

Projekt

z dnia 15. października 2015 r.
Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY STEGNA**

z dnia 2015 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 (tekst jednolity Dz.U. z 2015 r., poz. 1515) 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 2015 r., poz. 782 z późn.zm.) **Rada Gminy Stegna uchwala, co następuje:**

**Rozdział I.
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 zasady 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.

§ 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 (aportu) do spółek prawa handlowego, utworzonych przez gminę lub do których gmina przystąpiła,
- 8) obciążania nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi na rzecz osób trzecich,

- 9) użyczenia nieruchomości jednostkom organizacyjnym gminy, gminnym osobom prawnym, klubom sportowym, jednostkom OSP, organizacją pożytku publicznego, spółkom prawa handlowego z większościowym 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 II. 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 tekst jednolity (Dz.U. z 2015r. poz 1014 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, a 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.

Rozdział III. Sprzedaż nieruchomości i oddawanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej.

§ 4.

1. Nieruchomości są sprzedawane lub oddawane w użytkowanie wieczyste w drodze przetargu z zastrzeżeniem wyjątków wynikających z ustawy, niniejszej uchwały i innych przepisów szczegółowych.

2. Zwalnia się z obowiązku zbycia w drodze przetargu nieruchomości przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe, lub na realizację urządzeń infrastruktury technicznej albo innych celów publicznych, jeżeli cele te będą realizowane przez podmioty dla których są to cele statutowe 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 prowadzą 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. Ustala się bonifikatę w wysokości 10% od opłaty za przekazanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste (pierwsza opłata jak i roczne), a także od opłaty za zbycie nieruchomości, jeżeli nieruchomość gruntowa została wpisana do rejestru zabytków.

§ 7.

W razie zbiegu praw do bonifikat z tytułów wymienionych w § 6 ust.1 i 2 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 lub 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. Wierzytelność w stosunku do nabywcy z tego tytułu podlega zabezpieczeniu, w szczególności przez ustanowienie hipoteki.

Rozdział IV.

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.

Zasady zbywania lokali mieszkalnych wraz z prawem do gruntu określa odrębna uchwała.

§ 11.

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

Rozdział V. 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 lub roczne, jednak na czas nie dłuższy niż lat 10.

4. Rozłożona na raty niespłacona część ceny podlega oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy procentowej odsetek ustawowych obowiązujących w dniu, w którym płatna jest rata. Wierzytelność w stosunku do nabywcy z tego tytułu podlega zabezpieczeniu, w szczególności przez ustanowienie hipoteki.

Rozdział VI. 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 VII. Obciążanie nieruchomości

§ 14.

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

2. Wyraża się zgodę na obciążanie przez Wójta nieruchomości gruntowych stanowiących własność Gminy Stegna na rzecz osób fizycznych i prawnych przez ustanowienie odpłatnych służebności gruntowych i służebności przesyłu.

3. Wyraża się zgodę na obciążanie przez Wójta nieruchomości gruntowych stanowiących własność Gminy Stegna na rzecz Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego przez ustanowienie nieodpłatnych służebności gruntowych i służebności przesyłu.

4. Ustanowienie służebności o których mowa w ust. 2 i ust. 3 nie może być sprzeczne z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku jego braku ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego lub ostateczną decyzją o warunkach zabudowy.

Rozdział VIII. Dzierżawa, najem i użytkowanie 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 lub na czas nieoznaczony należy do kompetencji Wójta za zgodą Rady Gminy i następuje w trybie przetargu, z zastrzeżeniem ust.2.

2. Rada Gminy na wniosek Wójta może wyrazić zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umów o których mowa w ust. 1

§ 16.

1. Wójt za zgodą Rady Gminy może zawierać w trybie bezprzetargowym kolejne umowy po umowach dzierżawy, najmu lub użytkowania zawartych na czas oznaczony do 3 lat, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość i ten sam dzierżawca lub najemca z zastrzeżeniem ust. 2 .

2. Wójt może zawierać bez zgody Rady Gminy w trybie bezprzetargowym kolejne umowy najmu boksów handlowych na terenie Targowiska Gminnego "Mój Rynek" w Stegnie, których przedmiotem jest ten sam boks handlowy i ten sam najemca.

§ 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 IX. 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.

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

Rozdział X. Przepisy końcowe

§ 20.

Tracą moc uchwały Rady Gminy Stegna:

1. Nr XIX/184/2012 z dnia 23 kwietnia 2012 roku 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 z późniejszymi zmianami.


§ 21.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stegna.

§ 22.

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

RADCA PRAWNY


Robert Dargiewicz

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 wprowadzone w obecnie obowiązującej Uchwały Nr XIX/184/2012 z dnia 23 kwietnia 2012 roku 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.

PODINSPEKTOR


Krzysztof Wojciuch

