

Zasady gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Wilczęta

ROZDZIAŁ I Zasady ogólne

§ 1.1. Ilekroć w uchwale jest mowa o ustawie należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zmianami).

§ 2.1. W zakresie nie zastrzeżonym dla Rady Gminy Wilczęta w ustawie, w przepisach szczególnych oraz w niniejszej uchwale, nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Wilczęta gospodaruje Wójt Gminy Wilczęta.

2. Wójt zobowiązany jest do gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki.

§ 3.1. Podstawę gospodarowania nieruchomościami stanowią zatwierdzone miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, decyzje o warunkach zabudowy i decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy uchwalone na podstawie przepisów o zagospodarowaniu przestrzennym, a w przypadku ich braku przeznaczenie określone w katastrze nieruchomości.

2. Nieruchomości stanowiące własność Gminy mogą być przedmiotem:

- 1) sprzedaży,
- 2) zamiany i zrzeczenia się z uwzględnieniem obowiązujących przepisów prawa i niniejszej uchwały,
- 3) oddania w użytkowanie wieczyste,
- 4) oddania w najem lub w dzierżawę,
- 5) użyczenia,
- 6) obciążenia ograniczonymi prawami rzeczowymi,
- 7) oddania w trwały zarząd,
- 8) przekazania, jako wyposażenie tworzonych jednostek organizacyjnych,
- 9) przekazania, jako majątek tworzonych fundacji,
- 10) darowizny.

ROZDZIAŁ II Nabywanie nieruchomości

§ 4.1. Gmina nabywa nieruchomości od osób fizycznych i prawnych do gminnego zasobu nieruchomości w celu realizacji zadań własnych, określonych ustawą z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym.

2. Do nabycia odpłatnego lub nieodpłatnego nieruchomości przez Gminę niezbędna jest zgoda Rady Gminy wyrażona w formie uchwały.

§ 5. Szczegółowe zasady nabywania nieruchomości regulują przepisy ustawy.

ROZDZIAŁ III Zbywanie nieruchomości

§ 6.1. Zbywanie nieruchomości następuje w trybie:

- 1) przetargowym,
- 2) bezprzetargowym.

2. Podstawową formą zbycia jest tryb przetargowy.

3. W trybie bezprzetargowym mogą być zbywane nieruchomości na zasadach określonych w ustawie, w niniejszej uchwale oraz w celu realizacji roszczeń wynikających z kodeksu cywilnego.

4. Zbycie nieruchomości wymaga każdorazowo zgody Rady Gminy wyrażonej w formie uchwały.

5. Formę przetargu oraz skład komisji przetargowej ustala Wójt Gminy.

6. Jeżeli sprzedaż nieruchomości w drodze przetargu lub rokowań nie doszła do skutku nieruchomość może być wdzierżawiona lub wynajęta w drodze bezprzetargowej.

§ 7.1. Cena nieruchomości sprzedawanej w drodze bezprzetargowej lub w drodze rokowań może zostać rozłożona na raty na czas nie dłuższy niż 10 lat.

2. Pierwsza rata podlega zapłacie nie później niż do dnia zawarcia umowy notarialnej i nie może być niższa niż 20 % ceny.

3. Nabywca nieruchomości pokrywa koszty dokumentacji, t.j. sporządzenia operatu szacunkowego, wypisu lub wyrysu geodezyjnego, podziału, okazania granic oraz opłat notarialnych.

4. Osoba, która złoży wniosek o nabycie nieruchomości, a następnie odstąpi od zakupu zostaje obciążona kosztami przygotowania nieruchomości do sprzedaży, w tym: kosztami wyceny, wypisu lub wyrysu geodezyjnego, kosztami podziału geodezyjnego.

§ 8. Szczegółowe zasady zbywania nieruchomości regulują przepisy ustawy.

ROZDZIAŁ IV Sprzedaż lokali mieszkalnych

§ 9.1. Ilekroć w uchwale jest mowa o lokalu mieszkalnym – należy przez to rozumieć lokal stanowiący odrębny przedmiot własności oraz lokal użytkowy jako budynek jednorodzinny będący częścią składową nieruchomości gruntowej a także budynek gospodarczy będący pomieszczeniem przynależnym do lokalu lub funkcjonalnie związany ze zbywanym lokalem mieszkalnym – budynkiem mieszkalnym.

2. O przeznaczeniu do sprzedaży lokali mieszkalnych każdorazowo decyduje Rada Gminy w formie uchwały.

§ 10.1. Sprzedaż wolnych lokali mieszkalnych pod względem faktycznym i prawnym w budynkach gminnych następuje w drodze przetargu. O zastosowanej formie przetargu decyduje Wójt Gminy.

2. Sprzedaż lokalu mieszkalnego w drodze bezprzetargowej następuje w przypadkach określonych przepisami art. 37 ust. 2 ustawy.

3. Wszystkim najemcom i dzierżawcom budynków gospodarczych nie stanowiących pomieszczeń

przynależnych do lokalu, ale związanych funkcjonalnie ze zbywanym lokalem mieszkalnym lub budynkiem mieszkalnym przysnaje się pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości będącej przedmiotem najmu lub dzierżawy, bez względu na okres trwania stosunku najmu lub dzierżawy.

§ 11.1. Wójt Gminy zawiadamia najemcę na piśmie o przeznaczeniu lokalu do sprzedaży oraz przysługującym mu pierwszeństwie nabycia tego lokalu, pod warunkiem złożenia wniosku w terminie 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia.

2. Najemca korzysta z pierwszeństwa w nabyciu lokalu mieszkalnego, jeżeli złoży oświadczenie, że wyraża zgodę na nabycie lokalu za cenę podaną przez Wójta Gminy w sposób ustalony w ustawie.

3. Nabywca lokalu ponosi koszty jego przygotowania do sprzedaży, a w szczególności koszty operatu szacunkowego nieruchomości, koszty przygotowania dokumentacji geodezyjnej. W razie rezygnacji z kupna lokalu mieszkalnego z przyczyn, za które odpowiedzialny jest najemca, nie złożenie przez najemcę oświadczenia o wyrażeniu zgody na cenę lokalu ustaloną zgodnie z art. 67 ust. 1 ustawy, koszty pokryte przez najemcę nie podlegają zwrotowi.

§ 12.1. Cenę nieruchomości obejmującą wartość lokalu oraz wartość gruntu ustala się na podstawie wartości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego. Wyceny lokali mieszkalnych i przynależnych przeznaczonych do sprzedaży wykonywane są wyłącznie na zlecenie Urzędu Gminy.

2. Cena lokalu sprzedawanego w drodze bezprzetargowej może zostać na wniosek nabywcy rozłożona na raty nie dłużej jednak niż na 10 lat. Wierzytelność z tego tytułu podlega zabezpieczeniu hipotecznemu. Pierwsza rata podlega zapłacie nie później niż do dnia zawarcia umowy notarialnej i nie może być niższa niż 10 % wartości nieruchomości.

3. Rozłożona na raty nie spłacona część ceny sprzedaży lokalu podlega oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy procentowej równiej stopie redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski.

§ 13.1. Sprzedaż lokali następuje wraz ze sprzedażą gruntu na własność zgodnie z ustawą z dnia 24 marca 1994 roku o własności lokali.

2. Ustalona bonifikata obejmująca cenę lokalu mieszkalnego obejmuje również cenę udziału w prawie własności gruntu. Bonifikata udzielona od ceny lokalu obejmuje wszystkie jej składniki w jednakowej wysokości.

ROZDZIAŁ V

Sprzedaż lokali użytkowych

§ 14.1. Sprzedaż lokali użytkowych odbywa się z jednoczesną sprzedażą ułamkowej części gruntowej niezbędnej do racjonalnego korzystania z budynku.

2. Sprzedaż lokali użytkowych odbywa się w trybie:

- 1) przetargowym – lokale wolne pod względem faktycznym i prawnym,
- 2) bezprzetargowym – na rzecz najemców lub dzierżawców, którym uchwałą Rady Gminy przyznano pierwszeństwo w nabyciu lokali.

3. O przeznaczeniu do sprzedaży lokalu użytkowego każdorazowo decyduje Rada Gminy w formie uchwały.

§ 15.1. Cena sprzedaży lokalu użytkowego w drodze bezprzetargowej może zostać na wniosek nabywcy rozłożona na raty nie dłużej niż na 10 lat. Wierzytelności z tego tytułu podlegają zabezpieczeniu hipotecznemu. Pierwsza rata nie mniej niż 10 % wartości nieruchomości podlega zapłacie nie później niż do dnia zawarcia umowy przenoszącej własność lokalu.

2. Rozłożona na raty nie spłacona część ceny sprzedaży lokalu podlega oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy procentowej równej stopie redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski.

ROZDZIAŁ VI Obciążanie nieruchomości gruntowych

§ 16.1. Komunalne nieruchomości gruntowe mogą być obciążone ograniczonymi prawami rzeczowymi według zasad określonych w Kodeksie Cywilnym oraz w ustawie o księgach wieczystych i hipotece, w szczególności: użytkowaniem, służebnością, zastawem i hipoteką.

2. Nieruchomości komunalne mogą być oddawane w użytkowanie osobom fizycznym i prawnym na warunkach określonych w umowie. Opłaty z tytułu użytkowania nieruchomości komunalnych ustala się w drodze umowy.

3. Zgody Rady Gminy Wilczęta wyrażonej każdorazowo w formie uchwały wymaga:

- 1) obciążenie nieruchomości gminnej hipoteką,
- 2) ustanowienie na nieruchomości gminnej służebności.

4. Hipoteka na komunalnej nieruchomości gruntowej może być ustanowiona jako zabezpieczenie zaciąganych przez Gminę pożyczek i kredytów. Bez zgody Rady Gminy hipoteka nie może być ustanowiona na nieruchomości służącej celom użyteczności publicznej i będącej w użytkowaniu gminnej jednostki organizacyjnej.

5. Służebność na komunalnej nieruchomości gruntowej może zostać ustanowiona na podstawie umowy zawartej przez Wójta. Ustanowienie służebności nie może być sprzeczne z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego dotyczącego danej nieruchomości.

ROZDZIAŁ VII Wydzierżawianie nieruchomości

§ 17.1. Wydzierżawianie osobom fizycznym i prawnym komunalnych nieruchomości gruntowych następuje w trybie:

- 1) przetargowym,
- 2) bezprzetargowym.

2. Podstawową formą wydzierżawiania jest tryb przetargowy.

3. Do przeprowadzenia przetargu na dzierżawę stosuje się odpowiednio zasady i procedury wynikające z przepisów prawa dotyczące przetargów na zbycie nieruchomości stanowiących własność Gminy.

4. Przetarg na wydzierżawianie nieruchomości przeprowadza Komisja przetargowa powołana przez Wójta Gminy w składzie co najmniej 3 osób, działająca na zasadach określonych w regulaminie pracy komisji przetargowej ustalonym zarządzeniem Wójta Gminy.

5. W trybie bezprzetargowym mogą być wydzierżawiane nieruchomości:

- 1) na cele rolne
- 2) z przeznaczeniem pod uprawy jednoroczne (uprawy-warzywno-owocowe),
- 3) w celu poprawienia zagospodarowania nieruchomości przyległej lub jej części, stanowiącej własność lub oddanej w użytkowanie wieczyste wnioskodawcy, bez prawa zabudowy,

- 4) na tymczasowe zaplecza budowy (na czas budowy bez możliwości przedłużenia),
- 5) na tablice reklamowe,
- 6) z przeznaczeniem na urządzenia infrastruktury technicznej (m.in. drogi),
- 7) na rzecz jednostek samorządowych, gminnych jednostek organizacyjnych, stowarzyszeń i innych organizacji społecznych – na cele statutowe tych organizacji,
- 8) przeznaczone na potrzeby działalności w zakresie ochrony zdrowotnej,
- 9) w przypadku przedłużenia dotychczasowych umów dzierżawy, pod warunkiem, że dotychczasowy dzierżawca wywiązał się z postanowień umowy i nie koliduje to z interesami Gminy, z wyłączeniem umów wymienionych w pkt 5c,
- 10) cesji umowy dzierżawy w okresie jej obowiązywania na rzecz osoby bliskiej dzierżawcy, pod warunkiem terminowego wnoszenia opłat z tytułu dzierżawienia,
- 11) gdy przedmiotem dzierżawy są grunty, na których usytuowane są obiekty wybudowane przez dotychczasowego dzierżawcę lub jego następcę prawnego (na podstawie pozwolenia na budowę),
- 12) gdy przedmiotem dzierżawy są grunty niezbędne do racjonalnego korzystania z lokalu mieszkalnego lub użytkowego stanowiącego własność Gminy,
- 13) nie wyłonienia dzierżawcy w drodze przetargu,
- 14) w szczególnych przypadkach uzasadnionych interesami gminy,
- 15) w innych przypadkach po uzyskaniu zgody Rady Gminy wyrażonej odrębną uchwałą.

6. Wdzierżawianie nieruchomości na okres dłuższy niż 3 lata wymaga zgody Rady Gminy.

§ 18.1. Stawki czynszu dzierżawnego Wójt Gminy określa w zarządzeniu podjętym najpóźniej w ostatnim kwartale roku poprzedzającego okres ich obowiązywania, nie rzadziej niż co 3 lata.

2. Dzierżawca nieruchomości opłaca czynsz dzierżawny według stawek miesięcznych ustalonych zarządzeniem Wójta Gminy.

3. Czynsz dzierżawny z tytułu dzierżawy nieruchomości z przeznaczeniem na cele rolne lub pod uprawy jednoroczne oraz na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej, płatny jest rocznie według stawek szacunkowych w kwintalach pszenicy za każde półrocze, w zależności od klasy bonitacyjnej gruntu:

- 1) dla gruntu ornego:
 - a) kl. I – 3,5 q/ha,
 - b) kl. II – 2,7 q/ha,
 - c) kl. IIIa – 2,2 q/ha,
 - d) kl. IIIb – 1,9 q/ha,
 - e) kl. IVa – 1.6 q/ha,
 - f) kl. IVb – 1,1 q/ha,

g) kl. V – 0,4 q/ha,

h) kl. VI – 0,2 q/ha

2) dla użytku zielonego:

a) kl. I – 3,0 q/ha,

b) kl. II – 2,1 q/ha,

c) kl. III – 1,5 q/ha,

d) kl. IV – 0,9 q/ha,

e) kl. V – 0,3 q/ha,

f) kl. VI – 0,2 q/ha

3) lasy i grunty leśne – zwolnione

ROZDZIAŁ VIII **Wynajmowanie nieruchomości**

§ 19.1. Wynajmowanie osobom fizycznym i prawnym wolnych lokali użytkowych, budynków i innych pomieszczeń następuje w trybie:

1) przetargowym,

2) bezprzetargowym.

2. Podstawową formą wynajmowania jest tryb przetargowy.

3. Do przeprowadzenia przetargu na najem stosuje się odpowiednio zasady i procedury wynikające z przepisów prawa dotyczące przetargów na zbycie nieruchomości stanowiących własność Gminy.

4. Przetarg na najem nieruchomości przeprowadza Komisja przetargowa powołana przez Wójta Gminy w składzie, co najmniej 3 osób, działająca na zasadach określonych w regulaminie pracy komisji przetargowej ustalonym zarządzeniem Wójta Gminy.

5. Stawkę wywoławczą czynszu najmu każdorazowo ustala Wójt Gminy w zarządzeniu, jednak winna ona wynosić nie mniej niż:

1) za lokale użytkowe przeznaczone do prowadzenia działalności gospodarczej – 3,00 zł za 1m²,

2) za garaże – 1,00 zł za 1 m²

3) za pomieszczenia gospodarcze – 0,50 zł za 1 m².

6. Stawka czynszu płatna jest miesięcznie i jest podwyższona o podatek od towarów i usług.

7. W trybie bezprzetargowym mogą być wynajmowane nieruchomości:

1) samorządowym jednostkom organizacyjnym, na cele związane z ich działalnością,

2) osobom prowadzącym działalność gospodarczą na cele oświatowo-wychowawcze, kulturalne, sportowe, rekreacyjne, lecznicze, na działalność charytatywną, opiekuńczą prowadzone przez osoby prawne w celach niezarobkowych,

- 3) w przypadku przedłużenia dotychczasowych umów najmu, pod warunkiem, że dotychczasowy najemca wywiązał się z postanowień umowy,
- 4) osobom, które utraciły swoje nieruchomości z powodu klęski żywiołowej,
- 5) stanowiące lokale mieszkalne zasiedlone w chwili przejęcia danego lokalu przez Gminę,
- 6) w innych przypadkach po uzyskaniu zgody Rady Gminy wyrażonej odrębną uchwałą.

§ 20.1. Nieruchomości oddane w najem w trybie bezprzetargowym wynajmuje się na okres do 3 lat.

2. Stawkę czynszu najmu określa wójt w zarządzeniu, jednak winna ona wynosić nie mniej niż stawki wymienione w § 19 pkt 5 i 6.

3. Stawka czynszu najmu winna być ustalona nie, rzadziej niż co 3 lata.

§ 21. Nieruchomości wynajmowane na okres dłuższy niż 3 lata wymagają zgody Rady Gminy.

§ 22. Zasady wynajmowania lokali mieszkalnych oraz stawki czynszu regulują odrębne uchwały Rady Gminy.

ROZDZIAŁ IX

Zamiana nieruchomości

§ 23. 1. Zamiany nieruchomości dokonuje się w przypadkach uzasadnionych interesami gminy, w szczególności ze względu na:

- 1) potrzeby inwestycyjne,
- 2) potrzeby realizacji zadań własnych,
- 3) względy racjonalnej gospodarki nieruchomościami,
- 4) postanowienia przepisów szczególnych.

§ 24.1. Nieruchomości mogą być przedmiotem zamiany między Skarbem Państwa a Gminą Wilczęta oraz między tymi jednostkami, bez obowiązku dokonywania dopłat w przypadku różnej wartości zamienianych nieruchomości.

2. Wójt dokonując zamiany nieruchomości bierze pod uwagę wartość zamienianych nieruchomości, określoną przez rzeczoznawcę majątkowego.

3. Dodatkowe warunki zamiany nieruchomości ustala się w drodze rokowań.

ROZDZIAŁ X

Inne postanowienia

§ 25.1. Nieruchomości gminy przekazywane są w trwały zarząd na rzecz gminnych jednostek organizacyjnych nie posiadających osobowości prawnej, w celu wyposażenia ich w majątek nieruchomy, niezbędny do prowadzenia przez nie działalności statutowej. Warunki, na jakich przekazuje się nieruchomości w trwały zarząd określa decyzja.

2. Nieruchomości mogą być oddawane jednostkom organizacyjnym również w najem lub dzierżawę zgodnie z postanowieniami zawartymi w rozdziale VII i VIII.

3. Nieruchomości mogą być użyczane, po uzyskaniu zgody Rady Gminy wyrażonej odrębną uchwałą w szczególności na cele kulturalne, oświatowo-wychowawcze, sportowo-turystyczne,

opiekuńcze, religijne, związane z zachowaniem porządku publicznego i z wykonaniem niezbędnych zadań Gminy na okres do lat 5-ciu, z możliwością dalszego przedłużenia umowy w drodze bezprzetargowej na rzecz biorących w użyczenie, którzy wywiązali się z postanowień umowy.

Przewodniczący Rady
Andrzej Pańczuk