

**UCHWAŁA NR XXXVIII/252/2018
RADY GMINY BRODNICA**

z dnia 5 października 2018 r.

w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy Brodnica.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a, art. 40 ust.1 i 2 pkt 3 i art. 41 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2018 r. poz. 994, 1000, 1349 i 1432) w związku z art. 34 ust 6 i 6a, art. 37 ust. 2, 3 i 4, art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 121, 50, 650, 1000, 1089 i 1496) Rada Gminy Brodnica uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne.**

§ 1. 1. Uchwała określa zasady gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Brodnica, w zakresie nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości, ich wydzierżawiania lub wynajmowania

na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony oraz zasady zawierania przez strony umów, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość.

2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r., poz. 121, 50, 650, 1000, 1089 i 1496);
- 2) kodeksie cywilnym – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2018 r., poz. 1025, 1104 i 1629);
- 3) celu publicznym- należy przez to rozumieć cele określone w art. 6 ustawy;
- 4) Radzie – należy przez to rozumieć Radę Gminy Brodnica;
- 5) Wójcie – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Brodnica;

3. Przepisy uchwały stosuje się odpowiednio przy nabywaniu przez Gminę Brodnica od osób prawnych i fizycznych prawa użytkowania wieczystego gruntu oraz ograniczonych praw rzeczowych na nieruchomościach.

4. Zasady gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Brodnica, określone w niniejszej uchwale stosuje się odpowiednio do gospodarowania nieruchomościami będącymi w użytkowaniu wieczystym Gminy Brodnica.

§ 2. 1. W zakresie nie zastrzeżonym dla Rady w ustawie oraz przepisach szczególnych lub w niniejszej uchwale, gospodarowanie nieruchomościami Gminy Brodnica wykonuje Wójt, a w szczególności:

- 1) dokonuje wyboru tytułu prawnego przekazania nieruchomości osobom prawnym, osobom fizycznym i jednostkom organizacyjnym nie posiadającym osobowości prawnej, sporządza i podaje do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży, oddania w użytkowanie wieczyste, użyczenie, najem, dzierżawę;
- 2) przeprowadza postępowanie przewidziane przepisami prawa w przypadku ustawowego lub wynikającego z uchwał Rady obowiązku przeprowadzenia przetargu;
- 3) przeprowadza postępowanie przewidziane przepisami prawa w przypadku przekazywania nieruchomości osobom prawnym i fizycznym w trybie bezprzetargowym;
- 4) zawiera umowy cywilnoprawne oraz w przypadkach przewidzianych ustawą wydaje decyzje administracyjne;
- 5) ustanawia ograniczone prawa rzeczowe na nieruchomościach stanowiących własność Gminy Brodnica.

2. W gospodarowaniu nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Brodnica obowiązuje zasada prawidłowej i racjonalnej gospodarki, szczególnej staranności, korzystania i dysponowania nieruchomościami, z uwzględnieniem społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości oraz zasad współżycia społecznego.

3. Podstawą gospodarowania nieruchomościami są miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego Gminy, a w przypadku ich braku studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Brodnica lub ostateczne decyzje o warunkach zabudowy.

Rozdział 2.

Nabywanie nieruchomości i prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych do gminnego zasobu nieruchomości.

§ 3. 1. Wyraża się zgodę Wójtowi Gminy Brodnica na nabywanie do gminnego zasobu nieruchomości stanowiących własność osób fizycznych i prawnych oraz przysługujących tym osobom prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych, uwzględniając wynikające z miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Brodnica, potrzeby zabudowy i rozwoju gminy, a także obowiązek wykonania zadań publicznych, w tym w szczególności, jeżeli nieruchomości są niezbędne dla celów publicznych, prawnych Gminy Brodnica, a w szczególności:

- 1) ich nabycie związane jest z zamierzonymi inwestycjami, koniecznością realizacji zadań własnych i zleconych, tworzeniem gminnych zasobów mieszkaniowych, uregulowaniem stanów prawnych nieruchomości faktycznie zajętych przez Gminę Brodnica;
- 2) ich nabycie skutkuje znaczącym zmniejszeniem lub zaspokojeniem wierzytelności Gminy Brodnica wobec właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości, a egzekucja wierzytelności jest nieskuteczna;
- 3) ich nabycie wiąże się z osiągnięciem przez Gminę Brodnica korzyści majątkowych;
- 4) ich nabycie przyczynia się lub powoduje powstanie zwartego kompleksu nieruchomości gruntowych, ułatwiając gospodarowanie nim zgodnie z jego społeczno-gospodarczym przeznaczeniem;
- 5) ich nabycie następuje nieodpłatnie lub w drodze zamiany polepszającej gospodarowanie gminnym zasobem nieruchomości, albo służącej realizacji celu społeczno-gospodarczego Gminy Brodnica w ramach zadań własnych gminy;
- 6) ich nabycie następuje w wyniku słusznych i prawnych roszczeń właścicieli nieruchomości określonych odrębnymi ustawami.

2. W zakresie określonym w ust. 1 pkt od 1 do 6 wyraża się zgodę Wójtowi na:

- 1) zawieranie umów kupna i zamiany nieruchomości oraz praw użytkowania wieczystego;
- 2) zawieranie umów dotyczących nieodpłatnego przejęcia nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego;
- 3) wykonywanie wynikającego z przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami prawa pierwokupu.

Rozdział 3.

Obciążanie nieruchomości.

§ 4. 1. Wyraża się zgodę na obciążanie przez Wójta nieruchomości gruntowych stanowiących własność Gminy Brodnica ograniczonymi prawami rzeczowymi na rzecz osób fizycznych i osób prawnych, na zasadach określonych w odrębnych przepisach.

2. Grunty stanowiące gminny zasób nieruchomości mogą być w uzasadnionych gospodarczo i społecznie przypadkach obciążone służebnością gruntową na czas określony lub nieokreślony. Ustanowienie służebności nie może być sprzeczne z dyspozycją miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczącego danej nieruchomości, a w przypadku jego braku studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Brodnica lub ostateczną decyzją o warunkach zabudowy.

3. Ustanowienie służebności następuje na zasadach określonych w kodeksie cywilnym.

4. Hipoteka na gminnej nieruchomości gruntowej może być ustanowiona jako zabezpieczenie zaciąganych przez Gminę Brodnica pożyczek lub kredytów, zgodnie z uchwałą budżetową Gminy i na zasadach określonych w odrębnych przepisach.

Rozdział 4.

Sprzedaż nieruchomości i oddawanie ich w użytkowanie wieczyste.

§ 5. 1. Wójt dokonuje wyboru tytułu prawnego przekazywanych nieruchomości i ustala treść umowy lub decyzji dotyczącej tego przekazania, uwzględniając przeznaczenie nieruchomości wynikające z miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku ich braku, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i w takim zakresie może:

- 1) przenosić własność nieruchomości w drodze umowy sprzedaży;
- 2) oddawać nieruchomości gruntowe w użytkowanie wieczyste;
- 3) dokonywać zamiany nieruchomości lub zamiany prawa użytkowania wieczystego nieruchomości na prawo własności nieruchomości, zamiany prawa własności nieruchomości na prawo użytkowania wieczystego innej nieruchomości gruntowej;
- 4) wnosić własność nieruchomości, prawo użytkowania wieczystego oraz inne prawa do nieruchomości, w tym prawo użytkowania oraz prawo dzierżawy, jako wkłady niepieniężne (aporty) do spółek handlowych, utworzonych przez Gminę Brodnica do których Gmina Brodnica przystąpiła;
- 5) przekazywać nieruchomości lub prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych jako majątek tworzonych przez Gminę Brodnica lub z jej udziałem fundacji;

2. Sprzedaż nieruchomości albo oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej następuje w drodze przetargu lub w drodze bezprzetargowej, zgodnie z zasadami określonymi w ustawie.

3. Ustalenie formy przetargu należy do Wójta.

4. Warunki zbycia nieruchomości obwieszcza się w ogłoszeniu o przetargu, z przeprowadzonego przetargu sporządza się protokół, który stanowi podstawę do zawarcia umowy w formie aktu notarialnego.

5. Warunki zbycia nieruchomości w drodze bezprzetargowej ustala się w rokowaniach przeprowadzonych z nabywcą, protokół z przeprowadzonych rokowań stanowi podstawę do zawarcia umowy.

6. Zwalnia się Wójta z obowiązku zbycia w drodze przetargu nieruchomości przeznaczonych na realizację urządzeń infrastruktury technicznej albo na realizację innych celów publicznych, jeżeli cele te realizowane będą przez podmioty, dla których są celami statutowymi i których dochody przeznaczają się w całości na działalność statutową.

7. Zwalnia się Wójta z obowiązku zbycia w drodze przetargu nieruchomości, której sprzedaż następuje na rzecz osoby spełniającej łącznie następujące warunki:

- 1) dzierżawi tę nieruchomość na podstawie umowy zawartej co najmniej na 10 lat,
- 2) nieruchomość ta została zabudowana na podstawie pozwolenia na budowę;

8. Zwolnienia Wójta z obowiązku zbycia w drodze przetargu nieruchomości, o których mowa w ust. 6 i 7 nie stosuje się w przypadku, gdy o nabycie nieruchomości ubiega się więcej niż jeden podmiot spełniający warunki określone w ust. 6 i 7.

9. W uzasadnionych przypadkach, Wójt kierując się położeniem nieruchomości, jej szczególnym przeznaczeniem w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku jego braku – w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Brodnica lub decyzji o warunkach zabudowy lub innymi ważnymi względami może przeznaczyć ją do oddania w użytkowanie wieczyste. Dotyczy to w szczególności gruntów:

- 1) niezabudowanych;
- 2) zabudowanych obiektami budowlanymi przeznaczonymi do przebudowy, nadbudowy, rozbudowy, kapitalnego remontu lub do rozbiórki;
- 3) zabudowanych obiektami zabytkowymi wymagającymi odbudowy lub remontu.

10. Zawierając umowę o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste, określa się w jej treści okres użytkowania wieczystego w zależności od celu, na który nieruchomość gruntowa jest oddana w użytkowanie wieczyste, określa się również sposób korzystania z nieruchomości stosownie do art. 236 i art. 239 Kodeksu cywilnego oraz w sytuacji, gdy sposób zagospodarowania nieruchomości gruntowej polega na jej zabudowie, zostaje określony terminy rozpoczęcia lub termin zakończenia zabudowy.

11. Oddając nieruchomości w użytkowanie wieczyste Wójt może zapewnić przeniesienie tego prawa na rzecz wieczystego użytkownika pod warunkiem dokonania zabudowy, nadbudowy, przebudowy, rozbudowy lub kapitalnego remontu w terminach określonych umową użytkowania wieczystego.

Rozdział 5.

Sprzedaż lokali użytkowych.

§ 6. 1. Pierwszeństwo w nabywaniu lokali użytkowych przeznaczonych do sprzedaży przysługuje tym najemcom lokali, którzy na podstawie jednej lub kilku następujących po sobie umów najmu korzystają z nich nie krócej, niż 3 lata przed złożeniem wniosku o nabycie lokalu, jeżeli prowadzą w nich działalność gospodarczą z zawartą umową najmu.

2. Przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio do najemców lokali użytkowych, których najem trwa krócej, niż przez okres wskazany w ust. 1, przekazanych im w najem przez Gminę Brodnica w zamian za przekazanie do dyspozycji Gminie Brodnica, na jej wniosek, lokalu użytkowego stanowiącego uprzednio przedmiot umowy rozwiązywanej w drodze porozumienia stron.

3. Najemcy, o których mowa w ust. 1 i 2 korzystają z pierwszeństwa w nabyciu lokalu, jeżeli złożą oświadczenie, że wyrażają zgodę na cenę nabycia ustaloną zgodnie z przepisami ustawy, w wysokości ustalonej przez Wójta i nie niższej od wartości lokalu.

§ 7. 1. Sprzedaż lokali użytkowych na rzecz najemców wymienionych w § 6, korzystających z pierwszeństwa w nabyciu, następuje w trybie bezprzetargowym, z zachowaniem zasad ustanawiania odrębnej własności lokali określonych w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2018 r. poz. 716).

2. Koszty wyceny lokali użytkowych zbywanych w drodze bezprzetargowej na rzecz najemcy ponosi Gmina Brodnica, natomiast pozostałe koszty związane z przygotowaniem lokalu do zbycia w trybie bezprzetargowym pokrywane są na zasadach ustalonych pomiędzy stronami w umowie.

§ 8. 1. Na poczet ceny nabycia lokalu użytkowego stanowiącego przedmiot sprzedaży w trybie bezprzetargowym na rzecz najemców wymienionych w § 6 ust. 1 i 2, którzy za zgodą Gminy Brodnica dokonali z zachowaniem przepisów prawa budowlanego przebudowy lub rozbudowy budynku, w którym w wyniku tego nastąpiło wyodrębnienie lokalu stanowiącego przedmiot sprzedaży lub zwiększenie powierzchni użytkowej tego lokalu, zalicza się nakłady poniesione na jego przebudowę lub rozbudowę w zakresie, w jakim nakłady te zwiększyły wartość zbywanego lokalu.

2. Przepis ust. 1 nie stosuje się w przypadku, gdy umowa najmu lub inna umowa zawarta z Gminą Brodnica stanowi inaczej.

3. Zasady rozliczania nakładów na remonty lokali użytkowych w zakresie obciążającym wynajmującego, poczynionych przez najemców wymienionych w § 6 ust. 1 i 2, w lokalach stanowiących przedmiot sprzedaży, określają umowy najmu lub umowy o remont. W przypadku, gdy rozliczenie tych nakładów następuje poprzez zaliczenie na poczet ceny, stosuje się odpowiednio § 8 ust. 1, z tym że kwota zaliczenia nie może być wyższa niż wzrost wartości lokalu spowodowany dokonaniem nakładami.

§ 9. Sprzedaż lokali użytkowych, wolnych w sensie prawnym, następuje na warunkach i za cenę ustaloną w przetargu.

Rozdział 6.

Przekazywanie nieruchomości komunalnych jednostkom organizacyjnym Gminy Brodnica nie posiadającym osobowości prawnej.

§ 10. Nieruchomości stanowiące własność Gminy Brodnica mogą być przez Wójta przekazywane jednostkom organizacyjnym Gminy Brodnica nie posiadającym osobowości prawnej w trwały zarząd, najem i dzierżawę oraz użyczane na cele związane z ich działalnością, określoną aktem o utworzeniu jednostki oraz statutem.

§ 11. W przypadku przekazania nieruchomości jednostce organizacyjnej nie posiadającej osobowości prawnej w trwały zarząd, warunki korzystania z nieruchomości ustala Wójt w decyzji o ustanowieniu trwałego zarządu.

§ 12. W przypadku przekazywania nieruchomości jednostce organizacyjnej nie posiadającej osobowości prawnej w najem, dzierżawę lub użyczenie, warunki korzystania z nieruchomości oraz opłaty z tego tytułu określa umowa zawarta przez Wójta z kierownikiem tej jednostki.

Rozdział 7.

Przekazywanie nieruchomości w najem, dzierżawę.

§ 13. 1. Wójt może przekazywać nieruchomości stanowiącej własność Gminy Brodnica osobom prawnym, osobom fizycznym oraz jednostkom organizacyjnym nie posiadającym osobowości prawnej w najem, dzierżawę oraz udostępniać je na podstawie innych tytułów prawnych.

2. Warunki i opłaty z tytułu korzystania z nieruchomości ustala się w drodze przetargu i umowy, a w przypadku przekazania nieruchomości w trybie bezprzetargowym – w umowie zawieranej przez Wójta z osobami i jednostkami wymienionymi w ust. 1.

3. Udostępniając nieruchomości, Wójt obowiązany jest przestrzegać przeznaczenia nieruchomości określonego w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, w przypadku ich braku – w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Brodnica lub w decyzji o warunkach zabudowy oraz określać czas trwania umów z uwzględnieniem planowanych terminów realizacji zadań Gminy Brodnica obejmujących przekazanie nieruchomości.

4. W przypadku przekazania nieruchomości zabudowanych wymagających nakładów na adaptację, modernizację, remont czas trwania umów powinien być ustalony z uwzględnieniem wymaganej wielkości nakładów.

5. Zawarcie umów najmu lub dzierżawy na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, której przedmiotem jest nieruchomość stanowiąca własność Gminy Brodnica, następuje po przeprowadzeniu przetargu, z zastrzeżeniem postanowień ust. 6. Jeżeli pierwszy przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, przeprowadza się drugi przetarg, w którym cenę wywoławczą stawki czynszu można obniżyć.

6. Wyraża się zgodę Wójtowi na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umów najmu lub dzierżawy na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony nieruchomości stanowiącej własność Gminy Brodnica, a mianowicie gdy chodzi o:

- 1) nieruchomości przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe, usługowe lub na realizację urządzeń infrastruktury technicznej albo innych celów publicznych, jeżeli te cele będą realizowane przez podmioty, dla których są to cele statutowe i których dochody przeznacza się w całości na działalność statutową;
- 2) nieruchomość dzierżawioną na podstawie umowy zawartej co najmniej na 10 lat, jeżeli nieruchomość ta została zabudowana na podstawie zezwolenia na budowę;
- 3) zawarcie umowy najmu lub dzierżawy następuje na rzecz innej jednostki samorządu terytorialnego.

7. Wyraża się zgodę Wójtowi, na wydzierżawianie, wynajmowanie nieruchomości w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość.

8. Przetarg przeprowadza komisja powołana na zasadach określonych rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (Dz. U. z 2018 r., poz. 2108).

§ 14. 1. Stawki czynszu za najem, dzierżawę nieruchomości stanowiących własność Gminy Brodnica lub będącymi we władaniu Gminy Brodnica ustala Wójt, w drodze zarządzenia.

2. W przetargowym trybie zawierania umowy najmu lub dzierżawy nieruchomości stanowiącej własność Gminy Brodnica stawki czynszu określone zarządzeniem, o którym mowa w ust. 1 stanowią stawkę wywoławczą.

Rozdział 8.

Zasady zarządzania przez Gminę Brodnica jako współwłaściciela nieruchomości wspólnej należącymi do niej udziałami.

§ 15. 1. Kompetencje należące do Gminy jako współwłaściciela nieruchomości wspólnej w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2018 r., poz. 716, 1496 i 1506) wykonuje Wójt.

2. Wójt może ustanowić pełnomocnika do reprezentowania Gminy Brodnica we wspólnotach mieszkaniowych, z zastrzeżeniem pozostawienia do wyłącznej kompetencji Wójta podejmowanie uchwał w sprawach:

- 1) zmiany przeznaczenia nieruchomości wspólnej;

- 2) udzielenia zgody na nadbudowę lub przebudowę nieruchomości wspólnej, na ustanowienie odrębnej własności lokalu powstałego w następstwie nadbudowy lub przebudowy i rozporządzenie tym lokalem oraz na zmianę udziałów w następstwie powstania odrębnej własności lokalu nadbudowanego lub przebudowanego;
- 3) udzielenia zgody na zmianę wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej;
- 4) dokonania podziału nieruchomości wspólnej;
- 5) nabycia nieruchomości;
- 6) udzielenia zgody na podział nieruchomości gruntowej zabudowanej więcej, niż jednym budynkiem mieszkalnym i związane z tym zmiany udziałów nieruchomości wspólnej oraz ustalenie wysokości udziałów w nowopowstałych odrębnych nieruchomościach wspólnych;
- 7) zgody na połączenie lokali stanowiących odrębne nieruchomości w jedną nieruchomość lub podziału lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość.

§ 16.1. Kompetencje, należące do Gminy Brodnica jako współwłaściciela nieruchomości wspólnej w rozumieniu przepisów działu IV art. 195 – 221 kodeksu cywilnego, wykonuje Wójt.

2. Wójt może ustanowić pełnomocnika do reprezentowania Gminy w zebraniach współwłaścicieli stanowiących współwłasność w częściach ułamkowych, z zastrzeżeniem pozostawienia do wyłącznej kompetencji Burmistrza podejmowania uchwał w sprawach:

- 1) zmiany przeznaczenia części nieruchomości wspólnej;
- 2) udzielenia zgody na nadbudowę lub przebudowę nieruchomości wspólnej, na ustanowienie odrębnej własności lokalu;
- 3) udzielenia zgody na zmianę wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej;
- 4) dokonania podziału nieruchomości wspólnej;
- 5) nabycia nieruchomości;
- 6) udzielenia zgody na podział nieruchomości gruntowej zabudowanej więcej niż jednym budynkiem mieszkalnym i związane z tym zmiany udziałów nieruchomości wspólnej oraz ustalenie wysokości udziałów w nowopowstałych odrębnych nieruchomościach wspólnych.

Rozdział 9. Przepisy końcowe

§ 17. Wójt przekazuje właściwej komisji Rady wykazy nieruchomości przeznaczonych do obrotu cywilnoprawnego.

§ 18. W sprawach wszczętych, a nie zakończonych stosuje się przepisy niniejszej uchwały.

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Brodnica.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Brodnica

Andrzej Wojciechowski