UCHWAŁA Nr XX/121/2012

RADY GMINY ZAKLIKÓW

z dnia 13 kwietnia 2012 roku

w sprawie określania zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości, ich wydzierżawiania, wynajmowania lub użyczania na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony, oraz zawierania kolejnych umów.

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. poz.142,poz.1591 z późn. zm) oraz art. 11, 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, z późn. zm.), Rada Gminy Zaklików uchwala co następuje:

§ 1

(Zasady ogólne)

1.Uchwała określa zasady nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz wydzierżawiania. wynajmowania lub użyczania na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony, jak również zawierania kolejnych umów, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość, stanowiąca zasób nieruchomości Gminy Zaklików.

2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2010 nr 102 poz. 651 z późn. zm.)

2) Radzie – należy przez to rozumieć Radę Gminy Zaklików,

3) Wójcie – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Zaklików,

4) Komisji – należy przez to rozumieć Komisję Rolnictwa, Ochrony Środowiska i Rozwoju Gospodarczego i Komisję Budżetu, Finansów i Rozwoju Gospodarczego Rady Gminy Zaklików,

5) nieruchomości gruntowej – należy przez to rozumieć grunt wraz z częściami składowymi, z wyłączeniem budynków i lokali jeżeli stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności,

6) obciążeniu nieruchomości – rozumie się przez to ustanowienie ograniczonych praw rzeczowych zgodnie z Kodeksem cywilnym (Dz. U. z 1964 Nr 16 poz. 93 późn. zm.) i ustawą z

dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2001 r. Nr 124 poz. 1361, z późn. zm.),

7) zbywaniu albo nabywaniu nieruchomości – należy przez to rozumieć dokonywanie czynności prawnych, na podstawie których następuje przeniesienie własności nieruchomości lub przeniesienie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej albo oddanie jej w użytkowanie wieczyste.

3.Czynności o których mowa w ust.1, należy każdorazowo poprzedzić badaniem stanu prawnego nieruchomości, analizą rynku nieruchomości oraz w razie potrzeby określeniem wartości nieruchomości w drodze dokonania jej wyceny.

4. Podstawę gospodarowania nieruchomościami stanowi miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego a w przypadku jego braku – Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Zaklików oraz decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

§ 2

(Nabycie i obciążanie nieruchomości gruntowych - zasady ogólne)

1.Upoważnia się Wójta do samodzielnego nabywania i obciążania nieruchomości, ich wydzierżawiania, wynajmowania lub użyczania na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony oraz zawierania kolejnych umów, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość, stanowiących zasób Gminy Zaklików na zasadach określonych w niniejszej uchwale.

2.Wójt w szczególności wykonuje następujące czynności:

1) uzyskuje zgodę zebrania wiejskiego na dokonanie czynności prawnych, określonych w art.48 ustawy o samorządzie gminnym,

2) dokonuje wyboru formy prawnej przekazania nieruchomości osobom prawnym, osobom fizycznym i jednostkom organizacyjnym nie posiadającym osobowości prawnej i podaje do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości przeznaczonych do obrotu cywilno -prawnego,

3) przeprowadza postępowania przetargowe przewidziane przepisami prawa,

4) przeprowadza postępowania przewidziane przepisami prawa w przypadku przekazania nieruchomości osobom fizycznym i prawnym w trybie bezprzetargowym,

5) zawiera umowy cywilno -prawne oraz w przypadkach przewidzianych w odrębnych ustawach wydaje decyzje administracyjne.

§ 3

(Nabywanie nieruchomości)

1.Zgoda Rady wymagana jest przy nabywaniu nieruchomości w przypadku :

1)gdy zobowiązanie z tytułu nabycia nieruchomości przechodzi na następny rok budżetowy,

2) obciążonej hipoteką.

2.Zgoda Rady nie jest wymagana w przypadku, gdy nabycie nieruchomości następuje na podstawie orzeczenia sądowego lub z mocy prawa.

3.Wójt może nabywać na zasadach określonych w § 2 na rzecz gminy nieruchomości, stanowiące własność osób fizycznych i prawnych oraz przysługujące tym osobom prawo użytkowania wieczystego w celu wykonywania zadań własnych Gminy Zaklików, m. in. gdy jest to konieczne do wykonywania działalności inwestycyjnej i na cele mieszkaniowe, w szczególności w drodze:

1) nabycia od osób fizycznych i prawnych,

2) nabycia od osób fizycznych i prawnych w celu zwolnienia ich z długu,

3) zamiany,

4) nabycia prawa własności oraz użytkowania wieczystego od Skarbu Państwa w drodze umowy,

5) ustawy o realizacji inwestycji drogowych.

4. Wójt może po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji nabywać na rzecz gminy nieruchomości:

1) nieodpłatnie bez względu na ich wartość, wolne od obciążeń,

2) odpłatnie, jeżeli wartość nieruchomości nie przekracza kwoty 100 000,00 zł.

5. Odpłatne nabycie nieruchomości na rzecz gminy odbywa się na podstawie ceny ustalonej w jeden z następujących sposobów:

1) po cenach średnich stosowanych w obrocie gruntami w Gminie,

2) ustalonej w wyniku negocjacji,

3) na podstawie wyceny sporządzonej przez rzeczoznawcę majątkowego,

4) ustalonej w przetargu.

6. Uzgodnienie ceny i sporządzenie protokołu z przeprowadzonych negocjacji w sprawie nabycia nieruchomości stanowi podstawę do zawarcia umowy w formie aktu notarialnego.

§ 4

(Zbywanie nieruchomości)

1. Zgoda Rady wymagana jest przy zbyciu nieruchomości wchodzących w skład gminnego zasobu nieruchomości, z zastrzeżeniem ust.2.

2. Wójt może zbywać nieruchomości w przypadku określonym w art. 37 ust.2 pkt.6 ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651, z późn. zm.) po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji o których mowa w § 1 ust. 2 pkt 4 niniejszej uchwały.

3. Nieruchomości stanowiące własność Gminy Zaklików 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.

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

5. 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.

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

7. 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 ust. 7 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.

8.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 %.

9. 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.

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

11. Nabywca, na którego wniosek dokonywane jest zbycie nieruchomości w drodze bezprzetargowej ponosi wszelki koszty związane z przygotowaniem nieruchomości do zbycia oraz koszty notarialne i sądowe.

12. Na poczet kosztów przygotowania nieruchomości do zbycia wnioskodawca wpłaca w odpowiedniej wysokości zaliczkę. Zaliczka nie podlega zwrotowi, w przypadku gdy nie dojdzie do zawarcia umowy.

13.Zasady określone w § 4 ust. 11 i 12 stosuje się odpowiednio do zbycia nieruchomości w drodze darowizny.

§ 5

(Zamiana nieruchomości)

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.

§ 6.

(Obciążanie nieruchomości)

1. Obciążanie nieruchomości przeprowadza się w zakresie i na zasadach określonych w kodeksie cywilnym i ustawie o księgach wieczystych i hipotece.

2. Obciążanie nieruchomości w szczególności może polegać na:

1) ustanowieniu prawa użytkowania,

2) ustanowieniu służebności,

3) ustanowieniu hipoteki.

3. Zgoda Rady wymagana jest przy ustanowieniu użytkowania oraz hipoteki.

4. Służebność gruntową ustanawia Wójt w drodze zarządzenia.

5. Obciążanie nieruchomości służebnościami gruntowymi może nastąpić:

1) na wniosek, jeżeli nieruchomość nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej lub do należących do tej nieruchomości budynków gospodarskich,

2) z urzędu, jeżeli potrzeba ustanowienia służebności gruntowej (drogi koniecznej) jest następstwem zbycia nieruchomości,

6. Ustanowienie służebności gruntowych następuje za wynagrodzeniem.

7. Wynagrodzenie za ustanowienie służebności gruntowej ustala się w wysokości nie niższej niż wartość służebności gruntowej, którą określa rzeczoznawca majątkowy w formie operatu szacunkowego.

8.Obciążanie nieruchomości służebnością i użytkowaniem nie może powodować utraty możliwości jej zagospodarowania zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

§ 7.

(Dzierżawa i najem nieruchomości)

1.Zgoda Rady wymagana jest przy wydzierżawianiu, wynajmowaniu i użyczaniu nieruchomości na okres powyżej 10 lat.

2.Wójt może w drodze przetargu lub w formie bezprzetargowej wydzierżawiać i wynajmować na czas oznaczony nie dłuższy niż 10 lat nieruchomości stanowiące zasób Gminy.

3.Wójt przeprowadza przetarg według zasad określonych w ustawie.

4.Przeznaczenie nieruchomości do wydzierżawienia lub wynajmu następuje w drodze zarządzenia Wójta stosującego tryb przetargowy, z zastrzeżeniem § 7 ust. 4 pkt 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 § 7 ust. 4 pkt 2, przestaje obowiązywać w przypadku przeznaczenia nieruchomości do zbycia.

5. Bez przetargu wydzierżawia 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.

6. Wybór formy przetargu należy do Wójta.

7. Przy oddawaniu nieruchomości w dzierżawę lub najem Wójt może odstąpić od przetargowego trybu w następujących przypadkach:

1) gdy przedmiotem dzierżawy lub najmu jest nieruchomość , o którą ubiega się jeden podmiot.

2) po przeprowadzonym dwukrotnym bezskutecznym przetargu na najem lub dzierżawę danej nieruchomości,

3) na rzecz jednostek samorządu terytorialnego lub Skarbu Państwa.

8.Wójt może zawierać kolejne umowy dzierżawy lub najmu w trybie bezprzetargowym z dotychczasowym dzierżawcą lub najemcą na czas oznaczony nie dłuższy niż 10 lat, jeżeli przedmiotem umowy jest ta sama nieruchomość a dzierżawca lub najemca nie zalega z czynszem i innymi płatnościami na rzecz Gminy.

9. Okres dzierżawy lub najmu określa Wójt biorąc pod uwagę:

1) przeznaczenie i sposób zagospodarowania nieruchomości,

2) konieczność poniesienia nakładów inwestycyjnych niezbędnych do korzystania z nieruchomości,

3) cel i korzyść społeczną wynikającą z zawarcia umowy.

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

11. 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.

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

13. Ustalając czynsz z tytułu dzierżawy lub najmu Wójt bierze pod uwagę:

1) położenie nieruchomości,

2) uzbrojenie,

3) cel , korzyść społeczną wynikającą z zawarcia umowy,

4) rodzaj działalności , jaka będzie prowadzona na nieruchomości , a w szczególności tworzenie nowych miejsc pracy,

5) w przypadku gruntów rolnych – klasę gruntu

6) czas na jaki będzie zawarta umowa.

14. W przypadku przeprowadzenia postępowania przetargowego stawki ustalone przez Wójta w drodze zarządzenia, stanowią minimalne stawki wywoławcze w przetargu.

15. Wójt może użyczać nieruchomości na czas oznaczony nie dłuższy niż 10 lat:

1) na rzecz jednostek samorządu terytorialnego lub Skarbu Państwa,

2) na rzecz samorządowych jednostek organizacyjnych,

3) na realizację celów publicznych oraz zadań użyteczności publicznej,

4) na cele niezwiązane z działalnością zarobkową, a w szczególności na działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, oświatową, wychowawczą, sportową, zdrowotną lub naukową.

§ 8.

(Postanowienia końcowe)

1. Sprawy nieuregulowane niniejsza uchwałą wymagają zgody Rady Gminy.

2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

3. Traci moc uchwała Rady Gminy Zaklików Nr VIII/51/03 z dnia 16 czerwca 2003 r. w sprawie ustalania zasad nabywania , zbywania i obciążania nieruchomości gruntowych wchodzących w skład nieruchomości Gminy Zaklików oraz ich wydzierżawiania lub wynajmu na okres dłuższy niż trzy lata.

4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Ewa Czajka