

**Uchwała Nr 256/XXVIII/13
Rady Gminy Brzeziny
z dnia 20 listopada 2013 roku**

w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na okres dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony, stanowiących mienie Gminy Brzeziny

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. „a” ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zm.) oraz art. 37 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2010 r. nr 102, poz. 651 z późn. zm.) Rada Gminy Brzeziny uchwala, co następuje:

**ROZDZIAŁ I
Postanowienia ogólne**

§ 1

1. Uchwała określa zasady nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na okres dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony, stanowiących zasób nieruchomości Gminy Brzeziny.
2. Uchwała nie dotyczy zasad zbywania oraz wynajmowania lokali mieszkalnych z gminnego zasobu mieszkaniowego.

§ 2

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2010 r. nr 102, poz. 651 z późniejszymi zmianami),
- 2) nieruchomości gruntowej - należy przez to rozumieć grunt wraz z częściami składowymi, z wyłączeniem budynków i lokali, jeżeli stanowią odrębny przedmiot własności,
- 3) zasób nieruchomości - należy przez to rozumieć nieruchomości, które stanowią przedmiot własności gminy i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego gminy,
- 4) nabyciu - 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,
- 5) nabyciu - należy przez to rozumieć nabycie prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej,
- 6) wartości nieruchomości - należy przez to rozumieć wartość rynkową nieruchomości gruntowej, ustaloną przez rzeczoznawcę majątkowego na zasadach określonych w art. 151 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

§ 3

Gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje Wójt Gminy Brzeziny zwanym dalej Wójtem, w oparciu o ustawę i zasady określone niniejszą Uchwałą, o ile ustawy szczególne nie stanowią inaczej.

RODZIAŁ II

Nabywanie nieruchomości

§ 4

1. Wójt nabywa nieruchomości stanowiące własność osób fizycznych, prawnych i jednostek organizacyjnych nieposiadających osobowości prawnej oraz przysługujące tym osobom prawo użytkowania wieczystego nieruchomości:
 - 1) na tworzenie gminnego zasobu nieruchomości,
 - 2) na cele publiczne,
 - 3) przeznaczonych w planach miejscowych pod budownictwo mieszkaniowe oraz realizację związanych z tym budownictwem urządzeń infrastruktury technicznej i układów komunikacyjnych,
 - 4) na inne cele związane z realizacją zadań własnych
2. Nabycie nieruchomości może nastąpić w drodze:
 - 1) kupna,
 - 2) zamiany,
 - 3) wywłaszczenia,
 - 4) darowizny,
 - 5) zrzeczenia się,
 - 6) podziałów oraz scaleń i podziałów,
 - 7) innych tytułów prawnych.

§ 5

Nabywanie nieruchomości następuje w ramach kwoty przewidzianej na ten cel w uchwale budżetowej.

ROZDZIAŁ III

Zbywanie nieruchomości gruntowych

§ 6

1. Wójt zbywa nieruchomości w drodze:
 - 1) sprzedaży,
 - 2) oddania w użytkowanie wieczyste,
 - 3) darowizny,
 - 4) zamiany.
2. Zbycie nieruchomości może nastąpić w całości lub części.

§ 7

1. Nieruchomości zabudowane lub przeznaczone pod budowę, położone na terenie gminy Brzeziny mogą być sprzedane lub oddane w użytkowanie wieczyste na okres do 99 lat.
2. Zawierając umowy użytkowania wieczystego Wójt określa sposób zagospodarowania nieruchomości i terminy rozpoczęcia i zakończenia robót, w tym rozpoczęcia i zakończenia remontu lub rozbiórki.
3. W przypadku niedotrzymania przez użytkownika wieczystego warunków i terminów określonych umową, Wójt obowiązany jest żądać rozwiązania umowy użytkowania wieczystego przed upływem ustalonego w umowie okresu.
4. Nieruchomości oddane w użytkowanie wieczyste, mogą być sprzedane na rzecz użytkownika wieczystego po ich zagospodarowaniu w sposób określony w umowie o oddanie w użytkowanie wieczyste.

§ 8

Sprzedaż lub oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości następuje w drodze przetargu lub w drodze bezprzetargowej, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.

§ 9

1. Nieruchomości mogą być przedmiotem darowizny na cele publiczne, dokonanej na rzecz Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego lub jednostek Ochotniczych Straży Pożarnych.
2. W umowie darowizny należy określić cel, na który nieruchomość jest darowana.
3. W przypadku niewykorzystania nieruchomości na ten cel, darowizna winna być odwołana.

§ 10

1. Cenę nieruchomości ustala się w wysokości nie niższej niż jej wartość określoną przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym.
2. Kosztami sporządzenia umowy notarialnej obciążony jest nabywca nieruchomości, a w przypadku zamiany lub darowizny - strony umowy w równych częściach.

§ 11

Nieruchomości gruntowe przeznaczone na realizację celów publicznych, pod budownictwo mieszkaniowe i realizację urządzeń infrastruktury technicznej, zwalnia się z obowiązku zbycia w drodze przetargu, jeżeli cele będą realizowane przez podmioty, dla których są celami statutowymi i których dochody przeznaczone są w całości na działalność statutową.

§ 12

Ustala się stawkę procentową pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego w wysokości 15 % ceny nieruchomości.

ROZDZIAŁ IV Najem i dzierżawa

§ 13

Nieruchomość może być wdzierżawiona lub wynajęta na okres dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony, jeśli jest to ekonomicznie uzasadnione.

§ 14

Okres dzierżawy lub najmu określa się biorąc pod uwagę w szczególności:

- 1) przeznaczenie i sposób zagospodarowania nieruchomości,
- 2) konieczność poniesienia niezbędnych nakładów inwestycyjnych w celu korzystania z nieruchomości,
- 3) przydatność i korzyść społeczną wynikającą z wdzierżawienia lub wynajmu.

§ 15

Zawarcie umów dzierżawy lub najmu na czas oznaczony do lat 3 nie wymaga zgody Rady Gminy Brzeziny.

§ 16

Zawarcie umów dzierżawy lub najmu na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony oraz zawarcie przez strony, po umowie zawartej na okres 3 lat, kolejnej umowy, której przedmiotem jest ta sama nieruchomość, wymaga zgody Rady Gminy Brzeziny.

§ 17

Minimalne stawki czynszu najmu i dzierżawy określa Rada Gminy Brzeziny w drodze uchwały.

§ 18

W przypadku ustalenia czynszu najmu i dzierżawy w drodze przetargu, stawka wskazana w ogłoszeniu o przetargu jest stawką wywoławczą.

ROZDZIAŁ V

Oddawanie nieruchomości jednostkom organizacyjnym gminy

§ 19

W przypadku przekazywania nieruchomości w trwały zarząd jednostce organizacyjnej nieposiadającej osobowości prawnej, warunki korzystania z nieruchomości ustala Wójt w decyzji o ustanowieniu trwałego zarządu.

§ 20

1. Nieruchomości będące w trwałym zarządzie mogą być przedmiotem najmu, dzierżawy lub użyczenia na rzecz innych podmiotów, w drodze umowy zawartej przez kierownika jednostki, na okres nie dłuższy niż czas, na który został ustanowiony trwały zarząd.
2. Jednostka organizacyjna jest zobowiązana w terminie 7 dni od dnia zawarcia umowy, zawiadomić Wójta o fakcie oraz warunkach umowy, o której mowa w ust. poprzedzającym. Umowa zawierana na okres powyżej 3 lat wymaga wcześniejszej zgody Rady Gminy Brzeziny.
3. Zawarcie przez strony kolejnej umowy dotyczącej tej samej nieruchomości – po upływie okresu zawarcia umowy na czas oznaczony do 3 lat – wymaga zgody Rady Gminy Brzeziny.
4. Jednostka organizacyjna, która wynajmuje lub wydzierżawia nieruchomości oddane jej w trwały zarząd, stosuje stawki czynszu najmu i dzierżawy ustalone przez Radę Gminy Brzeziny.

ROZDZIAŁ VI

Postanowienia końcowe

§ 21

Wójt Gminy zobowiązany jest do gospodarowania nieruchomościami w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki.

§ 22

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Brzeziny.

§ 23

Traci moc Uchwała Nr 45/VIII/99 Rady Gminy Brzeziny z dnia 05 czerwca 1999 roku w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami gruntowymi stanowiącymi mienie Gminy Brzeziny.

§ 24

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

Uzasadnienie
Do uchwały nr 256/XXVIII/13
Rady Gminy Brzeziny
z dnia 20 listopada 2013 roku

w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na okres dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony, stanowiących mienie Gminy Brzeziny

Zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt. 9 lit „a” ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2013 r. poz. 594) Rada Gminy określa zasady nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na okres dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony, stanowiących mienie Gminy Brzeziny. Organem właściwym do dokonywania powyższych czynności, w myśl niniejszych zasad jest Wójt w miejsce zlikwidowanego Zarządu Gminy, o którym mowa w uchwale nr 45/VIII/99.

Przepisy art. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2010 r. nr 102, poz. 651 ze zm.) określają zakres przedmiotowy stosowania tej ustawy w stosunku do nieruchomości stanowiących własność Gminy.

W związku z powyższym podjęcie przedmiotowej uchwały jest uzasadnione.