

Projekt

z dnia

Zatwierdzony przez Wójta Gminy Bliżyn

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY BLIŻYN**

z dnia 2020 r.

w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości stanowiących mienie Gminy Bliżyn i nie wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, oraz ich użyczenia, wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony.

Na podstawie art.18 ust. 2, pkt 9 lit. a, art. 40 ust. 1 i ust. 2 pkt 3 i art.41 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 713 z późn. zm.) w związku z art. 12, art. 13, art. 14 ust. 3-5, art. 15, art. 24 ust. 1, art. 25 ust. 1, art. 37 ust. 3 i ust. 4, art. 67 ust. 1 oraz art. 70 ust. 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2020 r., poz. 65 z późn. zm.), uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.
PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1. Określa się zasady gospodarowania nieruchomościami, nie wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy, przez Wójta Gminy Bliżyn stanowiącymi własność Gminy w zakresie ich nabywania, zbywania i obciążania oraz wydzierżawiania lub wynajmowania na okres dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, oraz w przypadku gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat, strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o :

- 1) Ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 o gospodarce nieruchomościami;
- 2) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Bliżyn
- 3) Radzie Gminy – należy przez to rozumieć Radę Gminy Bliżyn;
- 4) Wójcie Gminy – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Bliżyn;
- 5) gospodarowaniu nieruchomościami – należy przez to rozumieć nabywanie, zmianę, zbywanie nieruchomości, oddawanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste, użytkowanie, trwałe zarząd, obciążanie nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi, oddawanie ich w najem, dzierżawę, użyczenie.

§ 3. Nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Bliżyn gospodaruje Wójt Gminy w oparciu o zapisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz zasady określone niniejszą uchwałą, o ile ustawy szczególne nie stanowią inaczej.

**Rozdział 2.
ZASADY NABYWANIA NIERUCHOMOŚCI**

§ 4. Wójt Gminy Bliżyn może nabywać nieruchomości na rzecz Gminy od osób fizycznych, Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego i innych osób prawnych w drodze:

- 1) zawarcia umowy sprzedaży,
- 2) nabycia w drodze pierwokupu,
- 3) przyjęcia darowizny, nieodpłatnego przekazania, spadku, zapisu lub zamiany,

- 4) oddania w użytkowanie wieczyste,
- 5) przejęcia przez Gminę nieruchomości za zobowiązania jej dłużników, a w szczególności za zobowiązania podatkowe,
- 6) wywłaszczenia na rzecz Gminę Bliżyn,
- 7) nabywania prawa własności od Skarbu Państwa w drodze umowy i komunalizacji,
- 8) w drodze przetargu lub rokowań, za cenę nie przekraczającą kwoty określonej na ten cel w uchwale budżetowej,
- 9) w drodze darowizny lub nieodpłatnego przekazania na rzecz Gminy o ile nie są obciążone długami,
- 10) innych czynności prawnych.

§ 5. Nabywanie nieruchomości dokonuje się w przypadkach uzasadnionych interesami Gminy, a w szczególności w związku z :

- 1) zamierzeniami i potrzebami inwestycyjnymi Gminy,
- 2) realizacją zadań własnych i zleconych, bądź wynikających z przyjętych planów i strategii rozwoju Gminy,
- 3) realizacją obowiązków Gminy wynikających z przepisów szczególnych, scalaniem nieruchomości i ich ponownym podziałem,
- 4) tworzeniem gminnego zasobu nieruchomości na cele rozwojowe Gminy i zorganizowanej działalności inwestycyjnej,
- 5) w celu uregulowania stanów prawnych, w tym uzyskania tytułu prawnego do nieruchomości znajdujących się w posiadaniu Gminy,
- 6) realizacją innych celów publicznych.

§ 6. Do nabycia nieruchomości, których cena wynosi ponad 50.000,00 zł wymagana jest zgoda Rady Gminy.

§ 7. 1. Warunkiem nabycia nieruchomości jest uprzednie zabezpieczenie środków finansowych w budżecie Gminy.

2. Powierzchnia i cena nieruchomości oferowanej Gminie, zostaje ustalona w drodze negocjacji prowadzonej przez Wójta Gminy Bliżyn z oferentem na podstawie przedstawionego operatu szacunkowego nieruchomości opracowanego przez rzeczoznawcę majątkowego lub posiadanego przez Gminę operatu szacunkowego nieruchomości podobnej, albo dokumentacji wywłaszczenia nieruchomości podobnej.

3. Jeżeli cena nieruchomości podana przez stronę biorącą udział w negocjacjach przekracza cenę ustaloną w operacie szacunkowym nieruchomości opracowanym przez rzeczoznawcę majątkowego lub na podstawie operatu szacunkowego nieruchomości podobnej, albo dokumentacji wywłaszczenia nieruchomości podobnej o więcej niż 20% nabycie może nastąpić wyłącznie za zgodą Rady Gminy, przy czym nie dotyczy to sytuacji opisanych w § 6.

4. Jeżeli nieruchomość w zakresie nabycia jest obciążona ograniczonymi prawami rzeczowymi, innymi ciężarami lub obowiązkami, nabycie własności nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego, wymaga uprzedniej zgody Rady Gminy.

5. Należność za nabywaną nieruchomość może być płacona jednorazowo lub w ratach, których wysokość i termin płatności jest ustalony w akcie notarialnym.

Rozdział 3. ZASADY ZAMIANY NIERUCHOMOŚCI

§ 8. 1. Zamiana nieruchomości jest możliwa w przypadkach regulacji stanów prawnych lub przy nabywaniu nieruchomości na zadania własne Gminy.

2. Zamianę nieruchomości gruntowych na nieruchomości stanowiące własność osób fizycznych lub osób prawnych może być realizowana przy zachowaniu następujących warunków:

- 1) nieruchomości zakwalifikowane do zamiany podlegają wycenie przez rzeczoznawcę majątkowego,
- 2) w przypadku nierównej wartości zamienianych nieruchomości stosuje się dopłatę, której wysokość jest równa różnicy wartości zamienianych nieruchomości,
- 3) koszty zawarcia umowy obie strony ponoszą w równych częściach.

§ 9. Do zamiany nieruchomości, których cena jednostkowa przekracza 50.000,00 zł wymagana jest zgoda Rady Gminy.

Rozdział 4. ZASADY ZBYWANIA NIERUCHOMOŚCI

§ 10. Wójt może zbywać nieruchomości stanowiące własność lub prawo użytkowania wieczystego Gminy:

- 1) w drodze przetargu,
- 2) w trybie bezprzetargowym – nieruchomości, których sprzedaż jest ustawowo zwolniona z obowiązku przetargowego zbycia,
- 3) w trybie art. 231 kodeksu cywilnego.

§ 11. Nieruchomości z zasobu gminnego zbywa się poprzez:

- 1) zawarcie umowy sprzedaży, zamiany, darowizny lub oddania w użytkowanie wieczyste,
- 2) wniesienia prawa własności nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego aportem do spółki prawa handlowego,
- 3) przekazania nieruchomości jako majątku tworzonej fundacji lub jako wyposażenie gminnej osoby prawnej,
- 4) przekazania nieodpłatnie w drodze umowy partnerowi prywatnemu lub spółce, o której mowa w art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 19 grudnia 2008 r. o partnerstwie publiczno-prawnym na czas realizacji przedsięwzięcia w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego.

§ 12. Przy zbywaniu nieruchomości należy kierować się między innymi następującymi kryteriami:

- 1) lokalizacją zbywanej nieruchomości,
- 2) przeznaczeniem w planie zagospodarowania przestrzennego lub w studium i kierunków zagospodarowania przestrzennego,
- 3) wpływem przewidywanego zagospodarowania zbywanej nieruchomości na rozwój Gminy.

§ 13. Do zbycia nieruchomości, których cena wynosi ponad 50.000,00 zł wymagana jest zgoda Rady Gminy.

§ 14. 1. Zbywanie nieruchomości w trybie przetargowym będzie następować na zasadach określonych w ustawie.

2. O formie przetargu decyduje Wójt Gminy

§ 15. 1. W przypadku zbywania nieruchomości w trybie bezprzetargowym, zbycie ich następować będzie za cenę ustaloną po przeprowadzeniu negocjacji, jednakże nie niższą od ich wartości rynkowej.

2. Cena nieruchomości gruntowej w drodze bezprzetargowej lub w drodze negocjacji może być rozłożona na raty na zasadach określonych w ustawie.

3. Roszczenia Gminy z tytułu niespłaconej, rozłożonej na raty reszty należności podlegają zabezpieczeniu hipotecznemu.

Rozdział 5.

ZASADY OBCIĄŻANIA NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCYCH WŁASNOŚĆ GMINY

§ 16. 1. Nieruchomości stanowiące własność Gminy mogą być obciążone ograniczonymi prawami rzeczowymi na rzecz osób fizycznych i prawnych. Zarządzanie w przedmiocie obciążenia nieruchomości wydaje Wójt Gminy i nie wymaga to zgody Rady Gminy.

2. Obciążenie nieruchomości następować będzie według zasad określonych w ustawie z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny oraz ustawie z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece.

3. Obciążenie nieruchomości może polegać w szczególności na:

- 1) ustanowieniu hipoteki,
- 2) ustanowieniu służebności gruntowej lub osobistej,
- 3) oddaniu nieruchomości w użytkowanie.

§ 17. 1. Okres użytkowania nieruchomości nie może być dłuższy niż 10 lat.

2. Wójt ustala wysokość opłaty za użytkowanie nieruchomości.

§ 18. 1. Nieruchomości w uzasadnionych gospodarczo i społecznie przypadkach mogą być obciążane służebnością gruntową na czas nieokreślony.

2. Wójt ustala wysokość wynagrodzenia za ustanowienie służebności.

3. Obciążenie nieruchomości służebnościami gruntowymi następuje:

- 1) jeżeli nieruchomość nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej lub do budynków w granicach tej nieruchomości,
- 2) jeżeli potrzeba ustanowienia służebności gruntowej drogowej jest następstwem zbycia nieruchomości,
- 3) w innych uzasadnionych przypadkach.

4. Wójt w uzasadnionych gospodarczo i społecznie przypadkach, może występować do osób fizycznych, prawnych, jednostek samorządu terytorialnego lub Skarbu Państwa o ustanowienie służebności na warunkach określonych przez strony w umowie.

Rozdział 6.

ZASADY WYDZIERŻAWIANIA NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCYCH WŁASNOŚĆ GMINY BLIŻYŃ

§ 19. 1. Upoważnia się Wójta Gminy do wydzierżawiania lub najmu nieruchomości na okres dłuższy niż 3 lata.

2. Wójt Gminy może bez zgody Rady Gminy zawierać umowy dzierżawy lub najmu nieruchomości na okres do 10 lat.

3. Wójt Gminy może bez zgody Rady Gminy zawierać kolejne umowy dzierżawy lub najmu, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość, w przypadku gdy wcześniejsze umowy były zawarte na czas oznaczony do 3 lat.

4. Nieruchomości oddaje się w dzierżawę lub najem na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata w trybie przetargowym, zgodnie z przepisami ustawy z zastrzeżeniem ust. 6.

5. Łączny okres trwania umów, w przypadkach o których mowa w ust. 2 nie może przekroczyć 10 lat.

6. Można odstąpić od trybu przetargowego zawarcia umowy dzierżawy, najmu i użyczenia na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata w następujących przypadkach:

- 1) umowa dzierżawy, najmu lub użyczenia jest zawierana z dotychczasowym dzierżawcą lub najemcą nieruchomości, którego umowa wygasa, pod warunkiem, że nie posiada on żadnych zaległości pieniężnych z tytułu dzierżawy lub najmu przedmiotowej nieruchomości,

- 2) pod lokalizację tablicy reklamowej,
- 3) na cele prowadzenia działalności charytatywnej, kulturalnej i oświatowej,
- 4) na rzecz stowarzyszeń i klubów sportowych,
- 5) na cele użyteczności publicznej,
- 6) na rzecz innej jednostki samorządu terytorialnego lub Skarbu Państwa,
- 7) w innych przypadkach po podjęciu stosownej uchwały przez Radę Gminy,

7. Przepisu ust. 6 nie stosuje się gdy wpłynął więcej niż jeden wniosek o dzierżawę tej samej nieruchomości, a cele wskazane we wnioskach na jakie ma zostać przeznaczona nieruchomość są identyczne lub wniosek został złożony przez więcej niż jeden podmiot.

§ 20. 1. W zawieranych umowach dzierżawy i najmu powinien być należycie zabezpieczony interes Gminy poprzez ustanowienie zabezpieczeń właściwych dla danego rodzaju umowy i obowiązków obciążających dzierżawcę lub najemcę w razie naruszenia postanowień umowy.

2. Zabezpieczenia, o których mowa w ust. 1 polegają w szczególności na:

- a) określeniu uprawnień do rozwiązania umowy w przypadku użytkowania nieruchomości niezgodnie z ustalonym przeznaczeniem w sposób mogący obniżyć jej wartość, bez zachowania terminów,
- b) określeniu uprawnień do rozwiązania umowy w przypadku zalegania z płatnością czynszu za dzierżawę lub najem przez okres 3 miesięcy.

3. Poza regulacjami określonymi w ust. 2, umowy dzierżawy lub najmu winny zawierać odpowiednie postanowienia umożliwiające coroczną waloryzację stawek czynszu dzierżawnego zwiększonego o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni podawany w Komunikacie Prezesa GUS oraz zawiadomienie dzierżawcy lub najemcy o zmianie wysokości czynszu w terminie 30 dni od jego ustalenia.

4. Wysokość minimalnych stawek czynszu dzierżawnego lub najmu określa Wójt Gminy.

Rozdział 7.

PRZEKAZYWANIE NIERUCHOMOŚCI JEDNOSTKOM ORGANIZACYJNYM GMINY

§ 21. 1. Nieruchomości stanowiące własność Gminy Bliżyn mogą być przekazane przez Wójta Gminy w trwałą zarząd jednostkom organizacyjnym Gminy, nieposiadającym osobowości prawnej.

2. W przypadku przekazania nieruchomości w trwałą zarząd, warunki korzystania z nieruchomości ustala Wójt w drodze decyzji o ustanowieniu trwałego zarządu.

Rozdział 8.

BEZUMOWNE UŻYTKOWANIE

§ 22. W przypadku powstania zdarzenia władania nieruchomościami Gminy Bliżyn bez tytułu prawnego, wówczas od dnia powstania tego zdarzenia Wójt Gminy ustala opłatę w wysokości dwukrotności czynszu dzierżawnego obliczonego na podstawie obowiązujących przepisów w tym zakresie.

Rozdział 9.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 23. Traci moc uchwała Rady Gminy w Bliżynie Nr XXIV/203/05 z dnia 24 czerwca 2005 r. w sprawie zasad wydzierżawiania i wynajmowania nieruchomości na okres dłuższy niż trzy lata oraz ustalenia minimalnych stawek czynszu oraz Uchwała Rady Gminy Bliżyn XXX/235/2018 z dnia 27 marca 2018 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr XXIV/203/05 Rady Gminy w Bliżynie z dnia 24 czerwca 2005 r. w sprawie zasad wydzierżawiania i wynajmowania nieruchomości na okres dłuższy niż trzy lata oraz ustalenia minimalnych stawek czynszu.

§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 25. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.

Uchwała pod względem prawnym
i redakcyjnym nie budzi zastrzeżeń

ADWOKAT

Donata Wesółowska

WÓJT
Mariusz Walachnio

Uzasadnienie

Zgodnie z ustawą z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, do wyłącznej właściwości Rady Gminy należy podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych gminy przekraczających zakres zwykłego zarządu, dotyczących określenia zasad nabyci, zbycia i obciążania nieruchomości gruntowych oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata, chyba że przepisy szczególne stanowią inaczej. Z kolei ustawa o gospodarce nieruchomościami określa, że w sprawach gospodarowania nieruchomościami gminę reprezentuje jej organ wykonawczy, czyli Wójt oraz wskazuje, które działania Wójta wymagają zgody Rady Gminy.

Opracowany projekt uchwały określa kompetencje Wójta Gminy dotyczące nabywania, zbywania nieruchomości stanowiących własność Gminy Bliżyn oraz ich wydzierżawiania i wynajmowania. Przyjęte w uchwale rozwiązania pozostawiają w gestii Rady Gminy szeroki zakres kompetencji dotyczących nabywania i zbywania nieruchomości o wysokiej wartości przez Gminę, a jednocześnie usprawniają postępowania dotyczące nieruchomości o niskiej wartości.

W związku z powyższym, podjęcie przez Radę Gminę niniejszej uchwały jest zasadne.

WÓJT
Mariusz Walachnia