

**UCHWAŁA NR XIV/73/15
RADY GMINY NOWA SŁUPIA**

z dnia 30 października 2015 r.

w sprawie określenia zasad nabywania, zamiany, zbywania i obciążania nieruchomości stanowiących mienie Gminy Nowa Słupia oraz ich wydzierżawiania, najmu, użyczenia na czas dłuższy niż 3 lata lub na czas nieokreślony

Na podstawie art.18 ust.2 pkt.9 lit. „a” oraz art.40 ust 1 i ust.2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zm.) oraz w związku z art.11 ust.2, art. 13 ust 1-3, art.24 ust 1, art.34 ust .6-6b, art.37 ust.3 i ust.4, art.68 ust.1i 2, art. 70 ust.4, art.73 ust.3 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2014 r. poz.518 z późn. zm.) Rada Gminy Nowa Słupia uchwała, co następuje:

**DZIAŁ I.
Przepisy ogólne**

§ 1. Uchwała określa zasady nabywania, zamiany, zbywania i obciążania nieruchomości stanowiących mienie Gminy Nowa Słupia oraz ich wydzierżawiania, najmu, użyczenia na czas dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **Gminie** – należy rozumieć Gminę Nowa Słupia
- 2) **Radzie** – należy rozumieć Radę Gminy Nowa Słupia
- 3) **Wójcie** – należy rozumieć Wójta Gminy Nowa Słupia
- 4) **Zasobie nieruchomości** - należy przez to rozumieć nieruchomości stanowiące własność Gminy Nowa Słupa, które nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste.
- 5) **obciążaniu nieruchomości** – należy przez to rozumieć ustanowienie ograniczonych praw rzeczowych obciążających nieruchomość
- 6) **jednostce organizacyjnej** - należy przez to rozumieć gminną jednostkę organizacyjną nieposiadającą osobowości prawnej
- 7) **gminnej osobie prawnej** - należy przez to rozumieć gminną jednostkę organizacyjną posiadającą osobowość prawną, dla której organem założycielski lub nadzorującym jest Gmina Nowa Słupia
- 8) **celach publicznych** - należy przez to rozumieć cele wymienione w ustawie o gospodarce nieruchomościami lub inne cele publiczne wymienione w przepisach szczególnych
- 9) **lokalu użytkowym** – należy przez to rozumieć budynek lub pomieszczenie przeznaczone na cele inne niż mieszkalne.

§ 3. Decyzje w sprawach gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości podejmuje Wójt lub upoważniony przez Wójta pracownik urzędu Gminy w zakresie udzielonego mu pełnomocnictwa.

**DZIAŁ II.
ZASADY NABYWANIA, ZAMIANY, ZBYWANIA I OBCIĄŻANIA NIERUCHOMOŚCI
STANOWIĄCYCH MIENIE GMINY**

**Rozdział 1.
Nabywanie nieruchomości**

§ 4. 1. Nieruchomości nabywane są do gminnego zasobu nieruchomości w szczególności ze względu na:

- 1) potrzeby inwestycyjne;
- 2) potrzeby realizacji zadań własnych oraz celów publicznych;
- 3) potrzeby rozwojowe Gminy;
- 4) w celu uregulowania stanów prawnych;

5) postanowienia przepisów szczególnych.

2. Odpłatne nabycie prawa własności nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, którego cena przekracza 25 000 zł wymaga zgody Rady.

3. Darowizna i nieodpłatne nabycie na rzecz Gminy nie wymaga zgody Rady.

Rozdział 2.

Zamiana nieruchomości

§ 5. 1. Zamiany nieruchomości dokonuje Wójt w przypadkach uzasadnionych interesami Gminy.

2. Warunki zamiany nieruchomości uzgadnia się w drodze rokowań.

3. Rozliczenie należności stron z tytułu zamiany nieruchomości może obejmować oprócz wartości nieruchomości również odszkodowania i inne wzajemne zobowiązania stron.

4. Zamiana nieruchomości o wartości przekraczającej 25 000 zł wymaga zgody Rady.

Rozdział 3.

Zbywanie nieruchomości

§ 6. 1. Sprzedaż lub oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości następuje w drodze przetargu lub w trybie bezprzetargowym według zasad obowiązujących w ustawie o gospodarce nieruchomościami oraz w niniejszej uchwale.

2. O formie przetargu decyduje Wójt.

§ 7. Do zbycia z zasobu nieruchomości mogą być przeznaczone nieruchomości zbędne dla realizacji zadań Gminy.

§ 8. 1. Zbywanie nieruchomości polega w szczególności na:

- 1) sprzedaży nieruchomości lub oddaniu jej w użytkowanie wieczyste;
- 2) wniesieniu prawa własności nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego aportem do spółki prawa handlowego;
- 3) przekazaniu nieruchomości na wyposażenie gminnej osoby prawnej;
- 4) przekazaniu nieruchomości w drodze darowizny na realizację celów publicznych oraz na rzecz jednostek samorządu terytorialnego lub Skarbu Państwa.

2. Zbycie może dotyczyć udziału w prawie własności nieruchomości.

§ 9. 1. Przyznaje się pierwszeństwo w nabyciu lokali użytkowych, w tym garaży, ich najemcom lub dzierżawcom, którzy użytkują je na podstawie umowy zawartej z Gminą i opłacają czynsz co najmniej za okres 3 lata.

2. Sprzedaż następuje wraz z gruntem niezbędnym do racjonalnego korzystania z lokalu lub garażu albo udziałem w nieruchomości wspólnej w przypadku budynków wielolokalowych.

3. Sprzedaży na rzecz najemcy lub dzierżawcy nie podlegają nieruchomości obciążone zaległościami z tytułu czynszu dzierżawnego lub czynszu najmu, bądź podatku.

§ 10. Zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy oraz zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy określa odrębna uchwała.

§ 11. Wyraża się zgodę na udzielanie bonifikaty od ceny ustalonej przy sprzedaży nieruchomości w drodze bezprzetargowej w przypadkach, gdy nieruchomość jest sprzedawana, jako lokal mieszkalny dotychczasowemu najemcy w wysokości 95% ceny, gdy zapłata za nabycie lokalu następuje jednorazowo przed zawarciem umowy.

Rozdział 4.

Obciążanie nieruchomości

§ 12. Obciążanie nieruchomości stanowiących mienie Gminy ograniczonymi prawami rzeczowymi polega w szczególności na:

- 1) oddawaniu nieruchomości w użytkowanie;
- 2) ustanawianiu służebności gruntowych;

3) ustanawianiu hipotek.

§ 13. Obciążanie nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi należy do właściwości Wójta.

§ 14. Obciążenie nieruchomości hipoteką w kwocie większej niż 25.000 zł wymaga zgody Rady.

DZIAŁ III.

Zasady wydzierżawiania, wynajmowania nieruchomości na okres powyżej trzech lat

§ 15. 1. Zasady stosuje się do wynajmu, wydzierżawiania i użyczenia nieruchomości z gminnego zasobu nieruchomości przez Wójta oraz kierowników gminnych jednostek organizacyjnych.

2. Ilekroć w dalszych przepisach mowa jest o dzierżawie, dzierżawcy lub wydzierżawiającym należy przez to rozumieć odpowiednio najem, najemcę lub wynajmującego.

§ 16. 1. Przedmiotem dzierżawy lub najmu może być nieruchomość (lokal, działka gruntu zabudowana i niezabudowana) lub jej część.

2. O rodzaju zawieranej umowy decyduje możliwość pobierania z przedmiotu umowy pożytków (dzierżawa) lub brak takiej możliwości (najem).

§ 17. 1. Wyraża się zgodę Wójtowi Gminy na wydzierżawianie i wynajmowanie nieruchomości na czas określony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieokreślony oraz na zawieranie z najemcą lub dzierżawcą kolejnych umów najmu lub dzierżawy z tymi samymi osobami, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość na kolejne okresy.

2. Nieruchomości oddawane są w dzierżawę lub najem na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony w trybie przetargowym, chyba, że Rada w oparciu o przepisy szczególne wyrazi zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia tych umów.

§ 18. W przypadku gdy umowa dzierżawy lub najmu jest zawierana na okres nie dłuższy niż 3 lata stosuje się tryb bezprzetargowy, chyba że wniosek o dzierżawę lub najem złożył więcej niż jeden podmiot.

§ 19. 1. Stawki czynszu z tytułu dzierżawy ustala Wójt w drodze zarządzenia.

2. Stawka czynszu określona w zarządzeniu Wójta, jest stawką wywoławczą w przypadku ustalania stawki czynszu w drodze przetargu.

3. Przeprowadzając drugi przetarg wydzierżawiający może obniżyć stawkę wywoławczą do 50% jej wysokości. Dotyczy to także przypadku, gdy pierwszy przetarg zakończył się wynikiem negatywnym.

4. Jeżeli umowa zawierana jest w trybie rokowań po dwóch nieskutecznych przetargach, wydzierżawiający może obniżyć stawkę czynszu do 40% wysokości stawek czynszu, o których mowa w ust. 1.

DZIAŁ IV.

Przepisy końcowe

§ 20. W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą zastosowanie mieć będą przepisy powszechnie obowiązujące, a w szczególności ustawa o gospodarce nieruchomościami.

§ 21. Sprawy wszczęte, lecz niezakończone przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, prowadzi się na podstawie dotychczasowych przepisów.

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nowa Słupia.

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

Przewodniczący Rady Gminy

mgr Sylwester Kozłowski

UZASADNIENIE

Uprawnienia Wójta do samodzielnego działania w zakresie przewidzianym przez niniejszą uchwałę podyktowane są usprawnieniem działań w zakresie nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub najmu na czas dłuższy niż 3 lata. Ustawa o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.) w art. 37 ust. 4 wymaga stosowania trybu przetargowego przy wydzierżawieniu lub najmie gruntów będących własnością Gminy, których czas trwania jest dłuższy niż 3 lata. Artykuł ten dopuszcza inną regulację na podstawie Uchwały Rady Gminy. Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. z późn. zm.) przewiduje uprawnienia do ustalenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata, na czas nieoznaczony a także w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy (art.18 ust.2 pkt. 9 lit. a.). Zapisy proponowanej uchwały regulują w jasny sposób możliwość kontynuowania dzierżawy gruntu bez potrzeby np. corocznej organizacji przetargu i podejmowania stosownych uchwał.