

UCHWAŁA Nr VI/39/2015
RADY GMINY GAĆ
z dnia 30 kwietnia 2015 roku

**w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność
Gminy Gać**

Działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. „a” i art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zm.) oraz art. 4 ust. 1 w związku z art. 13 pkt 2 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (Dz. U. z 2011, Nr 197, poz. 1172 z późn. zm.)

**Rada Gminy Gać
uchwała, co następuje:**

Rozdział I

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Ustala się zasady nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wdzierżawiania lub wynajmowania na czas dłuższy niż trzy lata lub nieoznaczony.

2. Podstawą gospodarowania nieruchomościami jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu lub decyzja o lokalizacji inwestycji celu publicznego.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o :

- 1) ustawie – rozumie się przez to ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2014 r. poz. 518),
- 2) Radzie Gminy – należy przez to rozumieć Radę Gminy Gać,
- 3) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Gać,
- 4) Wójcie - należy przez to rozumieć Wójta Gminy Gać.

§ 3. W zakresie niezastrzeżonym dla Rady Gminy Gać w ustawie oraz przepisach szczególnych lub w niniejszej uchwale nieruchomościami Gminy gospodaruje Wójt.

Rozdział II

Zasady nabywania nieruchomości do gminnego zasobu nieruchomości

§ 4. Nabycie nieruchomości do gminnego zasobu oraz praw do nieruchomości następuje w szczególności gdy:

- 1) nieruchomości te są niezbędne do realizacji zadań własnych Gminy i celów publicznych,
- 2) nabycie jest konieczne ze względu na uporządkowanie stanu faktycznego i prawnego,
- 3) uzasadnione jest zamierzeniami inwestycyjnymi Gminy,
- 4) nabycie jest wymagane przez prawo,
- 5) skutkiem nabycia będzie znaczne zmniejszenie lub zaspokojenie wierzytelności Gminy,

- 6) nabycie przyczynia się do powstania lub powoduje powstanie zwartego kompleksu nieruchomości gruntowych, ułatwiających gospodarowanie nim zgodnie z jego społeczno – gospodarczym przeznaczeniem,
- 7) ich nabycie wiąże się z osiągnięciem przez Gminę korzyści majątkowych,
- 8) ich nabycie następuje w związku ze zwiększeniem atrakcyjności nieruchomości spowodowanej zmianą zapisów planu zagospodarowania przestrzennego.

§ 5. 1. Wójt dokonuje samodzielnie czynności prawnych związanych z nabywaniem praw do nieruchomości stanowiących własność lub pozostających w użytkowaniu wieczystym osób fizycznych i prawnych, z zastrzeżeniem postanowień ust. 4.

2. Warunki nabycia nieruchomości do zasobu ustala Wójt w drodze rokowań.
3. Koszty związane z nabyciem nieruchomości nie mogą przekroczyć kwoty określonej na ten cel w uchwale budżetowej.
4. Przy nabywaniu nieruchomości, których wartość rynkowa przekracza 10 000,00 zł nabycie jest możliwe po wyrażeniu zgody przez Radę Gminy .

Rozdział III

Zasady sprzedaży, zamiany, oddawania nieruchomości w użytkowanie wieczyste

§ 6. 1. Wójt, kierując się przepisami prawa i zasadami prawidłowej gospodarki, dokonuje czynności prawnych polegających na zbywaniu nieruchomości stanowiących własność Gminy, w szczególności w formie sprzedaży, oddania w użytkowanie wieczyste, wnoszenia ich jako wkład niepieniężny (aport) do spółek. Na tych samych zasadach Wójt zbywa prawo użytkowania wieczystego nieruchomości przysługujące Gminie.

2. W uzasadnionych przypadkach Wójt, kierując się położeniem nieruchomości, jej szczególnym przeznaczeniem w planie zagospodarowania przestrzennego, koniecznością kontroli sposobu i terminów zagospodarowania nieruchomości lub innymi ważnymi względami, może przeznaczyć ją do oddania w użytkowanie wieczyste.
3. Oddając nieruchomość w użytkowanie wieczyste, Wójt może stanowić termin jej zabudowy i sposobu użytkowania z klauzulą rozwiązania umowy o oddanie w wieczyste użytkowanie w przypadku niewykonania obowiązku zabudowy.
4. Wójt wykonuje czynności prawne, o których mowa w ust. 1-3 po uzyskaniu zgody Rady Gminy, lub z zastrzeżeniem postanowień ust.5.
5. Bez zgody Rady Gminy Wójt upoważniony jest do:
 - 1) Sprzedaży nieruchomości, której wartość rynkowa nie przekracza 10 000,00 zł;
 - 2) zamiany nieruchomości,
 - 3) zbycia udziału w nieruchomości a zbycie następuje na rzecz pozostałych współwłaścicieli nieruchomości,
 - 4) sprzedaż na rzecz użytkownika wieczystego nieruchomości oddanej mu w użytkowanie wieczyste.

§ 7. 1. Zamiany nieruchomości dokonuje się zgodnie z zasadami ustalonymi w ustawie, w przypadkach uzasadnionych interesem Gminy, a w szczególności:

- 1) pod planowane inwestycje,
- 2) koniecznością realizacji zadań własnych i zleconych,
- 3) skutkiem zamiany będzie znaczne zmniejszenie lub zaspokojenie wierzytelności Gminy,

- 4) zamiana przyczynia się do powstania lub powoduje powstanie zwartego kompleksu nieruchomości gruntowych, ułatwiających ich zagospodarowanie,
 - 5) obowiązkami Gminy wynikającymi z przepisów szczególnych.
2. Pod pojęciem zamiany nieruchomości rozumie się także zamianę prawa własności na prawo użytkowania wieczystego.
 3. Zamiany nieruchomości dokonuje się po przeprowadzeniu rokowań, w których uzgadnia się istotne warunki umowy.
 4. Dokonując zamiany, bierze się pod uwagę wartość zamienianych nieruchomości określoną w operatach szacunkowych.
 5. Przepisy ust. 1 - 4 stosuje się odpowiednio w przypadku zamiany własności nieruchomości na prawo użytkowania wieczystego lub prawa użytkowania wieczystego na własność nieruchomości, a także zamiany praw użytkowania wieczystego.
 6. Wójt wykonuje czynności prawne, o których mowa w ust. 1 – 4 samodzielnie, z zastrzeżeniem postanowień ust. 7.
 7. Zgoda Rady Gminy jest wymagana do dokonania zamiany nieruchomości, jeśli jej wartość przekracza 10 000,00 zł.

§ 8. Dokonywanie darowizny nieruchomości może nastąpić, za zgodą Rady Gminy według zasad ustalonych w ustawie.

§ 9. Zbycie nieruchomości w trybie art. 231 Kodeksu Cywilnego może nastąpić, jeżeli nieruchomość zabudowano przed dniem 01.01.1995 r. na podstawie pozwolenia na budowę, albo jeżeli spełnione są warunki do uzyskania pozwolenia na użytkowanie zgodnie z przepisami Prawa budowlanego.

§ 10. Nieruchomości zbywa się według zasad ustalonych w ustawie.

Rozdział IV

Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych

§ 11. Cena sprzedaży lokalu lub budynku mieszkalnego, oznaczonego jako przedmiot odrębnej własności, obejmuje lokal lub budynek wraz z pomieszczeniami przynależnymi, w rozumieniu ustawy o własności lokali oraz udział w nieruchomości wspólnej i obliczana jest po ustaleniu wartości przez rzeczoznawcę majątkowego.

§ 12. 1 W przypadku gdy najemca poniósł nakłady na naprawę główną lokalu mieszkalnego i budynku mieszkalnego, rzeczoznawca majątkowy ustala wartość tych nakładów.

2. Zaliczeniu na poczet nakładów podlegają wyłącznie te naprawy główne, które będąc robotami budowlanymi przeprowadzone zostały na podstawie pozwolenia lub zgłoszenia wykonania robót budowlanych, wydanego przez właściwy organ nadzoru budowlanego.
3. Zaliczenia nakładów, celem pomniejszenia wartości lokalu lub budynku ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego, dokonuje Wójt Gminy.

Rozdział V

Zasady obciążania nieruchomości

§ 13. 1. Wójt, kierując się zasadami określonymi w powszechnie obowiązujących przepisach,

w tym kodeksie cywilnym i ustawie o księgach wieczystych i hipotece, może dokonać obciążenia nieruchomości stanowiących własność Gminy, w szczególności polegającej na:

- 1) oddanie nieruchomości w użytkowanie,
 - 2) ustanowieniu służebności gruntowych, osobistych i służebności przesyłu,
 - 3) ustanowieniu hipotek.
2. Obciążenie nieruchomości służebnością jest odpłatne i nie może powodować utraty możliwości jej zagospodarowania zgodnie z jej przeznaczeniem.
3. Do obciążenia nieruchomości w drodze czynności prawnych wskazanych w § 15 ust. 1 pkt 1 i 3 wymagana jest zgoda Rady Gminy.

§ 14. Wójt może obciążyć służebnościami gruntowymi nieruchomości stanowiące własność Gminy, gdy jest to niezbędne dla:

- 1) zapewnienia dostępu do nieruchomości w związku z podziałem nieruchomości lub przygotowaniem nieruchomości do sprzedaży bądź oddania w użytkowanie wieczyste,
- 2) zapewnienia dostępu do istniejących lub projektowanych urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 15. 1. Ustanowienie służebności drogowej jest nieodpłatne w przypadku ustanowienia jej w sytuacji, gdy nieruchomość została zbyta przez Gminę bez dostępu do drogi publicznej.

2. Na wniosek właścicieli lub użytkowników wieczystych innych nieruchomości, Wójt może obciążyć służebnościami gruntowymi nieruchomości stanowiące własność Gminy, gdy jest to niezbędne dla prawidłowego korzystania przez wnioskodawcę ze swojej nieruchomości, a obciążenie nieruchomości Gminy nie spowoduje istotnej utraty jej wartości, a także nadmiernie nie utrudni korzystania z nieruchomości gminnych oraz nieruchomości osób trzecich.

Rozdział VI

Zasady wdzierżawiania i wynajmowania nieruchomości

§ 16. Oddając nieruchomość w dzierżawę lub najem należy przestrzegać przeznaczenia nieruchomości określonego w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego i w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, opisując planowaną formę zagospodarowania i określając czas trwania umów z uwzględnieniem planowanych terminów realizacji zadań Gminy obejmujących przekazywanie nieruchomości.

§ 17. Wyraża się zgodę na wdzierżawianie i wynajmowanie nieruchomości lokalowych, budynkowych i gruntowych wchodzących w skład zasobu nieruchomości Gminy na czas oznaczony maksymalnie do 15 lat lub nieoznaczony, według zasad wskazanych w § 18.

§ 18. 1. Zawieranie umów dzierżawy, najmu nieruchomości na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub czas nieoznaczony, następuje w drodze przetargu, z zastrzeżeniem postanowień ust. 2.

2. Zawarcie umowy najmu i dzierżawy nieruchomości w drodze bezprzetargowej może nastąpić w następujących sytuacjach:

1) przedmiotem dzierżawy jest nieruchomość rolna bądź z przeznaczeniem na rolniczo – ogrodnicze zagospodarowanie lub urządzenia zieleńców i ogródków przydomowych,

2) w celu poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej lub jej części, stanowiącej własność, oddanej w użytkowanie wieczyste, dzierżawę, najem lub użytkowanie wnioskodawcy,

3) zawarcie umowy dzierżawy lub najmu następuje z dotychczasowym dzierżawcą lub najemcą, którzy nie naruszyli sposobu i warunków korzystania z nieruchomości sprecyzowanych w poprzedniej umowie,

- 4)gdy dotychczasowi dzierżawcy lub najemcy bądź ich poprzednicy prawni zabudowali nieruchomość na podstawie pozwolenia na budowę,
- 5)na rzecz innej Jednostki Samorządu Terytorialnego lub Skarbu Państwa,
- 6)na cele prowadzenia działalności charytatywnej, kulturalnej, opiekuńczej, oświatowej, wychowawczej, przeciwpożarowej lub sportowo – turystycznej na związanej z działalnością zarobkową,
- 7)na cele prowadzenia przez organizację pożytku publicznego ich działalności statutowej,
- 8)przejęcia działalności dotychczasowego dzierżawcy lub najemcy przez następcę gospodarstwa,
- 9)nabycie przez osoby trzecie części przedsiębiorstwa obejmującego umowę dzierżawy lub najmu,
- 10)na cele użyteczności publicznej,
- 11)w celu lokalizacji tymczasowego garażu samochodowego,
- 12)pod lokalizację tablicy reklamowej,
- 13) w innych przypadkach po podjęciu stosownej uchwały przez Radę Gminy.

4. Wysokość czynszu oraz cena wywoławcza czynszu jest ustalona Zarządzeniem Wójta w ogłoszeniu o przetargu na dzierżawę lub najem nieruchomości oraz w umowie dzierżawy bądź najmu nieruchomości.

Rozdział VII

Przepisy końcowe

§ 19. Traci moc Uchwała NR 67/XIII/07 Rady Gminy Gać z dnia 28 grudnia 2007 r. w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy Gać.

§ 20. Traci moc Uchwała NR 125/XIX/2005 Rady Gminy Gać z dnia 28 kwietnia 2005 r. w sprawie wydzierżawienia gruntów Mienia Komunalnego na okres dłuższy niż 3 lata oraz zasad wyliczenia czynszu dzierżawnego i jego inkasa.

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gać.

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

**PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY**
Lesław Stańko
Lesław Stańko