

**UCHWAŁA NR VII/55/2011
RADY GMINY STEGNA**

z dnia 11 kwietnia 2011 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 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 większościovym udziałem gminy, Skarbowi Państwa i jednostkom samorządu terytorialnego,
10. oddawania nieruchomości w trwałą 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. Upoważnia się Wójta Gminy do wykazania nieruchomości do zbycia w drodze zarządzenia stosując tryb przetargowy z uwzględnieniem pierwszeństwa przysługującego z ustawy oraz postanowień niniejszej uchwały.

§ 5. 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:

- 1) 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 przeznaczają się w całości na działalność statutową,
- 2) zbywanej na rzecz osoby, która dzierżawi nieruchomość na podstawie zawartej umowy, jest użytkownikiem lub następcą prawnym użytkownika, przez okres co najmniej 10 lat.
- 3) Przepisy ust. 2 nie stosuje się w przypadku gdy o nabycie nieruchomości ubiega się więcej niż jeden podmiot spełniający określone w nim warunki.

§ 6. 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.

§ 7. 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.

§ 8. 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. Wysokość pierwszej raty nie może być niższa niż 20 % ustalonej ceny.

3. 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.

§ 9. 1. Wysokość pierwszej opłaty za grunt oddawany w użytkowanie wieczyste wynosi 25 % ceny gruntu, z zastrzeżeniem ust.2 i 3.

2. Pierwszą opłatę za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste w wysokości 15 % ustala się dla nieruchomości:

- 1) przeznaczonych pod budowę obiektów sakralnych wraz z budynkami towarzyszącymi,
- 2) przeznaczonych na działalność charytatywną oraz niezarobkowa działalność opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, wychowawczą, naukową lub badawczo-rozwojową,
- 3) przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe, na realizację urządzeń infrastruktury technicznej i innych celów publicznych.

3. Ustalone zgodnie z ust. 1 i 2 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

§ 10. 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.

§ 11. 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 zobowiązany jest do pokrycia kosztów związanych z przygotowaniem nieruchomości do sprzedaży, w tym podziału geodezyjnego, wypis i wyrys, wyceny, wypis z ksiąg wieczystych itp.,
- 4) nabywca zobowiązany jest do wniesienia zaliczki na poczet kosztów, o których mowa w pkt 3,
- 5) w szczególnie uzasadnionych przypadkach Wójt może obniżyć koszty związane z przygotowaniem nieruchomości do sprzedaży lub należność z tego tytułu rozłożyć na raty,
- 6) jeżeli najemca po złożeniu wniosku o nabycie lokalu lub budynku mieszkalnego zrezygnuje z jego nabycia, wówczas wpłacona zaliczka zostaje zaliczona na poczet kosztów przygotowania nieruchomości do sprzedaży.
- 7) nabywca jest zobowiązany do uregulowania ceny nabycia lokalu lub budynku mieszkalnego, lub pierwszej raty- przed zawarciem umowy notarialnej,

8) nabywca przed zawarciem umowy notarialnej zobowiązany jest do uiszczenia należnego podatku VAT.

2. Udzielanie bonifikaty przy nabywaniu oraz rozkładania ceny nabycia nieruchomości na raty, określają Uchwały Rady Gminy Nr XV/146/2008 z dnia 24.04.2008r. i Nr XXV/252/2009 z dnia 27.03.2009r.

3. Przy nabywaniu nieruchomości na raty, wysokość raty pierwszej nie może być niższa niż 10% ustalonej ceny nabycia lokalu mieszkalnego i 20 % ustalonej ceny nabycia budynku jednolokalowego, a jej wpłata musi być dokonana przed zawarciem umowy notarialnej.

4. 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.

§ 12. 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

§ 13. 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 lat 10.

4. Wysokość pierwszej raty nie może być niższa niż 35 % ustalonej ceny.

5. 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

§ 14. 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

§ 15. 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

§ 16. 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.

3. Rada Gminy upoważnia (zobowiązuje) Wójta Gminy do określenia, w trybie Zarządzenia Wójta Gminy, minimalnych stawek czynszu dzierżawnego - czynszu najmu - nieruchomości, z obowiązkowym uwzględnieniem corocznego wskaźnika wzrostu cen.

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

§ 18. 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

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

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

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

§ 22. Upoważnia się Wójta do nieodpłatnego zbywania urządzeń energetycznych, gazowych, telekomunikacyjnych, wodociągowych i kanalizacyjnych na rzecz jednostek zajmujących się eksploatacją tych urządzeń.

Rozdział 10.

Przepisy końcowe

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

§ 24. Tracą moc uchwały:

1. Uchwała Nr XVII/168/08 Rady Gminy Stegna z dnia 04 lipca 2008 roku w sprawie ustalenia zasad zarządu mieniem gminy oraz stawek czynszu za wydzierżawiane grunty, lokale użytkowe i garaże.

2. Uchwała Nr XXV/251/2009 Rady Gminy Stegna z dnia 27 marca 2009 w sprawie zmiany części Uchwały Nr XVII/166/08 z dnia 4 lipca 2008r w sprawie ustalenia zasad zarządu mieniem gminy oraz stawek czynszu za wydzierżawiane grunty, lokale użytkowe i garaże.

§ 25. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stegna.

§ 26. 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 ze zmiany ustawy o gospodarce nieruchomościami w zakresie obrotu gminnymi nieruchomościami. Doprecyzowano przede wszystkim kwestie dzierżawy i najmu na czas dłuższy niż trzy lata oraz przedłużenia istniejących umów dzierżawy bez konieczności ogłaszania nowych przetargów. To z jednej strony usprawni gospodarowanie nieruchomościami (od nieruchomości dzierżawionych pobierany jest czynsz i podatek od nieruchomości), a ponadto daje gwarancje dzierżawcom, że mogą zagospodarować dzierżawione/najmowane nieruchomości na czas dłuższy niż trzy lata. Podobnie rzecz się ma z lokalami użytkowymi – najemcy/dzierżawcy mogą inwestować w rozpoczęcie działalności gospodarczej, mając zapewnione dłuższe dzierżawy, a w przyszłości prawo pierwokupu danego lokalu. W zakresie sprzedaży lokali mieszkalnych i budynków mieszkalnych – proponuje się utrzymanie w mocy zasad określonych Uchwałami Rady Gminy: Nr XV/146/2008 z dnia 24 kwietnia 2008 roku i Nr XXV/252/2009 z dnia 27 marca 2009 roku. Proponuje się również, wprowadzić zwolnienia z opłaty rocznej za trwałe zarząd - w trwałe zarząd są przekazywane nieruchomości gminnym jednostkom organizacyjnym - szkołom - bowiem środki na funkcjonowanie tych jednostek w całości pochodzą z budżetu gminy i subwencji oświatowych. 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.