

UCHWAŁA NR IV/18/2011
RADY GMINY DOBRE

z dnia 31 stycznia 2011 r.

**w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości gruntowych oraz ich
wydzierżawiania lub wynajmowania na okres dłuższy niż trzy lata.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591; z 2002r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz.558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz.1271 i Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz.1203; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457; z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337; z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz.1218; z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458; z 2009 r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157, poz. 1241 oraz z 2010 r. Nr 28, poz.142 i 146, Nr 106, poz. 675 i Nr 40, poz. 230) oraz art. 11, art. 13 ust. 1, art. 25, art. 37 ust.3, art. 68 ust. 1, art. 70 ust. 4, art. 73, ust. 3 i 4, art. 76 ust. 1 i art. 146 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651, Nr 106, poz. 675, Nr 143, poz. 963, Nr 155, poz. 1043, Nr 197 poz. 1307 i Nr 200, poz. 1323), Rada Gminy uchwała, co następuje:

Rozdział 1.
ZASADY OGÓLNE

§ 1. 1. Uchwała określa zasady nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony, o ile ustawy szczególne nie stanowią inaczej.

2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) Gminie – rozumie się przez to Gminę Dobrę.
- 2) Wójcie – rozumie się przez to Wójta Gminy Dobrę.
- 3) ustawie – rozumie się przez to ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651, z późn. zm.),
- 4) nieruchomości – rozumie się przez to nieruchomość gruntową określoną w ustawie,
- 5) zbywaniu albo nabywaniu nieruchomości – należy przez to rozumieć dokonywanie czynności prawnych na podstawie których następuje przeniesienie własności nieruchomości lub przeniesienie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, albo oddanie jej w użytkowanie wieczyste.

Rozdział 2.
NABYWANIE NIERUCHOMOŚCI

§ 2. 1. Nabywanie nieruchomości dokonuje się w przypadkach przewidzianych ustawą lub przepisami szczególnymi oraz w przypadkach uzasadnionych interesami Gminy, a w szczególności w związku z:

- 1) zamierzeniami inwestycyjnymi gminy,
- 2) tworzeniem gminnych zasobów nieruchomości na cele rozwojowe gminy i realizację budownictwa mieszkaniowego oraz urządzeń infrastruktury technicznej,
- 3) realizacją obowiązków gminy wynikających z przepisów szczególnych,
- 4) realizacją innych celów publicznych.

2. Podstawą do nabycia nieruchomości jest protokół uzgodnień zawierający istotne postanowienia przyszłej umowy, a w szczególności: opis nieruchomości z uwzględnieniem stanu prawnego, dane dotyczące właściciela, informacje o przeznaczeniu w planie zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku planu określenie sposobu korzystania z nieruchomości, proponowaną cenę oraz warunki jej zapłaty.

3. Nabycie nieruchomości może nastąpić w części lub w całości.

4. Nabycia nieruchomości dokonuje Wójt, po uzyskaniu pozytywnej opinii Rady Gminy.

Rozdział 3. **ZBYWANIE NIERUCHOMOŚCI**

§ 3. 1. Nieruchomości stanowiące własność Gminy Dobre mogą być zbywane w drodze sprzedaży, oddawania w wieczyste użytkowanie, zamiany, darowizny, przeniesienia własności na rzecz Skarbu Państwa, na cele określone w art. 61 ustawy.

2. Zbycie nieruchomości może nastąpić w części lub w całości.

3. Do zbycia mogą być przeznaczone nieruchomości, które są zbędne do wykonywania zadań własnych Gminy, a ich sprzedaż rokuje lepsze wykorzystanie gospodarcze i ekonomiczne przez inne podmioty oraz na cele mieszkaniowe.

4. Wójt przeznacza nieruchomości do zbycia w drodze zarządzenia stosując tryb przetargowy z uwzględnieniem pierwszeństwa przysługującego z ustawy, po uzyskaniu pozytywnej opinii Rady Gminy Dobre.

5. Przy sprzedaży nieruchomości w drodze przetargu stosuje się następujące zasady ustalania cen:

- 1) cenę wywoławczą w pierwszym przetargu ustala się nie niższą niż wartość nieruchomości, określoną przez rzeczoznawcę majątkowego sporządzoną nie wcześniej niż 1 rok przed podjęciem zarządzenia o ogłoszeniu przetargu,
- 2) do ceny ustalonej zgodnie z pkt 1 dolicza się koszty poniesione przez gminę na przygotowanie nieruchomości do zbycia,
- 3) cena wywoławcza w drugim przetargu może zostać obniżona do 50 % ceny wywoławczej z pierwszego przetargu,
- 4) nieruchomości niezbyte w drugim przetargu mogą być zbyte w trybie bezprzetargowym w drodze rokowań za cenę ustaloną w rokowaniach jednak nie niższą niż 40 % wartości nieruchomości ustalonej przez rzeczoznawcę do pierwszego przetargu.

§ 4. 1. W trybie bezprzetargowym nieruchomości mogą być zbywane w wypadkach określonych w ustawie i przepisach szczególnych, przy czym w przypadku rozłożenia ceny nieruchomości na raty, wysokość I raty winna wynosić nie mniej niż 20 %.

2. W trybie bezprzetargowym nieruchomości zbywa się za cenę ustaloną w wyniku rokowań, jednakże nie niższą od ich wartości ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego, chyba że zastosowano bonifikatę przewidzianą w ustawie lub w uchwale.

§ 5. 1. Wójt może zarządzeniem udzielić bonifikaty, od ceny ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego, w przypadku przeznaczenia do sprzedaży nieruchomości w trybie bezprzetargowym.

Rozdział 4. **ZAMIANA NIERUCHOMOŚCI**

§ 6. 1. Zamiany nieruchomości dokonuje Wójt w przypadkach uzasadnionych interesami gminy, a w szczególności w związku z:

- 1) z zamierzeniami inwestycyjnymi gminy,
- 2) tworzeniem gminnych zasobów nieruchomości na cele rozwojowe gminy i realizację budownictwa mieszkaniowego oraz urządzeń infrastruktury technicznej,
- 3) realizacją obowiązków gminy wynikających z przepisów szczególnych,
- 4) realizacją innych celów publicznych.

2. Zamiany nieruchomości dokonuje się po przeprowadzeniu rokowań i sporządzeniu protokołu uzgodnień, w którym zostają zapisane istotne postanowienia przyszłej umowy.

3. Przy dokonywaniu zamiany, bierze się pod uwagę wartość zamienianych nieruchomości, według wyceny rzeczoznawcy majątkowego.

Rozdział 5. **OBCIĄŻANIE NIERUCHOMOŚCI**

§ 7. 1. Obciążanie nieruchomości następuje będzie według zasad określonych w Kodeksie cywilnym i ustawie z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2001 r. Nr 124, poz.1361 z późn. zm.).

2. Obciążanie nieruchomości może polegać na:

- 1) ustanowieniu prawa użytkowania,
- 2) ustanowieniu hipoteki,
- 3) ustanowieniu służebności.

3. Ustanowienie prawa użytkowania oraz hipoteki wymaga zgody Rady Gminy.

Rozdział 6. DZIERŻAWA I NAJEM NIERUCHOMOŚCI

§ 8. 1. Przeznaczenie nieruchomości do wdzierżawienia lub wynajmu następuje w drodze zarządzenia Wójta stosującego tryb przetargowy, z zastrzeżeniem w ust. 2,

- 1) do przeprowadzenia przetargu na dzierżawę i najem nieruchomości stosuje się odpowiednio zasady i procedury wynikające z obowiązujących przepisów prawa, dotyczących przetargów na zbycie nieruchomości stanowiących własność gminy,
- 2) dotychczasowemu dzierżawcy lub najemcy przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy na dalszy okres, jeżeli złoży pisemną ofertę, jednakże pod warunkiem, że wywiązywał się z postanowień umowy oraz nie będzie to kolidowało z interesami gminy,
- 3) pierwszeństwo zawarte w pkt. 2, przestaje obowiązywać w przypadku przeznaczenia nieruchomości do zbycia.

2. Bez przetargu wdzierżawia się i wynajmuje nieruchomości:

- 1) przeznaczone na potrzeby administracji samorządowej i publicznej,
- 2) przeznaczone na potrzeby gminnych jednostek organizacyjnych,
- 3) przeznaczonych na cele nie związane z działalnością zarobkową osób i jednostek wymienionych w art. 68 ust.1 pkt 1 i 5 ustawy,
- 4) w szczególnych przypadkach uzasadnionych interesami gminy.

3. Minimalne stawki czynszu dzierżawnego ustala Wójt w drodze zarządzenia, które stanowią jednocześnie stawki wywoławcze w postępowaniu przetargowym.

4. Stawki czynszu najmu nieruchomości przeznaczonej w najem w drodze bezprzetargowej zatwierdza Wójt w wykazie, o którym mowa w art. 35 ustawy, a w przypadku postępowania przetargowego stawki zatwierdzone w wykazie stanowią minimalne stawki wywoławcze.

5. W przypadku nieruchomości oddawanych w najem lub dzierżawę na czas oznaczony do 3 miesięcy, stawki ustalane są w drodze negocjacji.

Rozdział 7. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 9. Sprawy nie uregulowane niniejszą uchwałą wymagają zgody Rady Gminy.

§ 10. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 11. Traci moc uchwała Nr VI/39/07 Rady Gminy Dobre z dnia 27 kwietnia 2007 r. w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości gruntowych oraz ich wdzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata (Dz. Urz. Woj. Kujawsko-Pomorskiego Nr 68, poz. 1116)

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

Przewodniczący Rady

Tomasz Kuźba

Uzasadnienie

Stosownie do art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.) do wyłącznej kompetencji rady gminy należy określanie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony.

Dlatego uważa się, że upoważnienie Wójta do samodzielnego działania w zakresie przewidzianym niniejszą uchwałą, wynika z potrzeby usprawnienia procesu podejmowania ważnych decyzji w zakresie nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony.