

Uchwała Nr XXI / 135 / 08  
Rady Gminy Stolno  
z dnia 29 grudnia 2008r

w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami, stanowiącymi własność  
Gminy Stolno

Na podstawie art.18 ust.2 pkt.9 lit „a” ustawy z dnia 08 marca 1990 r o samorządzie gminnym ( Dz U z 2001r Nr 142 poz.1591, z 2002r Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz.558, 113, poz.984, Nr 153, poz.1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003r Nr 80, poz.717, Nr 162 poz.1568, z 2004r Nr 102, poz.1055, Nr 116, poz.1203; z 2005r Nr 172, poz.1441, Nr 175, poz.1457; z 2006r Nr 17, poz.128, Nr 181, poz. 1337; z 2007r Nr 48, poz.327, Nr 138, poz.974, Nr 173, poz.1218) oraz art.13 ust.1, art.25 ust.1 i 2, art.34 ust.6, art.37 ust.4, art.68 ust.1 pkt.7, art.70 ust.4, art.72 ust.1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r o gospodarce nieruchomościami ( Dz.U. z 2004r. Nr 261, poz.2603, Nr 281, poz.2782, z 2005r, Nr 130, poz.1087, Nr 169, poz.1420, Nr 175, poz.1459 z 2006r Nr 104, poz.708, Nr 220, poz.1601, Nr 220, poz.1600 z 2007r Nr 69, poz.468, Nr 173, poz.1218, z 2008r Nr 59, poz.369)

Rada Gminy  
uchwala, co następuje :

**Rozdział 1**  
**Przepisy ogólne**

- § 1.1. Określa się zasady nabywania, zbywania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania.
2. Ilekroć w uchwale jest mowa o ustawie należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997r o gospodarce nieruchomościami ( DzU z 2004r Nr 261, poz. 2603 z późn.).
- § 2. Podstawę gospodarowania nieruchomościami stanowią miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, decyzje o warunkach zabudowy i celu publicznego oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy, uchwalonego na podstawie przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
- § 3.1. W zakresie niezastrzeżonym w ustawie, przepisach szczególnych lub w niniejszej uchwale dla Rady Gminy Stolno, gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje Wójt Gminy.
2. Wójt w drodze zarządzenia przeznacza nieruchomości do obrotu, określając rodzaj czynności prawnej. W przypadku sprzedaży, oddania w użytkowanie wieczyste, użytkowanie, najem lub dzierżawę określi tryb przetargowy lub bezprzetargowy.
- § 4. Upoważnia się Wójta Gminy do :
- 1) zbywania lub nabywania działek gruntu ,którego wartość nie przekracza **40000 EURO**;
  - 2) zbywania lub nabywania nieruchomości zabudowanych, których wartość nie przekracza **50000 EURO**;

- 3) oddawania nieruchomości w najem, dzierżawę na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata, nie dłuższy jednak niż 10 lat.

## **Rozdział 2**

### **Zasady nabywania i zbywania nieruchomości**

- § 5.1.** Nabywanie i zbywanie nieruchomości obejmuje dokonywanie czynności prawnych, na podstawie których następuje przeniesienie własności nieruchomości lub przeniesienie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej albo oddanie jej w użytkowanie wieczyste.
2. Nabycie nieruchomości może nastąpić w szczególności na:
    - 1) cele uzasadniające wywłaszczenie na rzecz gminy;
    - 2) cele związane z realizacją zadań własnych Gminy;
  3. Cena nieruchomości sprzedawanej w drodze bezprzetargowej lub w drodze rokowań może zostać rozłożona na raty na okres nie dłuższy niż 5 lat
    - 1) pierwsza rata w wysokości 25% ustalonej ceny podlega zapłacie nie później niż do dnia zawarcia umowy przenoszącej własność. Następne raty wraz z oprocentowaniem podlegają zapłacie w terminach ustalonych przez strony w umowie;
    - 2) niespłacona należność podlega zabezpieczeniu hipotecznemu oprocentowaniem w wysokości 5 % w stosunku rocznym.
  4. Przy oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste pierwsza opłata wynosi 25 % ceny nieruchomości gruntowej.
  5. Pierwszą opłatę za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste w drodze bezprzetargowej można rozłożyć na raty nie dłużej niż na 5 lat. Niespłacona część ceny podlega zabezpieczeniu hipotecznemu z oprocentowaniem w wysokości 5 % w stosunku rocznym.
  6. Wójt zobowiązany jest wliczyć w cenę nieruchomości koszty związane z przygotowaniem nieruchomości do sprzedaży.
  7. Nabywca ponosi koszty umowy notarialnej oraz koszty sądowe;
  8. W przypadku rezygnacji z nabycia nieruchomości sprzedawanej w drodze bezprzetargowej wnioskodawca zobowiązany jest do pokrycia kosztów przygotowawczych związanych ze sprzedażą.

**§ 6.1.** Cena nabycia nieruchomości przez Gminę Stolno nie może być wyższa od wartości ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

2. Nabycie za cenę wyższą niż wartość określona przez rzeczoznawcę majątkowego następuje za zgodą rady.

## **Rozdział 3**

### **Zasady oddawania w dzierżawę, najem lub użytkowanie nieruchomości z włączeniem lokali mieszkalnych**

- § 7.1.** Nieruchomości mogą być oddawane w użytkowanie, użyczenie, najem lub dzierżawę, osobom fizycznym lub prawnym na zasadach określonych w ustawie, kodeksie cywilnym z uwzględnieniem poniższych zapisów.

2. Dzierżawa, najem nieruchomości, na okres powyżej 3 lat następuje w drodze przetargu z zastrzeżeniem ust. 3 niniejszej uchwały.
3. Wyraża zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umów najmu lub dzierżawy na okres dłuższy niż 3 lata, jeżeli oddanie w dzierżawę lub najem nieruchomości następuje:
  - 1) na rzecz osoby, która korzystała jako ostatnia z nieruchomości na podstawie umowy przez okres co najmniej 3 lat;
  - 2) małżonkowi lub zstępному dotychczasowemu dzierżawcy lub najemcy;
  - 3) w celu poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej lub jej części stanowiącej własność lub oddanej w dzierżawę, wnioskodawcy;
  - 4) gdy dwa kolejne przetargi nie wyłoniły dzierżawcy lub najemcy.;
  - 5) na cele rolnicze, ogrodnicze lub urządzenia zieleńców, ogródków przydomowych, a powierzchnia gruntów nie przekracza 0,30 ha;
  - 6) zawarcie pierwotnej umowy nastąpiło po przeprowadzeniu przetargu na dzierżawę;
  - 7) dla wód i gruntów o niższych bonitacjach dla których nie można określić hektara przeliczeniowego lub dla części nieruchomości gruntowych wydzierżawionych drodze rokowań za cenę ustaloną w tych rokowaniach;
  - 8) dla gruntów przydzielanych nauczycielom na podstawie Karty Nauczyciela o pow. nie większej niż 0,25 ha. W sytuacji gdy obszar działki uniemożliwia dokonanie podziału po 0,25ha należy dokonać takiego podziału aby nie pozostawić gruntu nie zagospodarowanego.
4. Warunki i opłaty z tytułu dzierżawy gruntów lub najmu ustala się w drodze przetargu .
5. Czynsz z tytułu dzierżawy lub najmu w trybie bezprzetargowym ustala Wójt Gminy w drodze zarządzenia.
6. Zasady wynajmowania lokali mieszkalnych określa odrębna uchwała.

**§ 8.1.** Upoważnia się Wójta do dalszego wydzierżawiania nieruchomości gruntowych gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość.

2. Zawarcie kolejnej umowy możliwe jest w sytuacji gdy dzierżawca:
  - 1) wywiązuje się z postanowień dotychczasowej umowy;
  - 2) przedłużenie dzierżawy nie będzie kolidowało z interesami gminy
3. W nowej umowie czynsz dzierżawny nie może być mniejszy od dotychczasowego, chyba wskutek innych okoliczności nastąpiła znaczna zmiana powierzchni nieruchomości gruntowej. Wówczas czynsz ustala się proporcjonalnie do aktualnej powierzchni działki.

## **Rozdział 4**

### **Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych, ceny opłaty i bonifikaty**

- § 9.** Pierwszeństwo w nabyciu lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Stolno przysługuje najemcom, których najem został nawiązany na czas nieoznaczony.

- § 10.1. Najemca lokalu mieszkalnego, który jest własnością Gminy może wykupić wynajmowany lokal za gotówkę (jednorazową wpłatę) lub na raty oraz nabyć na własność część nieruchomości gruntowej.
2. Koszty związane z przygotowaniem nieruchomości do sprzedaży oraz zawarciem umowy sprzedaży lokalu tj. opłatę notarialną, koszty założenia księgi wieczystej zakupionego lokalu ponosi nabywca.

§ 11.1. Przy sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemcy od ceny lokalu udziela się bonifikaty. Wysokość bonifikaty zostanie określona każdorazowo odrębną uchwałą Rady Gminy.

2. Przy sprzedaży lokali mieszkalnych na raty wprowadza się zasady:

- 1) spłata rat w okresie nie dłuższym niż **5** lat.
- 2) pierwsza rata w wysokości **25%** ustalonej ceny podlega zapłacie nie później niż do dnia zawarcia umowy przenoszącej własność.

3. Następne raty wraz z oprocentowaniem podlegają zapłacie w terminach ustalonych przez strony w umowie. Niespłacona należność podlega zabezpieczeniu hipotecznemu z oprocentowaniem w wysokości **5%** w stosunku rocznym.

## **Rozdział 5**

### **Przepisy końcowe**

§ 13. Do spraw wszczętych, a nie zakończonych przed wejściem w życie uchwały stosuje się zasady powyższe.

§ 14. Traci moc uchwała Nr III/28/02 Rady Gminy Stolno z dnia 30 grudnia 2002r w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami komunalnymi stanowiącymi własność Gminy Stolno, (Dz.Urz. Województwa Kujawsko – Pomorskiego z 2003r. nr 7, poz.134) .

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Wójt Gminy Stolno.

§ 16. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko – Pomorskiego.

## **Uzasadnienie:**

Zgodnie z art. 18 ust.2 pkt.9 lit.a ustawy z dnia 8 marca o samorządzie gminnym, rada gminy podejmuje uchwały w sprawach majątkowych gminy przekraczających zakres zwykłego zarządu dotyczących zasad nabywania, zbywania i obciążenia nieruchomości oraz ich wydzierżawiania i wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, o ile ustawy szczególne nie stanowią inaczej.

Nowością jest, że uchwała rady gminy jest wymagana również w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość.

Dlatego też poprzednia uchwała rady gminy określająca zasady gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Stolno przyjęta w 2002r została zaktualizowana, z uwzględnieniem z nowelizowanych przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W celu sprawnego gospodarowania mieniem komunalnym proponuję przyjęcie przedmiotowej uchwały.

## OPINIA PRAWNA

Dotyczy : art. 67 ust.1a ustawy z dnia 28 listopada 2003 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw.

Ustawa z dnia 28 listopada 2003 r zmieniająca ustawę o gospodarce nieruchomościami / Dz.U Nr 141 ,poz. 1492 / w art. 67 po ust. 1 dodaje ust.1a w którym precyzuje pojęcie „ cena lokalu”.

Wynika z niego, że „ cena lokalu ,oznaczonego jako przedmiot odrębnej własności, obejmuje lokal wraz z pomieszczeniami przynależnymi oraz udział w nieruchomości wspólnej” / nieruchomością wspólną stanowi również grunt /

Zapis w § 7 ust.1 Uchwały Nr III /28 02 Rady Gminy Stolno z dnia 30 grudnia 2002r dotyczący bonifikat udzielanych przy sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców nie wymaga zmiany, po wejściu w życie z dniem 22 września 2004r w/w ustawy.

Zestawienie treści art.67 ust. 1a ustawy z treścią § 7 ust.1 uchwały Rady Gminy wynika, że przy takim zapisie bonifikatę należy stosować również do ułamkowej części gruntu .

Stolno ,dnia 12.10. 2004 r.

