

**UCHWAŁA NR XXXVI/317/2014
RADY GMINY STOLNO**

z dnia 29 września 2014 r.

w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy Stolno oraz nabywania i obciążania nieruchomości na rzecz Gminy Stolno

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 9 lit a ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2013r, poz.594 oraz poz.645 i poz.1318; Dz.U. z 2014r., poz. 379) oraz art.34 ust.6 i ust. 6a, art.37 ust. 2, 3 i 4, art.67 ust.3, art.70 ust.2 i ust. 4, art.72 ust.1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2014 r., poz.518) uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała określa:

- 1) zasady nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony;
- 2) zasady wydzierżawiania lub wynajmowania nieruchomości, które były przedmiotem umowy zawartej na czas oznaczony do 3 lat i są przedmiotem kolejnej umowy tych samych stron.

2. Uchwała nie narusza przepisów odrębnych, a w szczególności ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2014r., poz.518) zwanej dalej ustawą.

3. Przepisy uchwały stosuje się odpowiednio przy nabywaniu przez Gminę Stolno od osób prawnych i fizycznych prawa użytkowania wieczystego gruntu oraz ograniczonych praw rzeczowych na nieruchomościach.

§ 2. Podstawę gospodarowania nieruchomościami stanowią miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego Gminy, a w przypadku ich braku studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stolno lub ostateczne decyzje o warunkach zabudowy.

§ 3. 1. W zakresie nie zastrzeżonym dla Rady Gminy w ustawie oraz w przepisach szczególnych lub w niniejszej uchwale, gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje Wójt Gminy, a w szczególności:

- 1) dokonuje wyboru tytułu prawnego przekazania nieruchomości osobom fizycznym, prawnym i jednostkom organizacyjnym nie posiadającym osobowości prawnej, podaje do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży, oddania w użytkowanie wieczyste, użytkowanie, najem lub w dzierżawę;
- 2) przeprowadza postępowanie przewidziane przepisami prawa w przypadku ustawowego lub wynikającego z uchwał Rady Gminy obowiązku przeprowadzenia przetargu;
- 3) przeprowadza postępowanie przewidziane przepisami prawa w przypadku przekazywania nieruchomości osobom fizycznym i prawnym w trybie bezprzetargowym;
- 4) zawiera umowy cywilnoprawne oraz w przypadkach przewidzianych ustawą wydaje decyzje administracyjne;
- 5) ustanawia ograniczone prawa rzeczowe na nieruchomościach stanowiących własność Gminy Stolno.

**Rozdział 2.
Zasady nabywania i zbywania nieruchomości**

§ 4. 1. Upoważnia się Wójta Gminy do nabywania do gminnego zasobu, nieruchomości stanowiących własność osób fizycznych i prawnych oraz przysługujących tym osobom prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych, jeżeli nieruchomości są niezbędne dla realizacji celów publicznych Gminy Stolno, a w szczególności gdy:

- 1) ich nabycie związane jest z zamierzonymi inwestycjami, koniecznością realizacji zadań własnych, tworzeniem gminnych zasobów mieszkaniowych, uregulowaniem stanów prawnych nieruchomości faktycznie zajętych przez Gminę Stolno;

- 2) ich nabycie przyczynia się lub powoduje powstanie zwartego kompleksu nieruchomości gruntowych ułatwiając gospodarowanie nim zgodnie z jego społeczno-gospodarczym przeznaczeniem;
- 3) ich nabycie następuje nieodpłatnie lub w drodze zamiany polepszającej gospodarowanie gminnym zasobem nieruchomości, albo służącej realizacji celu społeczno – gospodarczego Gminy Stolno w ramach zadań własnych gminy.

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

3. Nabycie za cenę wyższą niż wartość określona przez rzeczoznawcę majątkowego następuje za zgodą Rady Gminy.

4. Nabycie nieruchomości niezbędnych dla realizacji celów publicznych może zostać dokonane w ramach środków przeznaczonych na te cele w uchwale budżetowej.

§ 5. 1. Upoważnia się Wójta Gminy do:

- 1) zbywania nieruchomości w drodze umowy sprzedaży;
- 2) oddawania nieruchomości gruntowych w użytkowanie wieczyste;
- 3) dokonywania zamiany nieruchomości lub zamiany prawa użytkowania wieczystego nieruchomości na prawo własności nieruchomości.

2. Sprzedaż nieruchomości albo oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowych następuje w drodze przetargu lub w drodze bezprzetargowej zgodnie z zasadami określonymi w ustawie.

3. Cena nieruchomości sprzedawanej w drodze bezprzetargowej lub w drodze rokowań może zostać rozłożona na raty roczne na okres nie dłuższy niż 5 lat, z tym że:

- 1) pierwsza rata w wysokości 25% ustalonej ceny podlega zapłacie nie później niż do dnia zawarcia umowy przenoszącej własność;
- 2) następne raty wraz z oprocentowaniem podlegają zapłacie w terminach ustalonych przez strony w umowie.

4. Rozłożona na raty niespłacona część ceny, o której mowa w ust. 3, podlega oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy procentowej równej 5% w stosunku rocznym. Wierzytelność ta podlega zabezpieczeniu hipoteką.

5. Przy oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste pierwsza opłata wynosi 25 % ceny nieruchomości gruntowej.

6. 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.

7. Wójt zobowiązany jest wliczyć w cenę nieruchomości koszty związane z przygotowaniem nieruchomości do sprzedaży.

8. Nabywca ponosi koszty umowy notarialnej oraz koszty sądowe.

Rozdział 3.

Zasady oddawania w dzierżawę, najem lub użytkowanie nieruchomości z wyłączeniem lokali mieszkalnych

§ 6. 1. Nieruchomości mogą być oddawane w dzierżawę, najem lub w użytkowanie, osobom fizycznym lub prawnym na zasadach określonych w ustawie, kodeksie cywilnym z uwzględnieniem zapisów zawartych w rozdziale 3 uchwały.

2. Zawarcie umów dzierżawy, najmu lub użytkowania nieruchomości, na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony następuje w drodze przetargu z zastrzeżeniem ust.3.

3. Rada Gminy wyraża zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umów dzierżawy, najmu lub użytkowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, jeżeli oddanie w dzierżawę najem lub użytkowanie następuje:

- 1) na rzecz osoby, która korzystała jako ostatnia z nieruchomości na podstawie umowy przez okres co najmniej 3 lat;
- 2) małżonkowi lub zstępnemu dotychczasowemu dzierżawcy, najemcy lub użytkownikowi;

- 3) w celu poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej lub jej części stanowiącej własność wnioskodawcy 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;
- 6) zawarcie pierwotnej umowy nastąpiło po przeprowadzeniu przetargu na dzierżawę;
- 7) dla gruntów o niższych bonitacjach, nieużytków, dla których nie można określić hektara przeliczeniowego lub dla części innych nieruchomości gruntowych;
- 8) dla gruntów przydzielonych w użytkowanie nauczycielom na postawie Karty Nauczyciela o powierzchni nie większej niż 0,25 ha.

4. Stawki czynszu za dzierżawę lub najem nieruchomości stanowiących własność Gminy Stolno ustala Wójt w drodze zarządzenia.

5. W przetargowym trybie zawierania umowy dzierżawy, najmu lub użytkowania nieruchomości stanowiącej własność Gminy Stolno, stawki czynszu określone zarządzeniem, o którym mowa w ust.4 stanowią cenę wywoławczą czynszu dzierżawnego w przetargu.

6. Zasady wynajmowania lokali mieszkalnych określa odrębna uchwała.

§ 7. 1. Upoważnia się Wójta Gminy 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 że wskutek innych okoliczności nastąpiła znaczna zmiana powierzchni nieruchomości gruntowej. Wówczas czynsz ustala się proporcjonalnie do aktualnej powierzchni działki.

4. W uzasadnionych przypadkach, ze względów gospodarczo - ekonomicznych, Wójt Gminy upoważniony jest, do wydzierżawiania bądź przyjmowania w nieodpłatne użyczenie od osób fizycznych nieruchomości gruntowych na okres nie dłuższy niż 10- lat.

Rozdział 4.

Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych, ceny, opłaty i bonifikaty

§ 8. . Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych ich najemcom, w tym ceny, opłaty i bonifikaty, których najem został nawiązany na czas nieoznaczony, będą określane każdorazowo odrębną uchwałą Rady Gminy.

Rozdział 5.

Przepisy końcowe

§ 9. Do spraw wszczętych, a nie zakończonych przed wejściem w życie uchwały stosuje się przepisy dotychczasowe.

§ 10. Traci moc uchwała Nr XXI/135/08 Rady Gminy Stolno z dnia 29 grudnia 2008 r. w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami, stanowiącymi własność Gminy Stolno (Dz.Urz. Województwa Kujawsko – Pomorskiego z 2009 r. nr 4, poz.70).

§ 11. Wykonanie uchwały powierza się Wójt Gminy Stolno.

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

Przewodnicząca Rady Gminy



Halina Kołodziejek

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 lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, o ile ustawy szczególne nie stanowią inaczej; 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. Z uwagi na to, iż poprzednia uchwała podjęta została w 2008 roku zachodzi konieczność jej znowelizowania w celu sprawnego gospodarowania mieniem komunalnym.