

**UCHWAŁA NR XVIII/106/2016  
RADY GMINY BAKALARZEWO**

z dnia 30 czerwca 2016 r.

**w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości stanowiących własność Gminy Bakalarzewo oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania 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), 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 nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości stanowiących własność Gminy Bakalarzewo oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na okres dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony.

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

- 1) gminie – należy przez to rozumieć Gminę Bakalarzewo;
- 2) radzie – należy przez to rozumieć Radę Gminy Bakalarzewo;
- 3) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

**§ 3. 1.** Podstawą do nabycia, zbycia, zamiany nieruchomości gruntowych oraz lokali mieszkalnych i użytkowych, ich wydzierżawienia lub wynajmowania na okres dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony, oraz obciążania nieruchomości 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.

4. Wyłącza się ze zbycia nieruchomości służące do powszechnego użytku, a przeznaczone na cele sportu, rekreacji, kultury fizycznej, oświaty i administracji publicznej.

**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) realizację urządzeń infrastruktury technicznej;
- 6) realizację innych uzasadnionych celów publicznych.

2. Nabycie nieruchomości może nastąpić w drodze:

- 1) nieodpłatnego przekazania decyzją administracyjną;
- 2) zakupu nieruchomości;
- 3) przyjęcia darowizny, zrzeczenia się, zamiany, spadku lub zapisu;
- 4) wywłaszczenia;
- 5) podziałów oraz scaleń i podziałów.

§ 5. Zgoda rady wyrażona w formie uchwały wymagana jest przy nabyciu nieruchomości, której wartość przekracza 50 000 zł, z wyjątkiem przypadku określonego w §4 ust. 2 pkt 1.

§ 6. 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**

§ 7. 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) wniesienia jako wkład niepieniężny (aport) do spółki;
- 3) innych czynności prawnych.

§ 8. Cenę zbycia lub wywoławczą Wójt określa w zarządzeniu o przeznaczeniu nieruchomości do zbycia, z zastrzeżeniem §9 i §10.

§ 9. Jeżeli wartość nieruchomości przekracza 50 000 zł, do jej zbycia lub oddania w użytkowanie wieczyste wymagana jest zgoda Rady wyrażona w formie uchwały. Zasada powyższa obowiązuje również przy zamianie nieruchomości.

§ 10. W przypadku zbycia nieruchomości w formie darowizny, wymagana jest każdorazowo zgoda rady wyrażona w formie uchwały.

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

§ 12. Wójt może dokonywać zamiany nieruchomości w przypadku, gdy jest to uzasadnione potrzebami Gminy lub uzasadnionymi potrzebami innych osób prawnych lub fizycznych.

§ 13. Warunki zamiany nieruchomości uzgadnia się w drodze rokowań.

### **Rozdział 4.**

#### **Obciążanie nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi**

§ 14. 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.

3. Nieodpłatne obciążenie nieruchomości prawem użytkowania lub służebnością może nastąpić jedynie na rzecz Skarbu Państwa.

4. Oddanie w użytkowanie nieruchomości o wartości powyżej 50 000 zł, z wyjątkiem przypadków według których konieczność oddania nieruchomości w użytkowanie wynika z przepisów prawa, wymaga zgody rady.

§ 15. Nieruchomości stanowiące własność Gminy mogą zostać obciążone hipoteką o wartości powyżej 50 000 zł jedynie za zgodą rady.

## **Rozdział 5.**

### **Wydzierżawianie i wynajmowanie nieruchomości**

**§ 16.** Nieruchomości wchodzące w skład zasobu nieruchomości mogą być wydzierżawiane, wynajmowane jeżeli nie są zbędne do realizacji zadań Gminy.

**§ 17. 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 i najmu nieruchomości:

- 1) przeznaczonych na potrzeby administracji publicznej;
- 2) przeznaczonych na potrzeby gminnych jednostek organizacyjnych;
- 3) przeznaczonych na potrzeby osób wykonujących zawody z zakresu ochrony zdrowia, weterynarii;
- 4) przeznaczonych na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej stanowiącej własność lub będącej w użytkowaniu dzierżawcy, z wyłączeniem przypadku, gdy dzierżawą jest zainteresowanych więcej osób;
- 5) gdy przeznaczone są na niezarobkową działalność osób lub jednostek wymienionych w art. 68 ust. 1 pkt 2 cytowanej na wstępie ustawy;
- 6) na cel rolniczy, ogrodniczy, pod uprawę warzyw, pod usługi;
- 7) na rzecz jednostek samorządu terytorialnego lub Skarbu Państwa;
- 8) na realizację celów publicznych oraz zadań użyteczności publicznej;
- 9) w szczególnych przypadkach uzasadnionych interesami gminy.

3. Wyraża się zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawierania umów na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony w przypadku najmu komórek, pomieszczeń gospodarczych i garaży.

**§ 18. 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 na miesiąc 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 lub dzierżawy do zbycia lub remontu.

**§ 19. 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 w wysokości 3 - miesięcznego czynszu dla danego lokalu określonego według wywoławczej stawki czynszu, zaś dla nieruchomości gruntowych w wysokości 10% ceny wywoławczej.

4. W przypadku nie wyłonienia strony umowy w pierwszym przetargu ogłasza się drugi przetarg obniżając wywoławczą stawkę czynszu nie więcej niż o 20%.

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

**Rozdział 6.**  
**Inne postanowienia**

§ 20. Nieruchomości Gminy, które stanowiły mienie gromadzkie, mogą być przekazywane do używania sołectwom na terenie których są położone w użyczenie.

**Rozdział 7.**  
**Postanowienia końcowe**

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

§ 22. Traci moc uchwała nr XXVIII/176/13 Rady Gminy Bakałarzewo z dnia 29 maja 2013r. w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony(Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z 2013r., poz.2576)

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

Przewodniczący Rady Gminy

**mgr inż. Grzegorz Kozłowski**