

2749

UCHWAŁA Nr XXXV/211/2009 RADY GMINY DRAWSKO

z dnia 24 czerwca 2009 r.

w sprawie zasad nabycia, zbycia i obciążania nieruchomości gruntowych oraz ich wydzierżawiania oraz najmu na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a, art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 ze zm.) w zw. z art. 34 ust. 6, art. 37 ust. 3 i ust. 4, art. 43 ust. 6, art. 70 ust. 4, art. 84 ust 3 i ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. z 2004 r. Nr 261 poz. 2603 ze zm.), Rada Gminy Drawsko uchwała co następuje:

**ROZDZIAŁ I
Zasady ogólne**

§1.1. Niniejsza uchwała określa zasady nabycia, zbycia i obciążania nieruchomości gruntowych oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, stanowiących zasób nieruchomości Gminy Drawsko. Zasady określone niniejszą uchwałą stosuje się również w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość. Zasady określone niniejszą uchwałą stosuje się odpowiednio także do budynków i lokali, należących do zasobu nieruchomości Gminy, jeżeli stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności.

2. Zasady wynajmowania lokali mieszkaniowych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zasady gospodarowania tym zasobem określa odrębna uchwała.

§2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) ustawie – rozumie się przez to ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.),

2) nieruchomości gruntowej - rozumie się przez to grunt wraz z częściami składowymi, z wyłączeniem budynków i lokali, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności,

3) nabyciu lub zbyciu - rozumie się przez to przeniesienie własności nieruchomości lub przeniesienie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej albo oddanie jej w użytkowanie wieczyste,

4) obciążaniu nieruchomości rozumie się przez to ustanowienie trwałego zarządu lub ograniczonego prawa rzeczowego (służebności gruntowej, hipoteki, użytkowania itp.),

5) zarządzanie nieruchomością - rozumie się przez to dokonywanie czynności określonych w art. 185 ust. 1 ustawy,

6) celu publicznym - rozumie się przez to cele określone w art. 6 ustawy,

7) wartości nieruchomości - rozumie się przez to wartość rynkową nieruchomości gruntowej, określoną przez rzeczoznawcę majątkowego na zasadach określonych w art. 151 ust. 1 ustawy,

8) Gminie - rozumie się przez to Gminę Drawsko.

9) Wójcie Gminy - rozumie się przez to Wójta Gminy Drawsko.

**ROZDZIAŁ II
Zasady nabywania
nieruchomości gruntowych**

§3.1. Wójt Gminy jest uprawniony do nabywania nieruchomości na rzecz Gminy, bez zgody Rady Gminy, z zastrzeżeniem §4, w celu tworzenia gminnego zasobu nieruchomości dla zapewnienia rozwoju Gminy i zorganizowanej działalności inwestycyjnej, a w szczególności na realizację budownictwa mieszkaniowego oraz związanych z tym budownictwem urządzeń infrastruktury technicznej, a także realizację innych celów publicznych, w ramach zadań własnych i zleconych. Nabycie nieruchomości następuje w ramach kwot zaplanowanych na ww. cele w uchwale budżetowej.

2. Nabycie nieruchomości należy poprzedzić rokowaniami, mającymi na celu ustalenie najkorzystniejszej ceny nabycia. Z przeprowadzonych rokowań sporządza się protokół uzgodnień.

3. Nabycie nieruchomości może nastąpić również w drodze licytacji komorniczej lub przetargu, gdy nieruchomość jest niezbędna dla realizacji celów publicznych.

§4. Zgoda Rady Gminy wymagana jest w przypadku:

1) nabywania nieruchomości o wartości przekraczającej wysokość sumy, do której Wójt może zaciągać zobowiązania w danym roku budżetowym,

2) nieodpłatnego przejęcia nieruchomości z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa,

3) przyjęcia darowizny, jeżeli w związku z tym przyjęciem Gmina zostanie obciążona koniecznością wykonania zobowiązań dotychczas spoczywających na darczyńcy lub osobach trzecich.

**ROZDZIAŁ III
Zasady zbywania
nieruchomości gruntowych**

§5.1. Wójt Gminy jest uprawniony do zbycia nieruchomości wchodzących w skład gminnego za-

sobu, bez zgody Rady Gminy, z zastrzeżeniem §7, jeżeli jest to ekonomicznie uzasadnione i gdy nie są one wykorzystywane na cele, o których mowa w §3 ust. 1, realizowane przez Gminę.

2. Przed dokonaniem czynności zbycia nieruchomości Wójt Gminy jest zobowiązany do przedstawienia komisji Rady Gminy właściwej do spraw budżetu propozycji zbycia nieruchomości wraz z uzasadnieniem w celu uzyskania pozytywnej opinii w/w komisji, jeżeli zachodzi co najmniej jedna z niżej wymienionych przesłanek:

1) nieruchomość jest zbędna do realizacji celów, o których mowa w §3 ust. 1,

2) sprzedaż nieruchomości rokuje lepsze wykorzystanie gospodarcze i osiągnięcie wyższych efektów ekonomicznych przez nabywców,

3) nieruchomość jest sprzedawana na cele mieszkaniowe.

Nieuzyskanie przez Wójta pozytywnej opinii oznacza, że nie jest on uprawniony do dokonania zbycia nieruchomości.

3. Cenę zbywanej nieruchomości ustala się w wysokości nie niższej niż jej wartość określoną przez rzeczoznawcę majątkowego.

§6.1. Zwalnia się z obowiązku zbycia w drodze przetargu nieruchomości:

1) przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe, realizowane przez podmiot, dla którego budownictwo mieszkaniowe jest celem statutowym i którego dochody przeznacza w całości na działalność statutową,

2) przeznaczonych na realizację urządzeń infrastruktury technicznej albo innych celów publicznych, jeżeli cele te będą realizowane przez podmioty, dla których są to cele statutowe i których dochody przeznacza się w całości na działalność statutową,

3) dzierżawionych przez osoby fizyczne lub prawne, jeżeli umowa na dzierżawę została zawarta na co najmniej 10 lat i nieruchomość została zabudowana na podstawie zezwolenia na budowę.

2. Powyższych zwolnień nie stosuje się, w przypadku, gdy o nabycie nieruchomości ubiega się więcej niż jeden podmiot spełniający ww. warunki.

§7. Zgoda Rady Gminy wymagana jest na:

1) dokonanie darowizny,

2) sprzedaż nieruchomości albo oddawanie w użytkowanie wieczyste Skarbowi Państwa i innym jednostkom samorządu terytorialnego za cenę niższą niż wartość rynkowa nieruchomości albo oddane im w użytkowanie wieczyste bez pobierania pierwszej opłaty,

3) dokonanie zamiany własności nieruchomości na prawo użytkowania wieczystego lub prawa użytkowania wieczystego na własność, a także zamiany praw użytkowania wieczystego dokonywanej między Skarbem Państwa a Gminą oraz między Gminą a innymi jednostkami samorządu terytorialnego, bez obowiązku dokonywania dopłat w przypadku różnej wartości zamienianych nieruchomości,

4) zbycie obiektów wielofunkcyjnych, w szczególności wykorzystywanych jako remizy, świetlice, szkoły, przedszkola,

5) zastosowanie bonifikaty od ceny ustalającej wartość nieruchomości, przy czym przy określeniu wysokości bonifikaty należy wziąć pod uwagę okres posiadania nieruchomości przez nabywcę, stan nieruchomości, nakłady poczynione na tej nieruchomości przez nabywcę.

§8.1. Przyznaje się prawo pierwszeństwa w nabywaniu nieruchomości wchodzących w skład gminnego zasobu, ich najemcom lub dzierżawcom, jeżeli posiadają te nieruchomości na podstawie umowy najmu lub dzierżawy zawartej na czas co najmniej 15 lat i nie mają żadnych zobowiązań z tytułu posiadania tej nieruchomości wobec Gminy oraz faktycznie użytkują tą nieruchomość zgodnie z celem zawartej umowy co najmniej 5 lat.

2. Przyznaje się prawo pierwszeństwa w nabywaniu lokali użytkowych wchodzących w skład gminnego zasobu, ich najemcom lub dzierżawcom, jeżeli posiadają te lokale na podstawie umowy najmu lub dzierżawy zawartej na czas co najmniej 15 lat oraz faktycznie użytkują tą nieruchomość zgodnie z celem zawartej umowy co najmniej 5 lat.

3. W przypadku zawarcia kolejnej umowy najmu lub dzierżawy, do oceny przysługującego prawa pierwszeństwa najemcy lub dzierżawcy zlicza się wszystkie okresy trwania tych umów, jeżeli okresy przerwy pomiędzy jedną umową a drugą nie były dłuższe niż 1 rok.

§9.1. W przypadku sprzedaży nieruchomości w drodze bezprzetargowej lub w drodze rokowań, gdy cena nieruchomości została rozłożona na raty, Rada Gminy wyraża zgodę na zastosowanie umownej stopy procentowej od rozłożonych na raty niespłaconych części ceny w wysokości 10% w stosunku rocznym przy sprzedaży nieruchomości. W sytuacji, gdyby wysokość tej stopy nie byłaby odpowiednia do sytuacji majątkowej nabywcy, Wójt za zgodą Rady Gminy może zastosować inną uzgodnioną indywidualnie stopę.

2. W razie dalszego zbycia nieruchomości przez nabywcę w okresie, kiedy rozłożona na raty cena nie zostanie w całości spłacona, raty, których termin płatności jeszcze nie nastąpił, stają się natychmiast wymagalne i podlegają zapłacie na wezwanie Wójta w terminie przez niego wyznaczonym nie dłuższym niż 60 dni od daty odbioru przez nabywcę wezwania do zapłaty.

ROZDZIAŁ IV

Zasady obciążania nieruchomości

§10.1. Wójt Gminy jest uprawniony do obciążania nieruchomości wchodzących w skład gminnego zasobu, za wynagrodzeniem, bez zgody Rady Gminy,

jeżeli jest to ekonomicznie uzasadnione i gdy będą one wykorzystywane na cele, o których mowa w §3 ust. 1, realizowane przez Gminę.

2. Przed dokonaniem czynności Wójt jest zobowiązany do przedstawienia komisji Rady Gminy właściwej do spraw budżetu warunków, na jakich nieruchomość zostanie obciążona wraz z uzasadnieniem wskazującym, że na nieruchomości będą realizowane cele, o których mowa w §3 ust. 1, oraz uzyskania pozytywnej opinii ww. komisji w przedstawnym zakresie. Nieuzyskanie przez Wójta pozytywnej opinii oznacza, że nie jest on uprawniony do dokonania tej czynności.

§11.1. Zwalnia się z obowiązku zawarcia umowy użytkowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony w drodze przetargu.

2. Powyższego zwolnienia nie stosuje się w przypadku, gdy o zawarcie powyższych umów ubiega się więcej niż jeden podmiot; w takim przypadku postępowanie przetargowe w sprawie zawarcia tych umów przeprowadza się na zasadach określonych w ustawie.

3. Wynagrodzenie za obciążenie nieruchomości użytkowaniem określa się w formie opłat rocznych, płatnych do 31 marca roku następnego za rok poprzedni.

§12.1. W przypadku oddania nieruchomości wchodzącej w skład gminnego zasobu jednostce organizacyjnej nie posiadającej osobowości prawnej w trwały zarząd, warunki korzystania z nieruchomości ustala Wójt w decyzji o ustanowieniu trwałego zarządu.

2. Wyraża się zgodę na udzielenie przez Wójta bonifikaty od opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu, nie wyższej niż 90% tych opłat, gdy nieruchomość oddawana jest:

1) na cele mieszkaniowe, na realizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz innych celów publicznych,

2) jednostkom organizacyjnym, które prowadzą działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukową, badawczo- rozwojową, wychowawczą i sportowo- turystyczną, na cele nie związane z działalnością zarobkową.

3. Wyraża się zgodę na podwyższenie lub obniżenie przez Wójta bonifikaty, o której mowa w art. 84 ust. 4 ustawy, dla nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków oddanych w trwały zarząd w zależności od stanu tych nieruchomości i wysokości nakładów, jakie należy ponieść, aby je utrzymać.

4. Wysokość udzielanej bonifikaty od opłat rocznych, o których mowa w ust. 2 i 3, oraz warunki utraty tej bonifikaty określa Wójt w decyzji o ustanowieniu trwałego zarządu.

5. Zasady określone w ust. 2 i 3 mają zastosowanie także do opłat z tytułu trwałego zarządu, który powstał z mocy prawa.

ROZDZIAŁ V Zasady wynajmowania lub wydzierżawiania nieruchomości

§13. Wójt Gminy jest uprawniony do wynajmowania lub wydzierżawiania nieruchomości wchodzących w skład gminnego zasobu, bez zgody Rady Gminy, jeżeli jest to ekonomicznie uzasadnione i gdy będą one wykorzystywane na:

- 1) cele rolne, urządzenie zieleńców lub ogrodów przydomowych,
- 2) cele publiczne,
- 3) działalność gospodarczą,
- 4) garaże, budynki gospodarcze oraz grunty pod garażami i budynkami gospodarczymi,
- 5) jezioro Moczydło w Marylinie,
- 6) cele lotniskowe,
- 7) tereny przy gminnych budynkach (podwórze).

§14.1. Minimalną roczną stawkę netto czynszu najmu lub dzierżawy za 1 ha gruntów wykorzystywanych rolniczo ustala się zgodnie z ilością kwintali żyta z 1 ha gruntu, z uwzględnieniem rodzaju i klasy gruntów oraz średniej ceny skupu żyta stanowiącej podstawę do obliczenia podatku rolnego na dany rok podatkowy w sposób następujący:

- 1) rola klasy III – 2 kwintale
- 2) rola klasy IV – 1,5 kwintala
- 3) rola klasy V – 0,55 kwintala
- 4) rola klasy VI – 0,37 kwintala
- 5) użytki zielone klasy IV – 1,43 kwintala
- 6) użytki zielone klasy V – 0,43 kwintala
- 7) użytki zielone klasy VI – 0,30 kwintala

2. Wyraża się zgodę na ustalenie przez Wójta Gminy z dzierżawcą lub najemcą indywidualnych stawek czynszu dzierżawnego lub najmu za grunty wykorzystywane pod działalność gospodarczą lub za lokale użytkowe.

3. Zwalnia się z pobierania czynszu za grunty wydzierżawiane lub wynajmowane na zorganizowanie imprez rozrywkowych, kulturalnych, sportowych lub charytatywnych o charakterze gminnym lub ponadgminnym.

4. Okres najmu lub dzierżawy określa Wójt w umowie uwzględniając cel najmu lub dzierżawy. W przypadku umów zawieranych na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata, w umowie należy określić przesłanki umożliwiające rozwiązanie umowy przed czasem, na jaki umowa została zawarta, bez wypowiedzenia lub z zachowaniem okresu wypowiedzenia, w szczególności następujące:

- a) przystąpienie przez Gminę do realizacji inwestycji, której lokalizacja obejmuje nieruchomość będącą przedmiotem umowy najmu lub dzierżawy,
- b) przeznaczenie nieruchomości na cele publiczne,
- c) zamiar zbycia nieruchomości lub jej części.

§15.1. Zwalnia się z obowiązku zawarcia umowy najmu lub dzierżawy na czas oznaczony dłuższy niż

3 lata lub na czas nieoznaczony w drodze przetargu.

2. Powyższego zwolnienia nie stosuje się w przypadku, gdy o zawarcie powyższych umów ubiega się więcej niż jeden podmiot; w takim przypadku postępowanie przetargowe w sprawie zawarcia tych umów przeprowadza się na zasadach określonych w ustawie.

§16. Zgoda Rady Gminy wymagana jest w przypadku zawierania pierwszej umowy dzierżawy lub najmu z danym dzierżawcą lub najemcą na nieruchomości przeznaczoną na cele:

- 1) rolne,
- 2) działalności gospodarczej,
- 3) letniskowe.

§17. Zasady wynajmowania i wydzierżawiania nieruchomości stosuje się odpowiednio do zawierania umów użyczenia.

ROZDZIAŁ VII Przepisy przejściowe i końcowe

§18. Do spraw wszczętych i nie zakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały stosuje się przepisy dotychczasowe. W przypadku zbywania, nabywania i obciążania nieruchomości, co

do których Rada Gminy podjęła uchwałę wyrażającą zgodę na zbycie, nabycie, obciążenie nieruchomości przed wejściem w życie niniejszej uchwały postępowania w tych sprawach prowadzi się wg przepisów dotychczasowych.

§19. Nabywcy gminnych nieruchomości zobowiązani są do uiszczenia, oprócz należnej ceny nieruchomości również kosztów przygotowania nieruchomości do sprzedaży - tj. kosztów geodezyjnych i wyceny nieruchomości, notarialnych i sądowych.

§20. Traci moc uchwała Nr XXXVII/185/98 Rady Gminy Drawsko z dnia 8 kwietnia 1998 roku w sprawie ustalenia zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących mienie komunalne.

§21. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Drawsko.

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

Przewodniczący
Rady Gminy
(-) *Andrzej Maciaszek*