

Uchwała Nr XIV/76/08
Rady Gminy Rozdrażew
z dnia 11 marca 2008r.

w sprawie określenia zasad nabycia, zbycia i obciążania nieruchomości gruntowych oraz ich wydzierżawiania lub najmu na czas dłuższy niż trzy lata i na czas nieokreślony

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. „a” ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591, ze zm.) oraz art. 13, 15, 37 ust. 4, 68 ust. 1 pkt 7 i 70 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2004r. Nr 261, poz. 2603, ze zm.), uchwala się, co następuje:

§ 1

1. Określa się zasady nabycia, zbycia i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania i wynajmu na okres dłuższy niż trzy lata i na czas nieokreślony.
2. Niniejsze zasady mają zastosowanie do lokali użytkowych, lokali mieszkalnych, zabudowanych i niezabudowanych nieruchomości gruntowych, w tym do nieruchomości rolnych zwanych dalej w uchwale nieruchomościami.
3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
 - 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami,
 - 2) celu publicznym – należy przez to rozumieć cele określone w art. 6 ustawy,
 - 3) dochodzie brutto- należy przez to rozumieć dochód liczony według zasad określonych w ustawie z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych,
 - 4) cenie nieruchomości – należy przez to rozumieć cenę ustaloną zgodnie z art. 67 ustawy
 - 5) Wójcie – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Rozdrażew
 - 6) Radzie – należy przez to rozumieć Radę Gminy Rozdrażew
 - 7) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Rozdrażew.

§ 2

1. Dopuszcza się nabywanie nieruchomości na drodze cywilnoprawnej:
 - 1) na tworzenie gminnego zasobu nieruchomości,
 - 2) na cele publiczne,
 - 3) przeznaczonych w planach miejscowych lub w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy pod budownictwo mieszkaniowe oraz realizację związanych z tym budownictwem urządzeń infrastruktury technicznej i układów urbanistycznych,
 - 4) wpisanych do rejestru zabytków w celu ich zachowania jako dziedzictwa kultury,
 - 5) scalanie nieruchomości i ich ponowny podział na działki gruntu.
 - 6) na inne cele związane z realizacją zadań własnych Gminy.
2. Na własność Gminy mogą być przejmowane nieruchomości na podstawie innych tytułów prawnych na mocy przepisów szczególnych.
3. Decyzje w sprawie nabycia na rzecz Gminy nieruchomości podejmuje każdorazowo Rada w formie uchwały – z wyjątkiem nabycia nieruchomości z mocy prawa.
4. Postanowienia ust. 1 stosuje się odpowiednio przy zamianie nieruchomości stanowiących własność gminy na nieruchomości stanowiące własność innych podmiotów.

§ 3

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

§ 4

1. Do zbycia mogą być przeznaczone nieruchomości, które:
 - 1) są zbędne do wykonywania zadań własnych Gminy,
 - 2) ich sprzedaż rokuje lepsze wykorzystanie gospodarcze i osiągnięcie wyższych efektów ekonomicznych przez inne podmioty,
 - 3) zostaną sprzedane z przeznaczeniem na cele mieszkaniowe.
2. Decyzje w sprawie zbycia nieruchomości podejmuje każdorazowo Rada w formie uchwały, określając jednocześnie formę zbycia nieruchomości na przetargową lub bezprzetargową.
3. Przy bezprzetargowym zbyciu nieruchomości nabywca ponosi koszty: sporządzenia dokumentacji geodezyjno-prawnej, operatu szacunkowego oraz zawarcia umowy notarialnej.
4. Przy zbyciu nieruchomości w drodze przetargu nabywca ponosi koszty zawarcia umowy notarialnej.

§ 5

1. Wyraża się zgodę na udzielanie przez Wójta bonifikat przy sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców.
2. Bonifikaty wynoszą, z zastrzeżeniem ust. 3:
 - 1) 10% ceny nieruchomości lokalowej w przypadku dokonania jednorazowej wpłaty przed zawarciem umowy notarialnej,
 - 2) 10% ceny nieruchomości lokalowej jeżeli dochód brutto na jednego członka rodziny zamieszkałej wspólnie z najemcą za ostatnie pełne trzy miesiące liczone od przyjęcia propozycji kupna nie przekracza 100% kwoty najniższej emerytury,
 - 3) 0,5% za każdy rok zamieszkiwania najemcy w sprzedawanym lokalu.
3. Łączna kwota udzielonej bonifikaty nie może być wyższa niż 30% ceny nieruchomości lokalowej.

§ 6

1. Na wniosek nabywcy nieruchomości zbywanej w drodze bezprzetargowej lub w drodze rokowań zapłata ceny sprzedaży może być rozłożona na raty, z tym że pierwsza wpłata nie może być mniejsza niż 30% ceny i płatna jest nie później niż do dnia zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości. Pozostałą część ceny rozkłada się na równe raty roczne płatne przez okres 5 lat, oprocentowane przy zastosowaniu stopy procentowej równej stopie redyskonta weksli, stosowanej przez NBP, podwyższonej o 1% i obejmuje się zabezpieczeniem hipotecznym.
2. Wraz z pierwszą wpłatą nabywca zobowiązany jest wpłacić kwotę należną z tytułu podatku VAT naliczonego od całej ceny nabywanej nieruchomości.

§ 7

1. Upoważnia się Wójta do wydzierżawiania lub wynajmowania nieruchomości, które nie zostały przeznaczone do zbycia i aktualnie nie są zagospodarowane przez Gminę na czas dłuższy niż trzy lata. Upoważnienie to dotyczy również zawierania po umowie zawartej na czas oznaczony do lat trzech kolejnych umów z tym samym podmiotem, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość.
2. Wyraża się zgodę na wydzierżawianie i wynajmowanie nieruchomości na czas dłuższy niż trzy lata, bez obowiązku przetargowego trybu zawierania tych umów, w następujących przypadkach:
 - a) na rzecz dotychczasowych najemców i dzierżawców, którzy wywiązują się z postanowień zawartych umów,
 - b) jeżeli nieruchomość nie została wydzierżawiona pomimo przeprowadzenia dwóch kolejnych przetargów - przez okres sześciu miesięcy od daty drugiego przetargu,
 - c) osobom, o których mowa w art. 56 ustawy z dnia 26 stycznia 1982 roku Karta Nauczyciela (tekst jedn. Dz. U. z 2006 r. Nr 97, poz. 674, ze zm.),
 - d) na rzecz osób, które są właścicielami lokali użytkowych usytuowanych na gruntach stanowiących własność Gminy,
 - e) nieruchomości lub ich części, na których usytuowane są kioski lub pawilony oraz inne obiekty budowlane o charakterze tymczasowym określone w prawie budowlanym, nabyte lub wybudowane przez dotychczasowego dzierżawcę lub najemcę,
 - f) nieruchomości, o których mowa w ppkt e) osobie która nabyła od dotychczasowego dzierżawcy lub odziedziczyła po nim usytuowany na tym gruncie kiosk, pawilon lub inny obiekt budowlany o charakterze tymczasowym określony w prawie budowlanym,
 - g) dzierżawcy nieruchomości określonej w ppkt e) dodatkowego gruntu na rozbudowę lub modernizację istniejącego kiosku, pawilonu lub innego obiektu budowlanego o charakterze tymczasowym określonego w prawie budowlanym,
 - h) małżonkowi lub zstępnemu dotychczasowego dzierżawcy lub najemcy,
 - i) osobom fizycznym lub prawnym oraz jednostkom organizacyjnym nieposiadającym osobowości prawnej (w tym gminnym jednostkom organizacyjnym i spółkom z udziałem gminy) nieruchomości na cele charytatywne, opiekuńcze, kulturalne, opieki zdrowotnej, oświatowe, wychowawcze, sportowo – rekreacyjne i turystyczne oraz inne cele publiczne i statutowe tych jednostek,
 - j) nieruchomości, które ze względu na swoje położenie mogą być wydzierżawione jedynie właścicielom sąsiednich nieruchomości.
3. Rada może w formie uchwały wyrazić zgodę na wydzierżawianie lub najem w drodze bezprzetargowej w innych przypadkach niż określone w ust. 2.
4. W przypadku gdy przedmiotem dzierżawy jest nieruchomość rolna będąca tzw. mieniem wiejskim, wydzierżawienie jej następuje po uzyskaniu pozytywnej opinii zebrania wiejskiego sołectwa. Jeżeli dzierżawcą jest sołtys, a zebranie wiejskie przyjmie taki wniosek, dzierżawca może być zwolniony z opłat czynszowych.
5. Zawieranie umów najmu i dzierżawy na czas określony dłuższy niż 10 lat oraz na czas nieokreślony, wymaga podjęcia uchwały przez Radę.
6. Minimalne stawki czynszu z tytułu najmu lokali użytkowych i dzierżawy gruntów komunalnych określone są uchwałą Rady.
7. Zasady wynajmu lokali mieszkalnych określa odrębna uchwała.

§ 8

1. Osobom fizycznym lub prawnym oraz jednostkom organizacyjnym nie posiadającym osobowości prawnej, jak również gminnym jednostkom organizacyjnym i spółkom z udziałem Gminy, nieruchomości mogą być oddawane w użyczenie lub trwałe zarząd, z zastrzeżeniem ust. 2.
2. Nieruchomości, o których mowa w ust. 1, mogą być wykorzystywane wyłącznie na cele charytatywne, opiekuńcze, kulturalne, opieki zdrowotnej, oświatowe, wychowawcze, sportowo-rekreacyjne i turystyczne oraz inne cele publiczne i statutowe tych jednostek.
3. Upoważnia się Wójta do oddawania nieruchomości na cele określone w ust. 2 na czas oznaczony lub nieoznaczony w zależności od stanu faktycznego przy uwzględnieniu społeczno – gospodarczego interesu Gminy.

§ 9

Wójtowi przysługuje prawo obciążania nieruchomości gruntowych Gminy służebnością drogową, polegającą na prawie przejścia i przejazdu.

§ 10

Dopuszcza się - za zgodą Rady wyrażoną w formie uchwały - ustanawianie na nieruchomościach hipotek, jeżeli zajdzie potrzeba zabezpieczenia kredytu, pożyczki, udzielonej dotacji zaciągniętej na realizację zadań inwestycyjnych, remontowych lub modernizacyjnych przewidzianych budżetem.

§ 11

Podjęte wcześniej przez Radę uchwały o przeznaczeniu nieruchomości do zbycia, dzierżawy lub najmu zachowują swą moc.

§ 12

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Rozdrażew.

§ 13

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

Przewodniczący Rady Gminy
mgr Renata Zych – Kordus

Uzasadnienie:

Zgodnie z art.18 ust. 2 pkt. 9 litera a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, rada gminy podejmuje uchwały w sprawach majątkowych gminy przekraczających zakres zwykłego zarządu dotyczących zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawianie lub wynajmowanie na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, o ile ustawy szczególne nie stanowią inaczej.

Uchwała rady gminy jest wymagana również w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość.

W celu sprawnego gospodarowania mieniem komunalnym proponuję przyjęcie uchwały dotyczącej zasad nabycia, zbycia i obciążania nieruchomości gruntowych oraz ich wydzierżawiania lub najmu na czas dłuższy niż trzy lata i na czas nieokreślony.

Wójt Gminy

mgr Mariusz Dymarski