

UCHWAŁA NR VI/77/2019
RADY GMINY BAKAŁARZEWO

z dnia 30 sierpnia 2019 r.

w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości stanowiących własność Gminy Bakałarzewo 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 2019 r. poz. 506 z późn. zm.) i art. 37 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 2204 z późn. zm.), uchwała się co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. Uchwała określa zasady nabywania zbywania i obciążania nieruchomości stanowiących własność Gminy Bakałarzewo 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 Bakałarzewo;
- 2) radzie – należy przez to rozumieć Radę Gminy Bakałarzewo;
- 3) wójta - należy przez to rozumieć Wójta Gminy Bakałarzewo;
- 4) nieruchomości - należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową, budynkową lub lokalową w rozumieniu art. 46 § 1 i art. 46¹ Kodeksu cywilnego oraz ustawy o własności lokali;
- 5) nieruchomości budynkowej - należy przez to rozumieć budynek wzniesiony na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste, stanowiący własność użytkownika wieczystego (odrębny od gruntu przedmiot własności), dopóki trwa użytkowanie wieczyste,
- 6) nieruchomości lokalowej - należy przez to rozumieć lokal stanowiący odrębną własność wyodrębnioną zgodnie z przepisami ustawy o własności lokali;
- 7) 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 ustaloną przez rzeczoznawcę majątkowego, chyba że za zbyciem 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) oddania w użytkowanie wieczyste;
- 3) zamiany;
- 4) wniesienia jako wkład niepieniężny (aport) do spółki;
- 5) 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.

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 samorządowej lub państwowej administracji publicznej;
- 2) przeznaczonych na realizację celów publicznych oraz zadań użyteczności publicznej;
- 3) przeznaczonych na potrzeby osób wykonujących zawody z zakresu ochrony zdrowia;
- 4) przeznaczonych na cele nie związane z działalnością zarobkową obejmujące sferę zadań publicznych, o której mowa w art. 4 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie (Dz. U. z 2019 r. poz. 688 z późn. zm.);
- 5) na cele rolnicze, ogrodnicze lub pod uprawę warzyw;
- 6) w szczególnych przypadkach uzasadnionych interesami gminy.

§ 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.

§ 20. Kierownicy gminnych jednostek organizacyjnych wynajmują, wdzierżawiają lub użyczą nieruchomości im przekazane przez gminę, na zasadach określonych w ustawie oraz § 17 i 18 niniejszej uchwały, z zastrzeżeniem, że umowa najmu, dzierżawy lub użyczenia nie może być zawarta na okres dłuższy niż czas na który ustanowiony został trwały zarząd lub wiążąca jednostkę umowa. Do przetargu § 19 stosuje się odpowiednio.

Rozdział 6. Inne postanowienia

§ 21. Nieruchomości Gminy, które stanowiły mienie gromadzkie, mogą być przekazywane do użytkowania sołectwom na terenie których są położone.

Rozdział 7. Postanowienia końcowe

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

§ 23. Traci moc uchwała nr XVIII/106/2016 z dnia 30 czerwca 2016 r. w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości stanowiących własność Gminy Bakalarzewo oraz ich wdzierżawiania lub wynajmowania na okres dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony (Dz. Urz. Woj. Podl. z 2016 r. poz. 2870).

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

Przewodniczący Rady Gminy

mgr inż. Grzegorz Kozłowski