

**UCHWAŁA NR XIV/106/2016
RADY GMINY NURZEC-STACJA**

z dnia 22 listopada 2016 r.

w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości stanowiących własność Gminy Nurzec-Stacja oraz ich wydzierżawiania, wynajmowania i użyczenia na okres dłuższy niż trzy 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 2016 r. poz. 446, poz. 1579), art. 37 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r. poz. 1774 z późn. zm.) uchwała się co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. Uchwała określa zasady gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Nurzec-Stacja oraz ich nabywania, zbywania, zamiany i obciążania nieruchomości, ich wydzierżawiania, wynajmowania i użyczenia na okres dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) Ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.
- 2) Nieruchomości – należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową określoną w ustawie
- 3) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Nurzec-Stacja;
- 4) Radzie – należy przez to rozumieć Radę Gminy Nurzec-Stacja;
- 5) Wójcie – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Nurzec-Stacja;

§ 3. 1. Podstawą do nabycia, zbycia, zamiany nieruchomości gruntowych (w tym użytkowania wieczystego), ich wydzierżawienia, wynajmowania lub użyczenia oraz obciążania nieruchomości na okres dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony jest zarządzenie Wójta.

2. Ustala się, że podstawową formą zbywania nieruchomości jest sprzedaż.

3. Oddawanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości winno wynikać z potrzeb zabezpieczenia interesów gminy lub przepisów prawnych.

**Rozdział 2.
Nabycie nieruchomości**

§ 4. 1. Wójt może nabywać prawo własności bądź prawo użytkowania wieczystego nieruchomości na:

- 1) tworzenie gminnego zasobu nieruchomości;
- 2) potrzeby inwestycyjne Gminy;
- 3) na cele związane z rozwojem Gminy;
- 4) cele związane z realizacją zadań własnych Gminy;
- 5) na cele związane z obowiązkami gminy wynikającymi z przepisów szczególnych;
- 6) realizację urządzeń infrastruktury technicznej;
- 7) realizację innych uzasadnionych celów publicznych;
- 8) powiększenia majątku Gminy.

2. Nabycie nieruchomości może nastąpić w drodze:

- 1) nieodpłatnego przekazania decyzją administracyjną;
- 2) zakupu nieruchomości;
- 3) przyjęcia darowizny, nieodpłatnego przejęcia nieruchomości, zrzeczenia się, zamiany, spadku lub zapisu;

- 4) wywłaszczenia;
- 5) podziałów oraz scaleń i podziałów;
- 6) przeniesienia prawa własności;
- 7) zasiedzenia;
- 8) wykonania prawa pierwokupu.

§ 5. 1. Odpłatne nabycie nieruchomości następuje po cenie ustalonej w wyniku negocjacji ze zbywcą, jednak nie wyższej niż wartość ustalona przez rzeczoznawcę majątkowego, chyba że za nabyciem za wyższą cenę przemawiają szczególne okoliczności.

2. Uzgodnienie ceny i spisanie protokołu z przeprowadzonych negocjacji stanowi podstawę do zawarcia umowy w formie aktu notarialnego.

Rozdział 3.

Zbywanie nieruchomości i oddawanie w użytkowanie wieczyste

§ 6. 1. Wójt może zbywać i oddawać w użytkowanie wieczyste nieruchomości wchodzące w skład zasobu, jeżeli nieruchomości te są zbędne do realizacji zadań Gminy.

2. Zbycie nieruchomości może nastąpić w drodze:

- 1) sprzedaży nieruchomości;
- 2) sprzedaży lub przeniesienia prawa własności nieruchomości;
- 3) wniesienia jako wkład niepieniężny (aport);
- 4) zamiany nieruchomości,
- 5) zamiany prawa użytkowania wieczystego nieruchomości w prawo użytkowania wieczystego innej nieruchomości, zamiany prawa użytkowania wieczystego nieruchomości w prawo własności nieruchomości lub innej nieruchomości, zamiany prawa własności nieruchomości w prawo użytkowania wieczystego nieruchomości lub innej nieruchomości,
- 6) innych czynności prawnych.

§ 7. 1. Wójt w drodze zarządzenia przelicza i określa tryb zbycia, oddania w użytkowanie wieczyste nieruchomości, wynikający z §6 ust. 2.

2. W odrębnym zarządzeniu Wójt określa cenę zbycia lub wywoławczą.

3. Wójt przelicza nieruchomości do zbycia, oddania w użytkowanie stosując tryb przetargowy z uwzględnieniem pierwszeństwa przysługującego z ustawy.

§ 8. Zbycie nieruchomości i oddanie w użytkowanie wieczyste następuje według zasad określonych w ustawie oraz jej przepisach wykonawczych.

§ 9. Przedmiotem przetargu dla nieruchomości zbywanych, oddawanych w użytkowanie wieczyste mogą być: cena nabycia, wysokość pierwszej opłaty, ewentualnie spełnienie innych wymogów określonych w warunkach przetargu.

§ 10. 1. Przy sprzedaży nieruchomości w drodze przetargu Wójt jest zobowiązany do stosowania następujących zasad ustalania cen:

- 1) . cenę wywoławczą w pierwszym przetargu ustala się w wysokości nie niższej niż wartość nieruchomości, określona przez rzeczoznawcę majątkowego nie wcześniej niż 12 miesięcy przed wydaniem zarządzenia o przeznaczeniu do zbycia,
- 2) . do ceny ustalonej zgodnie z pkt. 1 dolicza się koszty które Gmina ponosi w związku z przygotowaniem nieruchomości do zbycia,
- 3) . nieruchomości nie zbyte w pierwszym przetargu można wystawić do drugiego przetargu i kolejnych, ustalając cenę wywoławczą w wysokości nie niższej niż 50% wartości nieruchomości,
- 4) . nieruchomości nie zbyte w drugim przetargu można zbyć w drodze rokowań, za cenę ustaloną w tych rokowaniach lecz nie niższą niż 40% wartości nieruchomości.

2. W trybie bezprzetargowym nieruchomości zbywa się za cenę ustaloną w wyniku rokowań, jednakże nie niższą od wartości ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego, chyba, że zastosowano bonifikatę przewidzianą ustawą lub uchwaloną przez Radę.

§ 11. Wójt może dokonywać zamiany, o której mowa w §6 ust. 2 pkt. 4-5 w przypadku, gdy jest to uzasadnione potrzebami Gminy lub uzasadnionymi potrzebami innych osób prawnych lub fizycznych.

§ 12. 1. Zamiany dokonuje się po przeprowadzeniu rokowań i sporządzeniu protokołu uzgodnień, w których ustala się istotne postanowienia przyszłej umowy.

2. Dokonując zamiany bierze się pod uwagę wartość przedmiotu zamiany, według wyceny rzeczoznawcy majątkowego. Wszelkie roszczenia stron wynikające z ewentualnej rozbieżności w wartości przedmiotu zamiany winny być rozstrzygnięte w protokole z rokowań.

Rozdział 4.

Obciążanie nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi

§ 13. 1. Wójt może na nieruchomościach ustanawiać ograniczone prawa rzeczowe:

- 1) użytkowanie;
- 2) hipotekę;
- 3) służebność gruntową i osobistą;
- 4) służebność przesyłu na rzecz przedsiębiorcy, który zamierza wybudować lub którego własność stanowią urządzenia, o których mowa w art. 49 §1 kodeksu cywilnego.

2. Opłatę za użytkowanie oraz ustanowienie służebności ustala Wójt w drodze zarządzenia.

§ 14. Nieruchomości stanowiące własność Gminy mogą zostać obciążone hipoteką o wartości powyżej 100 000zł jedynie za zgodą Rady.

Rozdział 5.

Wydzierżawianie, wynajmowanie i użyczenie nieruchomości

§ 15. 1. Nieruchomości wchodzące w skład zasobu nieruchomości gminy mogą być wydzierżawiane, wynajmowane lub użyczane.

2. Wójt w zarządzeniu określa okres na jaki nieruchomość lub jej część ma być wydzierżawiona, wynajęta lub użyczona.

3. Przy przeznaczeniu do wydzierżawienia, wynajmu lub użyczenia części nieruchomości wymagane jest określenie obszaru i udokumentowane ono winno być na mapie stanowiącej załącznik graficzny do zarządzenia.

§ 16. 1. Najemców i dzierżawców nieruchomości na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony wyłania się w drodze przetargu, z zastrzeżeniem ust. 2 i 3.

2. Wyraża się zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawierania umów na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony w przypadku dzierżawy, najmu lub użyczenia nieruchomości (jeśli występuje o to jeden podmiot):

- 1) przeznaczonych na potrzeby administracji publicznej;
- 2) przeznaczonych na potrzeby gminnych jednostek organizacyjnych;
- 3) przeznaczonych na potrzeby osób prawnych lub fizycznych wykonujących zawody z zakresu ochrony zdrowia;
- 4) przeznaczonych na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej stanowiącej własność lub będącej w użytkowaniu dzierżawcy,
- 5) gdy przeznaczone są na niezarobkową działalność osób lub jednostek wymienionych w art. 68 ust. 1 pkt 2 ustawy;
- 6) na cel rolniczy, ogrodniczy, pod uprawę warzyw, pod usługi, jeśli dotyczy kontynuacji istniejącej umowy;
- 7) na rzecz jednostek samorządu terytorialnego lub Skarbu Państwa;
- 8) na realizację celów publicznych oraz zadań użyteczności publicznej;

- 9) na rzecz osób będących najemcami gminnych lokali użytkowych lub mieszkalnych, na czas trwania umowy najmu, w przypadku dzierżawy, najmu nieruchomości lub jej części, na której znajduje się budynek z lokalem będącym przedmiotem najmu;
- 10) przedmiotem dzierżawy, najmu są grunty niezbędne do racjonalnego korzystania z lokalu mieszkalnego lub użytkowego stanowiącego własność Gminy;
- 11) przedmiotem dzierżawy, najmu są grunty, na których usytuowane są budynki wybudowane przez wnoszącego o dzierżawę, najem lub jego następcę prawnego, w przypadku jeśli o wydzierżawienie lub najem występuje jeden podmiot;
- 12) w szczególnych przypadkach uzasadnionych interesami gminy.

§ 17. 1. Dotychczasowemu najemcy lub dzierżawcy przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lub dzierżawy na dalsze okresy, jeżeli spełni łącznie następujące warunki:

- 1) złoży pisemny wniosek w czasie trwania dotychczasowej umowy, nie później niż przed wygaśnięciem umowy;
- 2) korzysta z przedmiotu najmu lub dzierżawy w sposób zgodny z postanowieniami umowy;
- 3) wyrazi zgodę na zaproponowaną stawkę czynszu i opłat eksploatacyjnych;
- 4) zawarcie umowy nie jest sprzeczne z zamierzeniami inwestycyjnymi i gospodarczymi Gminy;
- 5) jest to uzasadnione poniesionymi nakładami na przedmiot umowy, o ile ich poniesienie przewidywała umowa.

2. Pierwszeństwo, o którym mowa w ust. 1 nie przysługuje w przypadku przeznaczenia przedmiotu najmu, dzierżawy lub użyczenia do zbycia lub jeśli jeszcze inny podmiot ubiega się o przedmiotową nieruchomość.

§ 18. 1. Przetarg na dzierżawę lub najem przeprowadza komisja w składzie co najmniej 3 osób, którą powołuje Wójt.

2. Wójt określa każdorazowo warunki przetargu i wywoławczą stawkę czynszu.

3. Wadium ustala się dla nieruchomości gruntowych w wysokości 10% ceny wywoławczej.

4. W pozostałych kwestiach do przeprowadzenia przetargu na dzierżawę lub najem nieruchomości lub jej części stosuje się odpowiednio zasady i procedury wynikające z obowiązujących przepisów prawa, dotyczących przetargów na zbycie nieruchomości stanowiących własność Gminy.

5. W przypadku nie wyłonienia najemcy lub dzierżawcy w dwóch kolejnych przetargach umowę najmu lub dzierżawy można zawrzeć z oferentem proponującym najkorzystniejsze warunki.

§ 19. Użyczone nieruchomości mogą być wykorzystywane w szczególności na cele charytatywne, opiekuńcze, kulturalne, rekreacyjne, oświatowo – wychowawcze, religijne, sportowo – turystyczne oraz związane z zachowaniem porządku publicznego i wykonywaniem zadań użyteczności publicznej, w tym niezbędnych zadań gminy.

Rozdział 6. Postanowienia końcowe

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

§ 21. W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą zastosowanie mają przepisy ustawy i kodeksu cywilnego.

§ 22. Traci moc uchwała nr V/37/07 Rady Gminy Nurzec-Stacja z dnia 19 kwietnia 2007r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Nurzec-Stacja (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z 2007r., Nr 111 poz. 1011.)

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

Przewodniczący Rady

Zenon Podbielski