

**UCHWAŁA NR XIX/184/2012  
RADY GMINY STEGNA**

z dnia 23 kwietnia 2012 r.

**w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub najmu na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub czas nieoznaczony oraz zasad udzielania bonifikat.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. „a” oraz art. 40 ust.2, pkt 3 i art. 41 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn.zm.) w związku z art. 11, art. 13 ust.1, art. 14 ust.5, art. 34 ust. 6, art. 37 ust. 3 i ust.4, art. 68 ust. 1 i ust. 3, art. 70 ust. 4, art. 73 ust. 3 i 4, art. 76 ust.1, art. 84 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późn.zm.) **Rada Gminy Stegna uchwała, co następuje:**

**Rozdział 1.  
Zasady ogólne**

**§ 1.**

1. Uchwała określa zasady nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub najmu na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub czas nieoznaczony oraz zasad udzielania bonifikat.

2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) Gminie - rozumie się przez to Gminę Stegna,
- 2) Wójcie - rozumie się przez to Wójta Gminy Stegna,
- 3) Radzie Gminy- rozumie się przez to Radę Gminy Stegna,
- 4) ustawie - rozumie się przez to ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późn.zm.)

**§ 2.**

Wójt dokonuje wyboru formy prawnej oraz ustala treść umowy lub decyzji dotyczącej obrotu nieruchomościami i w tym zakresie upoważniony jest do:

- 1) przenoszenia własności nieruchomości w drodze sprzedaży,
- 2) oddawania nieruchomości gruntowych w użytkowanie wieczyste,
- 3) dokonywania zamiany nieruchomości lub zamiany prawa wieczystego użytkowania nieruchomości gruntowych,
- 4) zbywania udziałów w nieruchomościach, w szczególności zbywania udziałów w nieruchomościach na rzecz innych współwłaścicieli nieruchomości,
- 5) nabywania nieruchomości od osób fizycznych i prawnych odpłatnie lub nieodpłatnie,
- 6) oddawania nieruchomości lub ich części w dzierżawę, najem i użyczenie,
- 7) wnoszenia nieruchomości oraz prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej jako wkładu niepieniężnego (aporty) do spółek prawa handlowego, utworzonych przez gminę lub do których gmina przystąpiła,
- 8) obciążania nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi na rzecz osób trzecich,
- 9) użyczania nieruchomości jednostkom organizacyjnym gminy, gminnym osobom prawnym, klubom sportowym, jednostkom OSP, spółkom prawa handlowego z większościowym udziałem gminy, Skarbowi Państwa i jednostkom samorządu terytorialnego,
- 10) oddawania nieruchomości w trwały zarząd jednostkom organizacyjnym gminy,
- 11) przekazywania nieruchomości w drodze darowizny na cele publiczne,

- 12) przekazywania nieruchomości Skarbowi Państwa oraz jednostkom samorządu terytorialnego w drodze darowizny,
- 13) sprzedaży nieruchomości Skarbowi Państwa oraz jednostkom samorządu terytorialnego za cenę obniżoną oraz oddawania nieruchomości gruntowej Skarbowi Państwa oraz jednostkom samorządu terytorialnego nieodpłatnie w użytkowanie wieczyste,
- 14) nieodpłatnego obciążania nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego ograniczonymi prawami rzeczowymi,
- 15) zamiany nieruchomości, zamiany prawa użytkowania wieczystego, o ile dokonywana jest między gminą a Skarbem Państwa oraz między jednostkami samorządu terytorialnego bez obowiązku dokonywania dopłat w przypadku różnej wartości zamienianych nieruchomości lub praw.

## **Rozdział 2. Nabywanie nieruchomości**

### **§ 3.**

1. Wójt może nabywać nieruchomości w uzasadnionych wypadkach, gdy jest to niezbędne do realizacji zadań gminy i jest ekonomicznie uzasadnione, a w szczególności:

- 1) zamierzeniami i potrzebami inwestycyjnymi gminy,
- 2) realizacją zadań własnych i zleconych,
- 3) realizacją obowiązków gminy wynikających z przepisów szczególnych,
- 4) scalaniem nieruchomości i ich ponownym podziałem,
- 5) tworzeniem gminnego zasobu nieruchomości na cele rozwojowe gminy i zorganizowanej działalności inwestycyjnej, na realizację budownictwa mieszkaniowego oraz związanych z tym budownictwem urządzeń infrastruktury technicznej,
- 6) nieodpłatnego przejmowania od Agencji Nieruchomości Rolnych nieruchomości i infrastruktury technicznej, stosownie do postanowień ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz.U. z 2004r. Nr 208, poz. 2128 z późn.zm.),
- 7) realizacją innych celów publicznych.

2. Podstawą nabycia nieruchomości jest protokół z rokowań, mających na celu ustalenie najkorzystniejszych warunków nabycia i zawierający istotne postanowienia przyszłej umowy, w szczególności opis nieruchomości z uwzględnieniem stanu prawnego, dane dotyczące właściciela, informacje o przeznaczeniu nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku planu, sposób korzystania z nieruchomości, wartość nieruchomości oszacowaną przez rzeczoznawcę majątkowego oraz proponowaną cenę i warunki jej zapłaty.

3. Nabycie nieruchomości może być dokonane tylko w ramach środków przewidzianych na te cele w uchwale budżetowej.

## **Rozdział 3. Sprzedaż nieruchomości i oddawanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej.**

### **§ 4.**

1. W trybie bezprzetargowym nieruchomości mogą być zbywane w wypadkach określonych w ustawie i przepisach szczególnych.

2. Zwalnia się z obowiązku zbycia w drodze przetargu nieruchomości przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe, na realizację urządzeń infrastruktury technicznej lub innych celów publicznych, jeżeli cele te będą realizowane przez podmioty dla których są celami statutowymi i których dochody przeznacza się w całości na działalność statutową,

3. Przepisy ust. 2 nie stosuje się w przypadku gdy o nabycie nieruchomości ubiega się więcej niż jeden podmiot spełniający określone w nim warunki.

## § 5.

W trybie bezprzetargowym zbycie nieruchomości następuje za cenę nie niższą od ich wartości ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego, chyba że zastosowano przewidziane ustawą i niniejszą uchwałą bonifikaty.

## § 6.

1. Wójt może udzielić bonifikaty od ceny w wypadku przeznaczenia do zbycia w trybie bezprzetargowym nieruchomości:

- 1) przeznaczonych na cele mieszkaniowe, na realizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz innych celów publicznych – w wysokości do 25 %,
- 2) zbywanych na rzecz osób fizycznych i prawnych, które prowadzi działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukową, badawczo-rozwojową, wychowawczą, sportową lub turystyczną na cele nie związane z działalnością zarobkową, a także organizacjom pożytku publicznego na cele prowadzonej działalności pożytku publicznego -w wysokości do 50 %,
- 3) kościołom i związkom wyznaniowym mającym uregulowane stosunki z państwem, na cele działalności sakralnej – w wysokości do 33 %.

2. W razie zbiegu praw do bonifikat z tytułów wymienionych w ust.1 stosuje się bonifikatę korzystniejszą dla nabywcy.

## § 7.

1. W przypadku zbycia nieruchomości w trybie bezprzetargowym, bądź w drodze rokowań zapłata ceny może być na wniosek nabywcy rozłożona na raty: miesięczne, kwartalne, półroczne i roczne, jednak na czas nie dłuższy niż 10 lat.

2. Rozłożona na raty niespłacona część ceny podlega oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy procentowej odsetek ustawowych obowiązujących w dniu, w którym płatna jest rata oraz na wniosek nabywcy, zabezpieczona jest hipoteką wraz z odsetkami ustawowymi.

## § 8.

Pierwsze opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu oraz opłaty roczne obniża się o 10 % jeżeli nieruchomość gruntowa została wpisana do rejestru zabytków.

## **Rozdział 4.**

### **Sprzedaż lokali mieszkalnych i nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi**

## § 9.

Prawo pierwszeństwa nabycia nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi oraz nabycia lokali mieszkalnych przyznaje się najemcom tych lokali, z którymi Gmina zawarła umowy najmu na czas nieoznaczony.

## § 10.

1. Ustala się następujące zasady zbywania lokali mieszkalnych i nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi:

- 1) górna granica zastosowanych bonifikat nie może być wyższa niż 95 %,
- 2) bonifikaty nalicza się od wartości całej nieruchomości nabywanej przez najemcę,
- 3) nabywca jest zobowiązany do uregulowania ceny nabycia lokalu lub budynku mieszkalnego, lub pierwszej raty przed zawarciem umowy notarialnej,
- 4) nabywca przed zawarciem umowy notarialnej zobowiązany jest do uiszczenia należnego podatku VAT.

2. Udzielanie bonifikaty przy nabywaniu oraz rozkładania ceny nabycia nieruchomości na raty, określa Uchwała Rady Gminy Nr XV/146/2008 z dnia 24.04.2008r. w sprawie zasad zbywania lokali mieszkalnych wraz z prawem do gruntu dla mieszkańców Gminy Stegna przeznaczonych na cele mieszkaniowe oraz udzielania bonifikaty od ceny sprzedaży, zmieniona uchwałą Nr XXV/252/2009 z dnia 27.03.2009r.

3. Od ceny nabycia można odliczyć nakłady poniesione przez dzierżawcę lub najemcę na remont nabywanej nieruchomości, który został wykonany za wyrażoną na piśmie zgodą właściciela lub administratora.

### **§ 11.**

Nie podlegają sprzedaży lokale mieszkalne mieszczące się w budynkach szkół, przedszkoli, placówek służby zdrowia oraz w innych budynkach użyteczności publicznej.

## **Rozdział 5. Sprzedaż lokali użytkowych**

### **§ 12.**

1. Pierwszeństwo w nabywaniu przeznaczonych do sprzedaży lokali użytkowych przyznaje się tym najemcom lub dzierżawcom, którzy na podstawie umowy najmu lub dzierżawy korzystają z nich nie krócej niż 5 lat przed złożeniem wniosku o nabycie lokalu, jeżeli prowadzą w nich działalność zgodną z zawartą umową najmu lub dzierżawy.

2. Na poczet ceny sprzedaży lokalu zbywanego w trybie bezprzetargowym zalicza się nakłady poniesione przez najemcę lub dzierżawcę na remont tego lokalu, pod warunkiem, że remont ten był dokonany za, wyrażoną na piśmie, zgodą Gminy.

3. W przypadku zbycia lokalu użytkowego w trybie bezprzetargowym, zapłata ceny może być na wniosek nabywcy lub dzierżawcy rozłożona na raty: miesięczne, kwartalne, półroczne i roczne, jednak na czas nie dłuższy niż 10.

4. Rozłożona na raty niespłacona część ceny podlega oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy procentowej odsetek ustawowych obowiązujących w dniu, w którym płatna jest rata oraz na wniosek nabywcy, zabezpieczona jest hipoteką wraz z odsetkami ustawowymi.

## **Rozdział 6. Zamiana nieruchomości**

### **§ 13.**

1. Zamiany nieruchomości oraz zamiany udziałów w nieruchomościach dokonuje się w wypadkach uzasadnionych interesami gminy, a w szczególności ze względu na:

- 1) zamierzenia i potrzeby inwestycyjne gminy,
- 2) konieczność realizacji zadań własnych i zleconych,
- 3) realizację obowiązków gminy wynikających z przepisów szczególnych,
- 4) scalanie nieruchomości i ich ponowny podział,
- 5) tworzenie gminnego zasobu nieruchomości na cele rozwojowe gminy i zorganizowanej działalności inwestycyjnej, na realizację budownictwa mieszkaniowego oraz związanych z tym budownictwem urządzeń infrastruktury technicznej,
- 6) realizację innych celów publicznych.

2. Zamiany nieruchomości i udziałów w nieruchomościach dokonuje się po przeprowadzeniu rokowań i sporządzeniu protokołu rokowań, w którym uzgadnia się istotne postanowienia przyszłej umowy.

3. Dokonując zamiany bierze się pod uwagę wartość zamienianych nieruchomości lub odpowiednio wartość udziałów, według wyceny rzeczoznawcy majątkowego.

4. Rozliczenie należności stron z tytułu zamiany nieruchomości obejmować może oprócz wartości nieruchomości również odszkodowania i inne wzajemne zobowiązania stron.

## **Rozdział 7. Obciążanie nieruchomości**

### **§ 14.**

Obciążanie nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi, następować może tylko według zasad określonych w Kodeksie Cywilnym i ustawie o księgach wieczystych i hipotece.

## **Rozdział 8. Dzierżawa i najem nieruchomości**

### **§ 15.**

1. Oddanie nieruchomości stanowiącej własność Gminy albo pozostającej we władaniu Gminy w dzierżawę, najem lub użytkowanie na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata należy do kompetencji Wójta za zgodą Rady Gminy i następuje w trybie przetargu, z zastrzeżeniem ust.2.

2. Wójt może odstąpić od przetargu, jeżeli oddanie w dzierżawę, najem lub użytkowanie następuje:

- 1) na rzecz osoby, która wybudowała na gruncie gminy stały lub tymczasowy obiekt budowlany, jak również na rzecz jej następcy prawnego,
- 2) na rzecz osoby, która spełnia warunki uzyskania prawa pierwszeństwa nabycia zgodnie z § 13 pkt 1 uchwały,
- 3) na rzecz gminnych jednostek organizacyjnych,
- 4) na rzecz gminnych osób prawnych w tym spółek prawa handlowego z większościowym udziałem Gminy,
- 5) na cel urządzenia zieleńców, ogródków przydomowych, ogródków działkowych,
- 6) na cele publiczne,
- 7) pod kabiny telefoniczne i tablice reklamowe,
- 8) na urządzenie dojeżdż, podjazdów służących do obsługi istniejącej zabudowy,
- 9) jeżeli przedmiotem dzierżawy lub najmu jest nieruchomość wpisana do rejestru zabytków,
- 10) w celu urządzenia dróg dojazdowych,
- 11) w celu poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej lub jej części będącej w posiadaniu wnioskodawcy i stanowiącej własność wnioskodawcy lub oddanej wnioskodawcy w użytkowanie wieczyste, najem lub dzierżawę,
- 12) na prowadzenie działalności charytatywnej, kulturalnej, oświatowej i sportowej.

### **§ 16.**

Wójt za zgodą Rady Gminy może zawierać kolejne umowy po umowach dzierżawy, najmu zawartych na czas oznaczony do 3 lat , których przedmiotem jest ta sama nieruchomość lub lokal użytkowy i ten sam dzierżawca.

### **§ 17.**

Do przeprowadzenia przetargu na najem lub dzierżawę nieruchomości stosuje się odpowiednio zasady i procedury wynikające z obowiązujących przepisów prawa dotyczących przetargów na zbycie nieruchomości stanowiących własność gminy.

## **Rozdział 9. Inne postanowienia**

### **§ 18.**

Nieruchomości gminy przekazywane są w trwały zarząd na rzecz gminnych jednostek organizacyjnych w celu wyposażenia ich w majątek nieruchomy niezbędny do prowadzenia działalności statutowej.

### **§ 19.**

Gminne jednostki organizacyjne zwalnia się z obowiązku ponoszenia opłat z tytułu trwałego zarządu ustanowionego na nieruchomościach stanowiących własność gminy.

### **§ 20.**

Nieruchomości oraz prawo wieczystego użytkowania nieruchomości gruntowych mogą być przedmiotem wkładów niepieniężnych do spółek prawa handlowego z udziałem gminy.

## **Rozdział 10. Przepisy końcowe**

### **§ 21.**

Obrót nieruchomościami w sprawach nie uregulowanych niniejszą uchwałą wymaga zgody Rady Gminy Stegna.

### **§ 22.**

Traci moc uchwała Nr VII/55/2011 Rady Gminy Stegna z dnia 11 kwietnia 2011 roku w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawienia lub najmu na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub czas nieoznaczony oraz zasad udzielania bonifikat.

### **§ 23.**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stegna.

### **§ 24.**

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

## **Uzasadnienie**

Projekt uchwały o zasadach nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub najem na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub czas nieoznaczony – uwzględnia wszystkie zmiany wynikające z rozstrzygnięcia nadzorczego Wojewody Pomorskiego zn. NK-III.4131.11.2011.WD z dnia 13 maja 2011r. w wyniku którego uchylono § 4; § 5 ust.2 pkt 2; § 8 ust.2; § 9 ust. 1 2; § 11 ust.1 pkt 3,4,5 i 6; § 11 ust.3; § 13 ust.4; § 16 ust.3 oraz § 22 uchwały Nr VII/55/2011 Rady Gminy Stegna z dnia 11 kwietnia 2011 roku w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawienia lub najmu na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub czas nieoznaczony oraz zasad udzielania bonifikat. Ponadto zmieniono treść § 17 w uchylanej uchwale Nr VII/55/2011 (obecnie § 16 w projekcie uchwały).

W zakresie sprzedaży lokali mieszkalnych i budynków mieszkalnych – proponuje się utrzymanie w mocy zasad określonych Uchwałą Rady Gminy: Nr XV/146/2008 z dnia 24 kwietnia 2008 roku zmienionej uchwałą Nr XXV/252/2009 z dnia 27 marca 2009 roku.

Pozostałe zapisy projektu uchwały są tylko doprecyzowaniem zapisów, które są zawarte w obowiązującej obecnie uchwale w sprawie zasad zbywania lokali mieszkalnych wraz z prawem do gruntu dla mieszkańców Gminy Stegna oraz uchwały w sprawie ustalania zasad zarządu mieniem gminy i stawek czynszu za wydzierżawione grunty, lokale użytkowe i garaże.