

UCHWAŁA NR XII/79/12 RADY GMINY JASIONÓWKA

z dnia 5 marca 2012 r.

w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości stanowiących własność Gminy Jasionówka oraz ich wydzierżawiania i wynajmowania na okres 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 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 475, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675, z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887, Nr 217, poz. 1281) oraz art. 11 ust. 2, art. 13 ust. 1, art. 15, art. 25, art. 34 i art. 37 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651, Nr 106, poz. 675, Nr 143, poz. 963, Nr 155, poz. 1043, Nr 197, poz. 1307, Nr 200, poz. 1323, z 2011 r. Nr 64, poz. 341, Nr 106, poz. 622, Nr 115, poz. 673, Nr 129, poz. 732, Nr 130, poz. 762, Nr 135, poz. 789, Nr 163, poz. 981, Nr 187, poz. 1110, Nr 224, poz. 1337) uchwała się, co następuje:

§ 1. Uchwała określa zasady nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości stanowiących własność Gminy Jasionówka oraz ich wydzierżawiania i wynajmowania na okres dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony.

§ 2. Ilekroć w uchwale mowa jest o:

- 1) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Jasionówką;
- 2) Radzie - należy przez to rozumieć Radę Gminy Jasionówką;
- 3) Wójcie - należy przez to rozumieć Wójta Gminy Jasionówką;
- 4) ustawie - rozumie się przez to ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.);
- 5) nieruchomości - należy przez to rozumieć nieruchomości gruntowe, tj. grunt wraz z częściami składowymi z wyłączeniem budynków i lokali, jeżeli stanowią odrębny przedmiot własności;
- 6) lokalu mieszkalnym - rozumie się przez to samodzielny lokal mieszkalny, o którym mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późn. zm.);
- 7) lokalu użytkowym – rozumie się przez to pomieszczenie przeznaczone przez wynajmującego lub wydzierżawiającego na cele inne niż mieszkalne.

§ 3. 1. Gospodarowanie nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy oraz nabywanie nieruchomości należy do kompetencji Wójta, który w tym zakresie zobowiązany jest do kierowania się zasadami prawidłowej gospodarki, zgodnie z przepisami ustawy oraz postanowieniami niniejszej uchwały.

2. Wójt w ramach gospodarowania nieruchomościami:

- 1) dokonuje wyboru formy prawnej przekazania nieruchomości osobom prawnym, osobom fizycznym oraz jednostkom organizacyjnym nieposiadającym osobowości prawnej i podaje do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości przeznaczonych do obrotu cywilnoprawnego;
- 2) przeprowadza postępowanie przetargowe wynikające z ustawowego obowiązku lub uchwał Rady;
- 3) przeprowadza postępowanie przewidziane przepisami prawa w przypadku przekazywania nieruchomości osobom prawnym i fizycznym oraz jednostkom organizacyjnym w trybie bezprzetargowym;
- 4) przeprowadza rokowania na zbycie nieruchomości, po drugim przetargu zakończonym wynikiem negatywnym;
- 5) nabywa nieruchomości w skład gminnego zasobu nieruchomości w drodze procesu komunalizacyjnego, umów zamiany, darowizny, w tym w zamian za zaległości podatkowe lub umów kupna na potrzeby inwestycyjne i realizację zadań własnych Gminy;

6) nabywa i przekazuje nieruchomości gminne w drodze umów dzierżawy, użyczenia, najmu.

§ 4. Podstawą do nabycia, zbycia, obciążenia i dzierżawy nieruchomości gruntowych na okres dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony oraz lokali mieszkalnych i użytkowych jest zarządzenie Wójta, podjęte po zasięgnięciu opinii odpowiedniej komisji Rady.

§ 5. Zarządzenie, o którym mowa w § 4, Wójt wydaje z własnej inicjatywy lub na wniosek osób prawnych, jednostek organizacyjnych nie posiadających osobowości prawnej, osób fizycznych, w tym dotychczasowych najemców, dzierżawców i wieczystych użytkowników nieruchomości komunalnych.

§ 6. 1. Wójt, z zastrzeżeniem § 7 niniejszej uchwały, może nabywać do gminnego zasobu nieruchomości stanowiące własność osób fizycznych i osób prawnych, jednostek samorządu terytorialnego i Skarbu Państwa lub przysługujące tym osobom lub jednostkom prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych, w związku z koniecznością realizacji zadań własnych lub obowiązkami wynikającymi z przepisów szczególnych.

2. Nabycie na cele określone w ust. 1 może nastąpić w szczególności w drodze:

- 1) umowy kupna-sprzedaży, zamiany, nieodpłatnego przejęcia nieruchomości oraz zrzeczenia się praw użytkowania wieczystego;
- 2) wykonania prawa pierwokupu;
- 3) przyjęcia spadku i zapisu;
- 4) komunalizacji;
- 5) wywłaszczenia na rzecz Gminy;
- 6) podziałów i scaleń.

§ 7. Odpłatne nabycie nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego następuje za zgodą Rady, po podjęciu stosownej uchwały.

§ 8. Wójt gospodarując gminnym zasobem nieruchomości może:

- 1) przenosić własność nieruchomości w drodze sprzedaży;
- 2) oddawać nieruchomości gruntowe w użytkowanie wieczyste;
- 3) dokonywać zamiany nieruchomości lub zamiany prawa użytkowania wieczystego, zamiany prawa użytkowania wieczystego nieruchomości w prawo własności innej nieruchomości, zamiany prawa własności nieruchomości w prawo użytkowania wieczystego;
- 4) obciążać nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi na rzecz osób trzecich;

§ 9. Zgody Rady wyrażonej odrębną uchwałą wymaga:

- 1) przekazanie nieruchomości będącej własnością Gminy w drodze darowizny;
- 2) sprzedaż nieruchomości służących do powszechnego użytku, a przeznaczonych na cele sportu, rekreacji, kultury i oświaty;
- 3) sprzedaż nieruchomości będącej własnością Gminy Skarbowi Państwa lub innym jednostkom samorządu terytorialnego za cenę obniżoną.

§ 10. 1. Wójt przeznaczając nieruchomości do zbycia stosując tryb przetargowy z uwzględnieniem pierwszeństwa przysługującego z ustawy.

2. Ustalenie formy przetargu należy do Wójta, z zastrzeżeniem, że przetarg pisemny przeprowadza się w przypadkach uzasadnionych potrzebami Gminy, w szczególności co do sposobu wykorzystania lub zabudowania nieruchomości.

§ 11. W przypadku zbycia nieruchomości ustala się, że:

- 1) przedmiotem przetargu jest cena nabycia lub wysokość pierwszej opłaty, ewentualnie spełnienie innych wymogów określonych w warunkach przetargu;
- 2) nieruchomości nie zbyte w pierwszym przetargu wystawia się do drugiego przetargu, ustalając cenę wywoławczą w wysokości nie niższej niż 80 % wartości nieruchomości;

3) nieruchomości nie zbyte w drugim przetargu mogą być zbyte w drodze rokowań, za cenę ustaloną w tych rokowaniach, lecz nie niższą niż 50 % wartości nieruchomości lub wystawiane do sprzedaży w kolejnych przetargach.

§ 12. Dla nieruchomości zbywanych w drodze przetargu ustala się, że wycena ich wartości winna być dokonana nie wcześniej niż 12 miesięcy przed wydaniem zarządzenia o przeznaczeniu nieruchomości do zbycia.

§ 13. Nabywcy nieruchomości ponoszą w szczególności:

- 1) koszty opracowania dokumentacji wymaganej przy sprzedaży nieruchomości, tj. koszty wyceny lokalu, budynku, gruntu oraz opracowania dokumentacji geodezyjnej;
- 2) koszty związane z przeniesieniem prawa własności;
- 3) ewentualne koszty podatku VAT.

§ 14. W uzasadnionych przypadkach Wójt, kierując się w szczególności położeniem nieruchomości, jej przeznaczeniem w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oraz przepisami szczególnymi, może przeznaczyć ją do oddania w użytkowanie wieczyste.

§ 15. Sprzedaż lub oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste w trybie bezprzetargowym następuje w przypadkach określonych w ustawie i przepisach szczególnych.

§ 16. W trybie bezprzetargowym nieruchomości zbywa się za cenę ustaloną po przeprowadzeniu rokowań, jednakże nie niższą od ich wartości, chyba że zastosowano przewidzianą ustawą lub uchwaloną bonifikatę.

§ 17. 1. Zbywanie samodzielnych lokali mieszkalnych, a także lokali o innym przeznaczeniu oraz domów mieszkalnych jednorodzinnych, garaży wolno stojących, lokali użytkowych, udziałów w budynkach mieszkalnych i mieszkalno-gospodarczych, następuje na podstawie przepisów ustawy.

2. Sprzedaż lokali mieszkalnych następuje łącznie ze sprzedażą gruntu, oddaniem w użytkowanie wieczyste gruntu lub ułamkowej części gruntu niezbędnego do racjonalnego korzystania z lokali.

3. Wolne lokale użytkowe sprzedawane są w drodze przetargu.

4. Zwalnia się z obowiązku zbycia w drodze przetargu lokale użytkowe, jeżeli sprzedaż jest realizowana na rzecz ich najemców posiadających umowę zawartą na czas nieokreślony, a najem ten trwa nieprzerwanie przez 5 lat i działalność prowadzona jest zgodnie z zawartą umową.

5. Najemcy, o których mowa w ust. 4 korzystają z pierwszeństwa w nabywaniu lokali, jeżeli złożą oświadczenie, że wyrażają zgodę na nabycie za cenę ustaloną zgodnie z przepisami ustawy.

§ 18. 1. Nieruchomości gminne mogą być obciążone ograniczonymi prawami rzeczowymi, w szczególności służebnością i hipoteką.

2. Służebność na komunalnej nieruchomości gruntowej może zostać ustanowiona na podstawie umowy zawartej przez Wójta z osobą, na rzecz której ustanowiona jest służebność. Ustanowienie służebności nie może być sprzeczne z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

3. Hipoteka na komunalnej nieruchomości gruntowej może być ustanowiona jako zabezpieczenie zaciąganych przez Gminę pożyczek lub kredytów, zgodnie z uchwałą budżetową.

§ 19. Nieruchomości mogą być oddawane w dzierżawę, użyczenie i najem osobom prawnym, osobom fizycznym oraz jednostkom organizacyjnym nieposiadającym osobowości prawnej.

§ 20. 1. Najemców i dzierżawców wyłania się w wyniku przetargu.

2. Przetargi przeprowadza komisja w składzie 3 osób, powołana przez Wójta.

3. Przedmiotem przetargu na najem lub dzierżawę jest roczna lub miesięczna stawka czynszu za 1 m² i spełnienie dodatkowych wymogów określonych w warunkach przetargu.

§ 21. Odstąpienie od trybu przetargowego przy oddawaniu nieruchomości gruntowych w dzierżawę może nastąpić, gdy o wydzierżawienie gruntu występuje jedna osoba i jednocześnie spełniony jest jeden z niżej wymienionych przypadków:

- 1) wnioskodawca jest dotychczasowym dzierżawcą, wywiązującym się z warunków umowy;

2) przedmiotem dzierżawy są grunty, na których usytuowane są obiekty wybudowane przez dotychczasowego dzierżawcę lub jego następcę prawnego;

3) jeżeli grunt nie został oddany w dzierżawę po dwóch kolejnych przetargach.

§ 22. 1. Wójt może przekazywać osobom prawnym, osobom fizycznym, jednostkom organizacyjnym Gminy, stowarzyszeniom, organizacjom pożytku publicznego nieruchomości w użyczenie na okres nie dłuższy niż 10 lat.

2. Użyczone nieruchomości komunalne mogą być wykorzystane w szczególności na cele charytatywne, opiekuńcze, kulturalne, oświatowo-wychowawcze, religijne, sportowo-turystyczne oraz związane z zachowaniem porządku publicznego i wykonaniem niezbędnych zadań Gminy.

§ 23. Cenę nieruchomości ustala się zgodnie z ustawą.

§ 24. Przy oddawaniu gruntów w użytkowanie wieczyste pierwsza opłata i następne określane są przez Wójta zgodnie z ustawą.

§ 25. Wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego może być aktualizowana zgodnie z ustawą.

§ 26. 1. Nieruchomości z gminnego zasobu nieruchomości mogą być wnoszone jako wkłady niepieniężne (aporty) do spółek z udziałem Gminy.

2. Do spółek z wyłącznym udziałem Gminy, nieruchomości gruntowe z gminnego zasobu mogą być wnoszone jako wkład niepieniężny (aport) w użytkowanie wieczyste.

§ 27. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 28. Traci moc Uchwała Nr XI/57/08 Rady Gminy Jasionówka z dnia 31 stycznia 2008 r. w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania i najmu na okres dłuższy niż 3 lata

§ 29. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

Przewodniczący Rady

Tadeusz Snarski