

**UCHWAŁA NR XI/71/12  
RADY GMINY DZIADKOWICE**

z dnia 28 marca 2012 r.

**w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony.**

Na podstawie art. 18, ust. 2, pkt 9, lit. a w związku z 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, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457; 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. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230 i Nr 106, poz. 675 oraz z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679 i Nr 134, poz. 777) uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1.  
ZASADY OGÓLNE**

**§ 1.** Uchwała określa zasady nabywania, zbywania, obciążenia i zamiany nieruchomości stanowiących własność Gminy Dziadkowice oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony.

**§ 2.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) gminie - należy przez to rozumieć Gminę Dziadkowice;
- 2) radzie lub radzie gminy - należy przez to rozumieć Radę Gminy Dziadkowice;
- 3) wójcie lub wójcie gminy - należy przez to rozumieć Wójta Gminy Dziadkowice;
- 4) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543, ze zm.)

**Rozdział 2.  
ZBYWANIE NIERUCHOMOŚCI LUB LOKALI**

**§ 3. 1.** Na każdorazowe zbycie nieruchomości i lokali wyraża zgodę rada gminy.

2. O ile przepisy szczególne nie stanowią inaczej, wybór nabywców następuje w trybie przetargowym.

3. Przetarg przeprowadza komisja w składzie co najmniej trzech osób, zasady jej działania określa każdorazowo wójt gminy, ustalając warunki przetargu i cenę wywoławczą.

**§ 4. 1.** W trybie bezprzetargowym nieruchomości lub lokale mogą być zbywane w przypadkach określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami lub odrębnych przepisach.

2. Nieruchomości mogą być zbywane w trybie bezprzetargowym także w przypadkach gdy:

- 1) sprzedaż nieruchomości następuje na rzecz osoby, która dzierżawi nieruchomość na podstawie umowy zawartej na co najmniej 10 lat, a nieruchomość ta została zabudowana na podstawie zezwolenia na budowę przez dzierżawcę,
- 2) sprzedaż nieruchomości następuje na realizację urządzeń infrastruktury technicznej,
- 3) sprzedaż nieruchomości następuje na realizację celów publicznych, jeżeli cele te będą realizowane przez podmioty, dla których są to cele statutowe i których dochody przeznaczane są w całości na działalność statutową.

**§ 5. 1.** Wyraża się zgodę na sprzedaż w trybie bezprzetargowym nieruchomości na rzecz samoistnego posiadacza, który wniósł na przedmiotowym gruncie budynki lub inne urządzenia o wartości znacznie przekraczającej wartość zajętej na ten cel działki.

2. W przypadkach wymienionych w ust. 1 ustala się różnicę pomiędzy wartością wniesionych przez samoistnego posiadacza budynków lub innych urządzeń a wartością działki komunalnej na 2:1.

**§ 6.** Przy zbywaniu nieruchomości lub lokali w drodze przetargu ustala się, że:

- 1) nieruchomości lub lokale nie zbyte w pierwszym przetargu wystawia się do drugiego przetargu ustalając cenę wywoławczą w wysokości nie niższej niż 80% jej wartości,
- 2) nieruchomości lub lokale nie zbyte w drugim przetargu mogą być ponownie wystawione do kolejnych przetargów, przy czym cena wywoławcza nie może być niższa niż 50% jej wartości, bądź zbyte w trybie bezprzetargowym w drodze rokowań za cenę ustaloną w tych rokowaniach nie niższą niż 50% wartości.

**§ 7.** Przy ustalaniu ceny zbycia nieruchomości lub lokali, stosuje się następujące zasady:

- 1) cenę ustala się w oparciu o wycenę rzeczoznawcy majątkowego, sporządzoną nie wcześniej niż 12 miesięcy przed podjęciem decyzji o przeznaczeniu do zbycia,
- 2) postanowienia dotyczące ceny sprzedaży nieruchomości lub lokalu wiążą w okresie 18 miesięcy od dnia wyceny,
- 3) przy ustaleniu ceny wywoławczej nieruchomości lub lokali przy sprzedaży w trybie przetargu oraz przy ustalaniu ceny zbycia w trybie bezprzetargowym uwzględnia się koszty opracowania operatu szacunkowego, dokumentacji geodezyjnej w tym w przypadku zaistnienia potrzeby - dokumentacji podziałowej, koszty okazania granic oraz koszty sporządzenia dokumentacji urzędowo - administracyjnej.

**§ 8. 1.** Przy sprzedaży lokalu mieszkalnego w trybie bezprzetargowym na rzecz najemcy tego lokalu wyraża się zgodę na udzielenie bonifikaty w wysokości 20% od ustalonej ceny przy wpłacie jednorazowej. Bonifikata dotyczy również ceny udziału we współwłasności gruntu pod budynkiem.

2. Zobowiązuje się wójt do żądania zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty, o której mowa w ust. 1 w przypadkach wymienionych w art. 68, ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

**§ 9.** W innych przypadkach sprzedaży nieruchomości, o których mowa w art. 68, ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, wójt może udzielić bonifikaty wyłącznie za zgodą rady gminy.

**§ 10. 1.** W przypadku sprzedaży nieruchomości lub lokalu mieszkalnego w trybie bezprzetargowym zapłata może być na wniosek nabywcy rozłożona na raty roczne, przy zastosowaniu następujących zasad:

- 1) wysokość pierwszej wpłaty nie może być niższa niż 30% ustalonej ceny, płatne nie później niż do dnia zawarcia umowy sprzedaży,
- 2) pozostała należność zostaje rozłożona na raty płatne przez okres do 5 lat,
- 3) rozłożona na raty nie spłacona część ceny podlega oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy procentowej równej 70% stopy redyskonta weksli stosowanej przez NBP,
- 4) roszczenia Gminy z tytułu rozłożenia zapłaty na raty podlegają zabezpieczeniu hipotecznemu,
- 5) w razie zbycia nieruchomości lub lokalu przez nabywcę przed upływem 5 lat raty stają się natychmiast wymagalne.

2. W pozostałych wypadkach przeniesienia własności, sprzedaży bezprzetargowej, w tym sprzedaży w drodze rokowań sposób rozłożenia na raty ceny sprzedaży określa się w umowie na warunkach wynikających z ustawy o gospodarce nieruchomościami.

### **DZIAŁ III. NABYWANIE NIERUCHOMOŚCI LUB LOKALI**

**§ 11. 1.** Nabywanie nieruchomości i lokali może nastąpić po wyrażeniu zgody przez radę gminy i dokonuje się w wypadkach uzasadnionych interesami gminy.

2. Nabywa się nieruchomości i lokale w szczególności z uwagi na:

- 1) tworzenie gminnego zasobu nieruchomości,
- 2) potrzeby inwestycyjne gminy,
- 3) na cele związane z rozwojem gminy,
- 4) realizację urządzeń infrastruktury technicznej,

- 5) cele związane z realizacją zadań własnych gminy,
- 6) realizację innych uzasadnionych celów publicznych.

3. Nabywanie nieruchomości może nastąpić w drodze:

- 1) kupna,
- 2) zamiany,
- 3) wywłaszczenia,
- 4) darowizny,
- 5) zrzeczenia się,
- 6) podziałów oraz scaleń i podziałów,
- 7) na podstawie innych aktów prawnych.

#### **DZIAŁ IV. ZAMIANA NIERUCHOMOŚCI LUB LOKALI**

**§ 12. 1.** Upoważnia się wójta do dokonywania zamiany nieruchomości w przypadkach uzasadnionych interesem Gminy.

2. Zamiany dokonuje się w szczególności ze względu na:

- 1) zamierzenia inwestycyjne Gminy,
- 2) konieczność realizacji zadań własnych i zleconych,
- 3) obowiązki wynikające z przepisów szczególnych,
- 4) realizację celów publicznych w rozumieniu art. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

3. Zamiany nieruchomości lub lokali dokonuje się po przeprowadzeniu rokowań, w których uzgadnia się istotne postanowienia przyszłej umowy.

4. Z rokowań sporządza się protokół uzgodnień, w którym uwzględnia się istotne postanowienia przyszłej umowy.

5. Rozliczenia należności stron z tytułu zamiany nieruchomości lub lokali obejmować może oprócz wartości nieruchomości również odszkodowania i inne wzajemne zobowiązania stron.

6. Podstawą do ustalenia ceny jest operat szacunkowy lub opinia sporządzona przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego.

#### **DZIAŁ V. OBCIĄŻANIE NIERUCHOMOŚCI**

**§ 13. 1.** Wyraża się zgodę na obciążenie przez wójta nieruchomości hipoteką, której wysokość nie może przekraczać kwot kredytów i pożyczek do zaciągania których upoważniony jest Wójt w uchwale budżetowej na dany rok. Obciążanie nieruchomości następować będzie według zasad określonych w kodeksie cywilnym i ustawie z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361, Nr 125, poz. 1368; z 2002 r. Nr 169, poz. 1387; z 2003 r. Nr 42, poz. 363; z 2004 r. Nr 172, poz. 1804).

2. Nieruchomości stanowiące własność Gminy mogą być obciążane za wynagrodzeniem lub nieodpłatnie, prawem użytkowania oraz służebnościami - o ile nieruchomość władająca nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej.

3. Nieruchomości stanowiące własność Gminy mogą być obciążane za wynagrodzeniem lub nieodpłatnie służebnością przesyłu - z tytułu przebiegu urządzeń infrastruktury technicznej.

#### **DZIAŁ VI. DZIERŻAWA I NAJEM NIERUCHOMOŚCI**

**§ 14. 1.** Najemców i dzierżawców nieruchomości na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony wyłania się w drodze przetargu na zasadach wymienionych w niniejszym rozdziale, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Postanowienia ust. 1 nie mają zastosowania do nieruchomości wynajmowanych lub wydierżawianych w następujących przypadkach:

- 1) na potrzeby administracji publicznej,
- 2) na potrzeby gminnych jednostek organizacyjnych,
- 3) na które nie wyłoniono strony umowy w kolejnych dwóch przetargach,
- 4) w przypadkach regulacji stanu władania, gdy nieruchomość zajęta jest lub zabudowana przez samoistnego posiadacza, lub gdy podjęto decyzję o sprzedaży lub oddaniu w użytkowanie wieczyste nieruchomości dla samoistnego posiadacza a przeniesienie własności nie może nastąpić z przyczyn od gminy niezależnych,
- 5) z przeznaczeniem na realizację urządzeń infrastruktury technicznej (m.in. drogowej, telekomunikacyjnej, energetycznej).

**§ 15.** 1. Przetargi na dzierżawę i najem nieruchomości przeprowadza komisja, o której mowa w § 2, ust. 3 niniejszych zasad.

2. Szczegółowe zasady działania komisji określa każdorazowo wójt ustalając warunki przetargu, cenę wywoławczą, wysokość wadium i postąpienia.

3. Przedmiotem przetargu jest roczna lub miesięczna stawka czynszu za 1 m<sup>2</sup>, przyspełnieniu dodatkowych wymogów określonych w warunkach przetargu, którą określa wójt w drodze zarządzenia.

4. W wypadku nie wyłonienia strony umowy w pierwszym przetargu ogłasza się drugi przetarg z możliwością obniżenia ceny wywoławczej do 50%.

5. Nie wyłonienie strony umowy w drugim przetargu umożliwia zawarcie umowy z oferentem proponującym najkorzystniejsze warunki umowy.

**§ 16.** 1. Dotychczasowemu dzierżawcy lub najemcy, wójt może każdorazowo przedłużyć umowę na dalszy okres nie dłuższy niż 10 lat, jeżeli najemca lub dzierżawca złoży pisemną ofertę, jednak pod warunkiem, że wywiązał się z postanowień umowy i o ile nie będzie to kolidowało z interesami gminy.

2. Postanowienia ust. 1 dotyczą tych najemców lub dzierżawców, którzy wynajmują lub dzierżawią nieruchomości gminne przez okres co najmniej 2 lat.

**§ 17.** Należności gminy przewidziane w umowach najmu lub dzierżawy podlegają corocznej waloryzacji, poczynając od dnia 1 marca następnego roku o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni, ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.

**§ 18.** 1. Zmiana przeznaczenia przedmiotu umowy wymaga uprzedniego uzyskania zgody wójta i ustalenia nowych warunków umownych, w tym ustalenia nowej wysokości należności przewidzianej w umowie.

2. Przekazanie w jakiegokolwiek formie uprawnień osobom trzecim wymaga zgody wójta i może być uzależniona od zwiększenia ustalonych należności do 30% przy jednoczesnym zachowaniu dotychczasowego przedmiotu umowy.

3. Nakłady poczynione bez pisemnej zgody wójta nie podlegają rozliczeniu i powinny być odłączone od przedmiotu umowy, o ile będzie to możliwe, a przedmiot umowy przywrócony do stanu poprzedniego.

**§ 19.** Umowy zawarte przed wejściem w życie niniejszej uchwały zachowują ważność.

**§ 20.** Zobowiązuje się Wójt Gminy do informowania mieszkańców o zamiarze zbycia, nabycia, zamiany i obciążania nieruchomości oraz ich wydierżawiania lub najmu na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony w sposób zwyczajowo przyjęty.

## **POSTANOWIENIA KOŃCOWE.**

**§ 21.** Odstępstwa od zasad określonych w niniejszej uchwale wymagają zgody Rady Gminy Dziadkowice.

**§ 22.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

**§ 23.** Traci moc uchwała Nr VII/44/03 Rady Gminy Dziadkowice z dnia 10 września 2003 r. w sprawie określenia zasad zbywania, nabywania, zamiany i obciążania nieruchomości oraz ich wydierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata.

**§ 24.** Uchwała wchodzi w życie po upływie czternastu dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

Przewodniczący Rady

**Adam Cwalina**