

UCHWAŁA NR VII/64/2019 RADY GMINY LUBISZYN

z dnia 14 czerwca 2019 r.

w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Lubiszyn

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 9 lit. „a” oraz art. 40 ust. 1 i 2 pkt. 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506 ze zm.) oraz art. 13, art. 14, art. 15, art. 34, art. 37 ust. 2, 3 i 4, art. 67 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 2204 ze zm.) uchwała się, co następuje:

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Uchwała określa zasady gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości Gminy Lubiszyn w zakresie:

- 1) nabywania nieruchomości przez Gminę,
- 2) zbywania nieruchomości, stanowiących własność Gminy, w tym sprzedaży lokali i budynków,
- 3) zamiany nieruchomości Gminy na nieruchomości stanowiące własność osób fizycznych lub osób prawnych,
- 4) obciążania nieruchomości, stanowiących własność Gminy,
- 5) wydzierżawiania lub wynajmowania nieruchomości przez Gminę:
 - a) na czas nieoznaczony, a także na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata,
 - b) w przypadku kolejnych umów zawieranych pomiędzy tymi samymi stronami po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat, gdy przedmiotem dzierżawy, najmu jest ta sama nieruchomość.

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

- 1) Wójcie – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Lubiszyn;
- 2) Radzie Gminy – należy przez to rozumieć Radę Gminy Lubiszyn;
- 3) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Lubiszyn;
- 4) Ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 2204 ze zm.).

2. Zasady zawarte w uchwale stosuje się odpowiednio do całości, części nieruchomości i udziału w nieruchomości.

§ 3. 1. Gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje Wójt w oparciu o przepisy Ustawy oraz zasady określone niniejszą uchwałą, o ile przepisy szczególne nie stanowią inaczej.

2. W gospodarowaniu mieniem Gminy obowiązuje Wójtą zasada prawidłowej i racjonalnej gospodarki, zachowania szczególnej staranności, korzystania i dysponowania nim zgodnie z jego społeczno-gospodarczym przeznaczeniem z uwzględnieniem realizacji zadań publicznych.

Rozdział 2.

Zasady nabywania nieruchomości przez Gminę Lubiszyn

§ 4. 1. Wójt Gminy nabywa nieruchomości do gminnego zasobu nieruchomości, kierując się zasadami określonymi w ustawie i niniejszej uchwale, oraz przeznaczeniem nieruchomości z uwzględnieniem:

- 1) zapisów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a w razie jego braku studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego;
- 2) celów związanych z realizacją zadań własnych Gminy;
- 3) celów związanych z funkcjonowaniem i rozwojem Gminy;
- 4) przyjętych przez Gminę strategii lub planów, o ile dotyczą one przeznaczenia nieruchomości należących do gminnego zasobu nieruchomości;

5) realizacji celów publicznych.

2. Nabycie nieruchomości, o których mowa ust. 1, może nastąpić między innymi w drodze:

- 1) umowy kupna – sprzedaży;
- 2) w drodze przetargu;
- 3) zamiany nieruchomości;
- 4) nieodpłatnego przejęcia nieruchomości;
- 5) wykonania prawa pierwokupu lub odkupu;
- 6) przejęcie darowizny bez obciążeń, spadku lub zapisu;
- 7) przejęcia nieruchomości z mocy prawa;
- 8) komunalizacji mienia Skarbu Państwa;
- 9) licytacji komorniczej;
- 10) innych nie wymienionych czynności prawnych.

§ 5. 1. Warunki nabycia nieruchomości przez Gminę ustala się w drodze rokowań, a w przypadkach szczególnie uzasadnionych potrzebami Gminy, nabycie nieruchomości może nastąpić w drodze przetargu.

2. Nieruchomości mogą być nabywane odpłatnie i nieodpłatnie. Odpłatne nabycie nieruchomości może nastąpić pod warunkiem zapewnienia na ten cel środków w budżecie Gminy Lubiszyn, przy czym cena nabycia może przewyższać wartości nieruchomości ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego uprawnionego do szacowania nieruchomości.

3. Jeżeli na realizację zadań, niezbędna jest część nieruchomości, na żądanie właściciela lub użytkownika wieczystego nabyciem może być objęta cała nieruchomość, gdy pozostała jej część nie nadawałaby się do racjonalnego wykorzystania.

Rozdział 3.

Zasady zbywania nieruchomości przez Gminę Lubiszyn

§ 6. 1. Nieruchomości znajdujące się w zasobie mogą być zbywane w trybie:

- 1) przetargowym,
- 2) bezprzetargowym w przypadkach przewidzianych w ustawie i w niniejszej uchwale.

2. O zbyciu nieruchomości decyduje Wójt w formie zarządzenia.

§ 7. 1. Sprzedaż wydzierżawionych lub wynajętych nieruchomości, stanowiących własność Gminy, następuje na wniosek ich najemców lub dzierżawców, albo z inicjatywy Wójta.

2. Lokale mieszkalne i budynki mieszkalne sprzedaje się wraz z pomieszczeniami przynależnymi, o ile nie zostały zaliczone do nieruchomości wspólnej.

3. Prawo pierwszeństwa w nabywaniu na własność lokali mieszkalnych i budynków mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy mają ich najemcy, których najem został nawiązany na czas nieoznaczony i trwa nieprzerwanie co najmniej 3 lata przed dniem złożenia wniosku o nabycie.

4. W przypadku sprzedaży gruntów, lokali i budynków o innym przeznaczeniu niż mieszkalne, pierwszeństwo w ich nabyciu przyznaje się najemcom, których najem został nawiązany na czas nieoznaczony i trwa nieprzerwanie co najmniej 3 lata przed dniem złożenia wniosku o sprzedaż, o ile nie zalegają oni z zapłatą czynszu i innych opłat związanych z nieruchomością.

5. Wartość nieruchomości przeznaczonej do zbycia ustala rzeczoznawca majątkowy wskazany przez Wójta.

6. Nabywca nieruchomości ponosi koszty sporządzenia dokumentacji związanej ze sprzedażą nieruchomości przed zawarciem umowy notarialnej oraz koszty notarialne i sądowe.

§ 8. Wyraża się zgodę na udzielenie przez Wójta Gminy najemcom, którzy korzystają z prawa pierwszeństwa w nabyciu lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego bonifikat ustalonych w Uchwale Rady Gminy Lubiszyn Nr XXXV/239/2014 z dnia 31 marca 2014 r. w sprawie warunków udzielania oraz wysokości stawek procentowych bonifikat od cen sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Lubiszyn.

Rozdział 4.

Zasady zamiany nieruchomości przez Gminę Lubiszyn

§ 9. 1. Zamiany nieruchomości dokonuje się w wypadkach uzasadnionych interesami Gminy.

2. Nieruchomości gruntowe mogą być przedmiotem zamiany na nieruchomości stanowiące własność osób fizycznych lub osób prawnych.

3. Dokonując zamiany bierze się pod uwagę wartość zamienianych nieruchomości według wyceny dokonanej przez rzeczoznawcę majątkowego.

4. W przypadku nierównej wartości zamienianych nieruchomości lub lokali stosuje się dopłatę, której wysokość jest równa różnicy wartości zamienianych nieruchomości.

5. Zasady określone ust. 3 i 4 stosuje się odpowiednio w przypadku zamiany własności nieruchomości na prawo użytkowania wieczystego lub prawa użytkowania wieczystego na własność nieruchomości, a także wzajemnej zamiany praw użytkowania wieczystego.

6. Zamiany nieruchomości dokonuje się po uprzednim przeprowadzeniu rokowań, w których uzgadnia się istotne postanowienia przyszłej umowy.

7. Zamiana własności nieruchomości, prawa użytkowania wieczystego na prawo własności, prawa własności nieruchomości na prawo użytkowania wieczystego dokonywana między Gminą a inną jednostką samorządu terytorialnego, bądź między Gminą a Skarbem Państwa może następować bez dokonywania dopłat w przypadku różnej wartości zamienianych nieruchomości. Zawarcie takiej umowy zamiany wymaga uprzedniej zgody Rady Gminy.

Rozdział 5.

Zasady obciążania nieruchomości stanowiących własność Gminy Lubiszyn

§ 10. 1. Nieruchomości stanowiące własność Gminy mogą być obciążone ograniczonymi prawami rzeczowymi na rzecz osób fizycznych i prawnych. Zarządzenie w przedmiocie obciążenia nieruchomości wydaje Wójt Gminy i nie wymaga to zgody Rady Gminy.

2. Obciążenie nieruchomości może polegać na:

- 1) ustanowieniu służebności: przesyłu, gruntowej lub osobistej,
- 2) oddaniu nieruchomości w użytkowanie,
- 3) ustanowieniu hipoteki.

§ 11. 1. Ustanowienie służebności przesyłu następuje na:

- 1) wniosek – przedsiębiorcy przesyłowego, to jest przedsiębiorcy, który zamierza wybudować urządzenia służące do doprowadzenia lub odprowadzenia płynów, pary, gazu, energii elektrycznej oraz inne urządzenia podobne lub którego własność stanowią ww. urządzenia,
- 2) z inicjatywy Wójta – jeżeli nieruchomość stanowiąca własność Gminy Lubiszyn jest wykorzystywana przez przedsiębiorcę przesyłowego, którego własność stanowią urządzenia do doprowadzenia i odprowadzenia płynów, pary, gazu, energii elektrycznej oraz inne urządzenia podobne w sposób odpowiadający ograniczonemu prawu rzeczowemu służebności przesyłu.

2. Nieruchomości stanowiące własność Gminy Lubiszyn mogą być obciążane za wynagrodzeniem albo w przypadkach przewidzianych w ustawach nieodpłatnie służebnością przesyłu, z tytułu przebiegu urządzeń infrastruktury technicznej

3. Obciążenie nieruchomości służebnością przesyłu nie może powodować utraty możliwości jej zagospodarowania zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku jego braku nie może być sprzeczne z zamierzeniami inwestycyjnymi Gminy Lubiszyn.

4. Umowne ustanowienie służebności przesyłu obciążających nieruchomość gminną następuje z zachowaniem przepisów ustawy z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeksu cywilnego (t. j. Dz. U. z 2018r., poz. 1025 ze zm.).

§ 12. Umowne ustanowienie służebności gruntowych oraz osobistych obciążających nieruchomości gminną następuje z zachowaniem przepisów ustawy z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeksu cywilnego (t. j. Dz. U. z 2018r., poz. 1025 ze zm.) oraz poniższych zasad:

- 1) ustalone zostanie wynagrodzenie za służebność w wysokości nie niższej niż wartość tego prawa, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 2) uwzględniając potrzeby nieruchomości władnącej wynikające z miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, decyzji o warunkach zabudowy lub dotychczasowego sposobu korzystania z nieruchomości władnącej, ustanowiona służebność winna zapewnić możliwość zagospodarowania nieruchomości obciążonej;
- 3) budowa oraz utrzymanie urządzeń służących wykonywaniu służebności obciążać będzie właściciela nieruchomości władnącej;
- 4) ustanowienie służebności gruntowej przechodu i przejazdu na wewnętrznej drodze gminy następuje nieodpłatnie.

§ 13. 1. Wójt może przeznaczyć do obciążenia nieruchomości gminy prawem użytkownika w trybie przetargowym lub bezprzetargowym.

2. Ustanawiając prawo użytkownika Wójt zobowiązany jest ustalić:

- 1) odpłatność za użytkowanie w wysokości nie niższej niż wartość tego prawa, chyba że przepisy dopuszczają możliwość nieodpłatnego ustanowienia tego prawa;
- 2) szczegółowy zakres oraz sposób korzystania przez użytkownika z nieruchomości gminy.

§ 14. Upoważnia się Wójta do obciążania nieruchomości hipoteką w granicach upoważnienia do samodzielnego zaciągania zobowiązań.

Rozdział 6.

Zasady wdzierżawiania lub wynajmowania nieruchomości stanowiących własność Gminy Lubiszyn

§ 15. 1. Przedmiotem dzierżawy, najmu lub użyczenia może być cała geodezyjnie wydzielona działka lub jej część.

2. Upoważnia się Wójta Gminy do wdzierżawiania lub wynajmowania nieruchomości na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub czas nieoznaczony.

3. Wójt Gminy może bez zgody Rady Gminy zawierać kolejne umowy dzierżawy lub najmu, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość, w przypadku gdy wcześniejsze umowy były zawarte z tym samymi dzierżawcami lub najemcami na czas oznaczony do 3 lat.

4. Nieruchomości oddaje się w dzierżawę lub najem na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony w trybie przetargowym, zgodnie z przepisami ustawy z zastrzeżeniem ust. 5.

5. Wójt może odstąpić od trybu przetargowego zawarcia umowy dzierżawy lub najmu nieruchomości na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony w następujących przypadkach:

- 1) umowa dzierżawy lub najmu jest zawierana z dotychczasowym dzierżawcą, najemcą lub biorącym użyczenie nieruchomości, którego umowa wygasa (z upływem czasu, na który była zawarta), pod warunkiem, że nie posiada on żadnych zaległości pieniężnych z tytułu dzierżawy lub najmu przedmiotowej nieruchomości,
- 2) gdy nieruchomość jest oddawana na cele rolne lub na prowadzenie ogródka przydomowego,
- 3) przeznaczenia gruntu na posadowienie obiektu garażowego,
- 4) pod lokalizację tablicy reklamowej,
- 5) w celu urządzenia dróg dojazdowych,
- 6) na urządzenie zieleńców i obiektów małej architektury,
- 7) w celu poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości sąsiedniej lub jej części,
- 8) dla celów urządzenia terenów przyległych do budynków, takich jak podwórka, place, miejsca postojowe,
- 9) na cele prowadzenia działalności charytatywnej, kulturalnej i oświatowej, naukowej i badawczo-rozwojowej,

- 10) na rzecz stowarzyszeń i klubów sportowych na cele związane z ich działalnością statutową,
- 11) na cele użyteczności publicznej,
- 12) na rzecz Skarbu Państwa, innej jednostki samorządu terytorialnego, gminnych jednostek organizacyjnych lub gminnych instytucji kultury,
- 13) w innych przypadkach po podjęciu stosownej uchwały przez Radę Gminy.

6. Przepisu ust. 5 nie stosuje się gdy wpłynął więcej niż jeden wniosek o dzierżawę, najem lub użyczenie tej samej nieruchomości, a cele wskazane we wnioskach na jakie ma zostać przeznaczona nieruchomość są identyczne lub wniosek został złożony przez więcej niż jeden podmiot.

7. Wójt określa tryb i sposób przeprowadzenia przetargu na dzierżawę lub najem nieruchomości, stanowiących własność Gminy.

Rozdział 7. Przepisy końcowe

§ 16. W sprawach nieuregulowanych w niniejszej uchwale stosuje się przepisy Ustawy, Kodeksu cywilnego i innych właściwych ustaw i rozporządzeń.

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lubiszyn.

§ 18. Uchyła się Uchwałę Rady Gminy Lubiszyn Nr VIII/36/2011 z dnia 3 czerwca 2011 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Lubiszyn.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Wojciech Krzysztof Zwieruho

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 18 ust.2 pkt. 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506 ze zm.) do wyłącznej właściwości Rady należy podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych gminy przekraczających zakres zwykłego zarządu, dotyczących określenia zasad nabycia, zbycia i obciążania nieruchomości gruntowych oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż 3 lata. Z kolei ustawa o gospodarce nieruchomościami określa które działania Wójta wymagają zgody Rady. Opracowany projekt uchwały w/w zakresie daje w tych sprawach kompetencje Wójtowi. Przyjęcie zasad ułatwi pracę szczególnie w przypadku zawierania umów dzierżawy nieruchomości, czy też nieruchomości wykorzystywanych na cele rolnicze, przedłużanie umów dzierżawy i najmu.