

**UCHWAŁA NR IX/61/15
RADY MIEJSKIEJ W CZYŻEWIE**

z dnia 20 listopada 2015 r.

w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2015 r. poz. 1515) oraz art. 13 ust. 2 i 2a, art. 14 ust. 5, art. 37 ust. 3, art. 68 ust.1 i 3, art. 68a, art.70 ust.4, art. 84 ust. 3 i art. 146 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (j.t. Dz.U. z 2015 r. poz. 782¹⁾) Rada Miejska uchwała, co następuje:

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Uchwała określa zasady nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony , a także zadania i kompetencje należące zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami do Rady Miejskiej, które mogą być wykonywane przez Burmistrza bez uzyskiwania każdorazowej zgody Rady Miejskiej.

2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) gminie – należy przez to rozumieć Gminę Czyżew,
- 2) Burmistrzu – należy przez to rozumieć Burmistrza Czyżewa,
- 3) nieruchomości – należy przez to rozumieć grunty zabudowane i niezabudowane, wydzielone w poszczególnych budynkach lokale mieszkalne lub użytkowe, a także budynki w całości przeznaczone na cele użytkowe oraz garaże stanowiące własność Gminy Czyżew,
- 4) ustawie – rozumie się ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (j.t. Dz.U. z 2015 r. poz. 782 z późn. zm.)

Rozdział 2.

Nabywanie nieruchomości

§ 2. 1. Burmistrz nabywa nieruchomości w wypadkach uzasadnionych interesami gminy.

2. Nieruchomości mogą być nabywane w szczególności z uwagi na:

- 1) potrzeby inwestycyjne,
- 2) potrzeby realizacji zadań własnych i zleconych,
- 3) postanowienia przepisów szczególnych,
- 4) scalanie nieruchomości w celu ponownego podziału na działki gruntu,
- 5) tworzenie gminnych zasobów nieruchomości na cele rozwojowe gminy i zorganizowanej działalności inwestycyjnej,
- 6) tworzenie gminnych zasobów nieruchomości na realizację budownictwa mieszkaniowego oraz związanych z tym budownictwem urządzeń infrastruktury technicznej,
- 7) realizację innych celów publicznych.

Rozdział 3.

Zbywanie nieruchomości

§ 3. 1. Burmistrz przeznaczając nieruchomości do zbycia stosując tryb przetargowy z uwzględnieniem pierwszeństwa przysługującego z ustawy i z ust. 2.

2. Nieruchomości oddane w użytkowanie wieczyste mogą być sprzedawane ich użytkownikom wieczystym.

¹⁾Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2015 r. poz. 1039, 1180, 1265 i 1322.

§ 4. 1. W trybie bezprzetargowym mogą być zbywane nieruchomości w wypadkach określonych w ustawie i przepisach szczególnych.

2. Wyraża się zgodę na zbywanie w trybie bezprzetargowym także nieruchomości przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne, na realizację urządzeń infrastruktury technicznej lub innych celów publicznych, jeżeli cele te będą realizowane przez podmioty, dla których są celami statutowymi i których dochody przeznacza się w całości na działalność statutową.

3. Przepis ust.2 stosuje się również, gdy sprzedaż nieruchomości następuje na rzecz osoby, która dzierżawi nieruchomość na podstawie umowy zawartej co najmniej na 10 lat, jeżeli nieruchomość ta została zabudowana na podstawie zezwolenia na budowę.

§ 5. Przedmiotem przetargu dla nieruchomości zbywanych w trybie przetargowym mogą być: cena nabycia, wysokość pierwszej opłaty, ewentualnie spełnienie innych wymogów określonych w warunkach przetargu.

§ 6. 1. Dla nieruchomości zbywanych w trybie bezprzetargowym, cenę zbycia ustala się w drodze rokowań i nie może być ona niższa od ich wartości określonych przez rzeczoznawcę majątkowego.

2. Wyraża się zgodę na udzielanie bonifikat określonych w art. 68 i 68a ustawy w stosunku do ceny, o której mowa w ust.1.

§ 7. 1. Cenę zbycia lub wywoławczą Burmistrz określa w zarządzeniu o przeznaczeniu nieruchomości do zbycia w oparciu o wycenę rzeczoznawcy majątkowego.

2. Na poczet ceny zbycia zalicza się dokonane na zbywanej nieruchomości nakłady, poniesione przez najemcę lub dzierżawcę za zgodą wydzierżawiającego i nie rozliczone przed sporządzeniem wyceny rzeczoznawcy majątkowego.

§ 8. 1. Wysokość pierwszej opłaty za nieruchomość oddawaną w użytkowanie wieczyste wynosi 25% jej wartości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Pierwszą opłatę w wysokości 15% ustala się dla nieruchomości:

- 1) przeznaczonych na działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, oświatową, wychowawczą, naukową lub badawczo – rozwojową,
 - 2) przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe, na realizację urządzeń infrastruktury technicznej lub innych celów publicznych.
3. Wyraża się zgodę na udzielanie bonifikat od pierwszej opłaty i opłat rocznych.

§ 9. Wyraża się zgodę na sprzedaż nieruchomości stanowiących własność gminy Skarbowi Państwa lub innym jednostkom samorządu terytorialnego za cenę niższą niż wartość rynkowa nieruchomości albo oddawanie w użytkowanie wieczyste bez pobierania pierwszej opłaty.

Rozdział 4. Zamiana nieruchomości

§ 10. 1. Burmistrz dokonuje zamiany nieruchomości w wypadkach uzasadnionych interesami gminy.

2. Zamiany dokonuje się w szczególności ze względu na:

- 1) zamierzenia inwestycyjne,
- 2) konieczność realizacji zadań własnych i zleconych,
- 3) obowiązki gminy wynikające z przepisów szczególnych,
- 4) scalenie nieruchomości w celu ponownego podziału na działki gruntu,
- 5) tworzenie gminnych zasobów nieruchomości na cele rozwojowe gminy i zorganizowanej działalności inwestycyjnej,
- 6) tworzenie gminnych zasobów nieruchomości na realizację budownictwa mieszkaniowego oraz związanych z tym budownictwem urządzeń infrastruktury technicznej,
- 7) realizację innych celów publicznych.

3. Wzajemne rozliczenie się stron z tytułu zamiany nieruchomości dokonywane będzie na podstawie wartości ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego. Rozliczenie to może dodatkowo uwzględniać również wzajemne odszkodowanie lub inne wzajemne zobowiązania stron.

4. Wyraża się zgodę na zawieranie umów zamiany między Skarbem Państwa a gminą oraz między gminą a innymi jednostkami samorządu terytorialnego bez obowiązku dokonywania dopłat w przypadku różnej wartości zamienianych nieruchomości.

Rozdział 5. Obciążanie nieruchomości

§ 11. Obciążanie nieruchomości następować będzie według zasad określonych w Kodeksie Cywilnym oraz ustawie z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (j.t. Dz.U. z 2013 r. poz. 707 z późn zm.).

§ 12. Wyraża się zgodę na nieodpłatne obciążanie ograniczonymi prawami rzeczowymi nieruchomości stanowiących własność gminy na rzecz Skarbu Państwa lub innych jednostek samorządu terytorialnego.

Rozdział 6. Wydzierżawianie lub wynajmowanie nieruchomości na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony

§ 13. 1. Najemców i dzierżawców nieruchomości wyłania się w wyniku ustalenia strony umowy w drodze przetargu z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Postanowienia ust. 1 nie mają zastosowania do nieruchomości:

- 1) przeznaczonych na potrzeby administracji samorządowej,
- 2) przeznaczonych na potrzeby gminnych zakładów i jednostek budżetowych,
- 3) na które nie wyłoniono stron umowy w drugim przetargu ogłoszonym w trybie § 15 oraz postanowień określonych w § 16 uchwały.
- 4) lokali mieszkalnych.

§ 14. 1. Przetarg przeprowadza komisja w składzie co najmniej 3 osób.

2. Szczegółowe zasady działania komisji określa Burmistrz, ustalając skład osobowy komisji i warunki przetargu, w tym: cenę wywoławczą, wysokość wadium i postąpienia oraz ewentualnie inne dodatkowe wymogi.

3. Przedmiotem przetargu na najem lub dzierżawę mogą być: miesięczna lub roczna opłata czynszu oraz dodatkowe wymogi określone w warunkach przetargu.

4. Minimalne stawki czynszu za najem i dzierżawę ustala wójt w drodze zarządzenia.

5. Wynajmujący ustalają czynsz najemcom i dzierżawcom, o których mowa w § 13 nie niższy niż minimalny.

§ 15. 1. W przypadku braku wyłonienia strony umowy w pierwszym przetargu ogłasza się drugi przetarg z możliwością obniżenia ceny wywoławczej, jednak nie niższej niż 50% tej ceny.

2. Brak wyłonienia strony umowy w drugim przetargu umożliwia zawarcie umowy z oferentem proponującym w rokowaniach najkorzystniejsze warunki, jednak nie niższe niż 40% jej ceny.

§ 16. 1. Dotychczasowemu dzierżawcy lub najemcy przysługuje prawo pierwszeństwa zawarcia umowy na dalszy okres dzierżawy lub najmu, jeżeli przed wygaśnięciem umowy złoży wniosek o zawarcie umowy na dalszy okres.

2. Wniosek o zawarcie umowy dzierżawy lub najmu na dalszy okres zawierać powinien ofertę cenową.

3. Umowa z dzierżawcą lub najemcą na dalszy okres może być zawarta w przypadkach gdy nie koliduje to z interesami gminy oraz pod warunkiem, że dzierżawca lub najemca wywiązywał się z postanowień dotychczasowej umowy.

§ 17. 1. Należności gminy przewidziane w umowach podlegają zmianie na wypadek spadku siły nabywczej pieniądza, w odstępach rocznych, zgodnie ze wskaźnikami wzrostu cen towarów i usług ogłaszanych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, określonymi w odrębnych przepisach.

2. Burmistrz może w uzasadnionych przypadkach odstąpić od waloryzacji należności przewidzianych w ust. 1.

§ 18. 1. Zmiana przeznaczenia przedmiotu umowy wymaga uprzedniego uzyskania zgody i ustalenia nowych warunków umowy, w tym ustalenia nowej wysokości należności przewidzianych w umowie.

2. Samowolna zmiana przeznaczenia przedmiotu umowy lub przekazanie uprawnień wynikających z umowy na osobę trzecią stanowi podstawę zastosowania sankcji przewidzianych w Kodeksie Cywilnym.

§ 19. 1. Zwrot nieruchomości lokalowej będącej przedmiotem umowy po jej wygaśnięciu lub rozwiązaniu, następuje na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, co skutkuje zobowiązaniem do rozliczenia nakładów dokonanych w okresie trwania umowy, na które wcześniej wyrażono pisemną zgodę.

2. Nakłady poniesione przez dzierżawcę lub najemcę na użytkowaną nieruchomość na które Burmistrz nie wyraził pisemnej zgody, nie podlegają rozliczeniu.

3. Nakłady obciążające gminę, a dokonane przez najemcę lub dzierżawcę winny być rozliczane niezwłocznie po ich dokonaniu i komisijnym odbiorze z udziałem stron umowy, lecz nie później niż w terminie 3 miesięcy od daty przedłożenia prawidłowo sporządzonego rozliczenia.

Rozdział 7. Inne postanowienia

§ 20. 1. Burmistrz może przekazywać nieruchomości gminy w trwały zarząd na rzecz gminnych jednostek organizacyjnych nie posiadających osobowości prawnej w celu wyposażenia ich w majątek nieruchomy niezbędny do prowadzenia przez nie działalności statutowej.

2. Nieruchomości mogą również być oddawane w najem, dzierżawę lub użyczenie jednostkom, o których mowa w ust.1 oraz działającym na terenie gminy ochotniczym strażom pożarnym i klubom sportowym na cele związane z ich działalnością statutową.

§ 21. Wyraża się zgodę na udzielanie przez Burmistrza bonifikat od opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu, jeżeli nieruchomość stanowiąca własność gminy oddana jest:

- 1) na cele mieszkaniowe, na realizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz innych celów publicznych,
- 2) jednostkom organizacyjnym, które prowadzą działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, oświatową, naukową, badawczo-rozwojową, wychowawczą, sportową lub turystyczną, na cele niezwiązane z działalnością zarobkową,
- 3) na siedziby organów administracji państwowej.

§ 22. 1. Nieruchomości z gminnego zasobu nieruchomości mogą być wnoszone jako wkłady niepieniężne do spółek z udziałem gminy.

2. Do spółek z udziałem gminy wnoszone jako wkład niepieniężny mogą być także nieruchomości w użytkowaniu wieczystym.

§ 23. Właściciele nieruchomości oraz użytkownicy wieczystości, o których mowa w art. 144 ustawy, uczestniczą w kosztach budowy urządzeń infrastruktury technicznej poprzez wnoszenie na rzecz gminy opłat adiacenckich wynoszących 10% różnicy między wartością jaką nieruchomość miała przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej, a wartością jaką nieruchomość ma po ich wybudowaniu.

§ 24. Ustala się wysokość stawki procentowej opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości wskutek jej podziału dokonanego na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego, który wniósł opłaty roczne za cały okres użytkowania tego prawa na 30% wzrostu wartości nieruchomości.

§ 25. Wyraża się zgodę na dokonywanie darowizn nieruchomości na cele publiczne, a także zbywanie nieruchomości w formie darowizny na rzecz Skarbu Państwa lub innych jednostek samorządu terytorialnego zgodnie z art.13 ustawy.

§ 26. Wyraża się zgodę na zawieranie umów, o których mowa w art.14 ustawy w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność gminy lub mających stać się własnością gminy w wyniku zawarcia tych umów.

§ 27. Przy wydzierżawianiu i najmie nieruchomości na okres krótszy niż 3 lata przepisy rozdziału 6 stosuje się odpowiednio z tym, że nie wymagana jest przetargowa procedura wyłaniania dzierżawców i najemców.

Rozdział 8.
Postanowienia końcowe

§ 28. Zobowiązuje się Burmistrza do składania radzie gminy rocznych sprawozdań z wykonania niniejszej uchwały.

§ 29. Traci moc uchwała Nr VI/30/07 Rady Gminy Czyżew-Osada z dnia 27 kwietnia 2007 r. w sprawie określenia zasad nabycia, zbycia i obciążania nieruchomości gruntowych oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż 3 lata (Dz. Urz. Woj. Podl. z 2007 r. Nr 138, poz. 1266, z 2008 r. Nr 7 poz. 86 i Nr 93, poz. 901 oraz z 2015 r. poz. 3429).

§ 30. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Czyżewa.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Witold Sienicki