustanowienie zabezpieczeń właściwych dla danego rodzaju umowy i obowiązków obciążających dzierżawcę lub najemcę w razie naruszenia postanowień umowy.

8. Zabezpieczenia, o których mowa w ust. 7 polegają w szczególności na:

- a) określeniu uprawnień do rozwiązania umowy w przypadku użytkowania nieruchomości niezgodnie z ustalonym przeznaczeniem lub w sposób mogący obniżyć jej wartość lub wywołujący zagrożenie dla środowiska naturalnego, zdrowia bądź życia ludzkiego, bez zachowania terminów,
- b) określeniu uprawnień do rozwiązania umowy w przypadku zalegania z płatnością czynszu za dzierżawę bądź najem przez okres 3 miesięcy,

9. Poza regulacjami określonymi w ust. 8 umowy dzierżawy lub najmu winny zawierać odpowiednie postanowienia umożliwiające coroczną waloryzację stawek czynszu dzierżawnego o wskaźnik zmian cen towarów i usług konsumpcyjnych w okresie pierwszych trzech kwartałów roku poprzedzającego waloryzację ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski” w terminie 15 dni po upływie trzeciego kwartału.

10. Wysokość minimalnych stawek czynszu dzierżawnego lub najmu określa Wójt Gminy.

Rozdział 6. SPRZEDAŻ LOKALI MIESZKALNYCH

§ 15. Postanowienia niniejszego rozdziału dotyczą sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących przedmiot odrębnej własności lub które w dacie sprzedaży zostaną wyodrębnione jako samodzielne lokale mieszkalne.

§ 16. Decyzje o przeznaczeniu lokali mieszkalnych do sprzedaży podejmuje Wójt.

§ 17. W przypadku zbywania lokali mieszkalnych pierwszeństwo w ich nabyciu przysługuje najemcom, których najem został nawiązany na podstawie pisemnej umowy zawartej na czas nieokreślony.

§ 18. W przypadku przeznaczenia lokalu mieszkalnego do sprzedaży, osoby uprawnione do pierwszeństwa w jego nabyciu zawiadamia się na piśmie o przeznaczeniu lokalu do zbycia oraz o przysługującym im prawie pierwszeństwa.

§ 19. Wyłącza się ze sprzedaży lokale znajdujące się w budynkach użyteczności publicznej,

Rozdział 7. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 20. Zobowiązuje się Wójt Gminy do składania Radzie rocznych sprawozdań z zawartych umów zbycia, nabycia, dzierżawy i najmu.

§ 21. W sprawach wszczętych, a niezakończonych do dnia wejścia w życie niniejszej uchwały stosuje się przepisy dotychczas obowiązującej uchwały.

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 23. Traci moc uchwała Nr XVI/112/2008 Rady Gminy Ryczywół z dnia 18 czerwca 2008 roku w sprawie określenia zasad nabywania i obciążania nieruchomości gruntowych, zbywania, wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż 3 lata nieruchomości nie wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

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

Przewodniczący Rady Gminy
(-) Michał Bogacz