

UCHWAŁA NR XIII/73/12
RADY GMINY W KOŁAKACH KOŚCIELNYCH

z dnia 28 czerwca 2012 r.

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

Na podstawie 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 2001 r. Nr 142 poz. 1591, z 2002 r. Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz. 1271, Nr 214 poz. 1806, z 2003 r. Nr 80 poz. 717, Nr 162 poz. 1568, z 2004 r. Nr 102 poz. 1055, Nr 116 poz. 1203, z 2005 r. Nr 172 poz. 1441, Nr 175 poz. 1457, z 2006 r. Nr 17 poz. 128, Nr 181 poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180 poz. 1111, Nr 223 poz. 1458, z 2009 r. Nr 52 poz. 420, Nr 157 poz. 1241, z 2010 r. Nr 28 poz. 142, Nr 28 poz. 146, Nr 40 poz. 230, Nr 106 poz. 675, z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149 poz. 887, Nr 217 poz. 1281) oraz art. 11 ust. 2, art. 13, art. 24, art. 34 ust. 1 - 2 art. 37, art. 67 ust. 2, art. 68 ust. 1, art. 70 ust. 2 i 3, art. 71 ust. 3, art. 72 ust. 2, art. 73 ust. 3, art. 84 ust. 3 i art. 207 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102 poz. 651, Nr 106 poz. 675, Nr 143 poz. 963, Nr 155 poz. 1043, Nr 197 poz. 1307, Nr 200 poz. 1323 z 2011 r. Nr 64 poz. 341, Nr 106, poz. 622, Nr 115, poz. 673, Nr 129, poz. 732, Nr 130, poz. 762, Nr 135, poz. 789, Nr 163, poz. 981, Nr 187, poz. 1110, Nr 224, poz. 1337) uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.
Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Uchwała określa zasady nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub najmu na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, jak również zawierania kolejnych umów, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość, stanowiących zasób nieruchomości Gminy Kołaki Kościelne.

2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami,
- 2) gminie - należy przez to rozumieć Gminę Kołaki Kościelne,
- 3) Radzie - należy przez to rozumieć Radę Gminy Kołaki Kościelne,
- 4) Wójcie - należy przez to rozumieć Wójta Gminy Kołaki Kościelne,
- 5) nieruchomości - należy przez to rozumieć grunt wraz z jego częściami składowymi, z wyłączeniem budynków i lokali, jeśli stanowią odrębny przedmiot własności.

3. Czynności, o których mowa w ust. 1 należy każdorazowo poprzedzić badaniem stanu prawnego nieruchomości, analizą rynku nieruchomości oraz w razie potrzeby określeniem wartości w drodze dokonania jej wyceny.

4. Podstawę gospodarowania nieruchomościami stanowią miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego oraz w przypadku ich braku studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołaki Kościelne oraz decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu.

§ 2. 1. Upoważnia się Wójta do samodzielnego nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości, ich wydzierżawiania lub użyczenia na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony oraz zawierania kolejnych umów, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość, stanowiących własność Gminy Kołaki Kościelne na zasadach określonych w niniejszej uchwale.

2. Podstawą do zbycia, nabycia i zamiany nieruchomości, lokali mieszkalnych i użytkowych, ich wydzierżawiania lub najmu na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony oraz obciążenia nieruchomości gruntowej służebnościami gruntowymi jest Zarządzenie Wójta.

3. W zakresie nie zastrzeżonym do kompetencji Rady, gospodarowanie nieruchomościami należy do Wójta, który w szczególności wykonuje następujące czynności:

- a) wybiera formę prawną przekazania nieruchomości osobom prawnym, osobom fizycznym i jednostkom organizacyjnym nie posiadającym osobowości prawnej i podaje do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości przeznaczonych do obrotu cywilno - prawnego,
- b) przeprowadza postępowanie przetargowe przewidziane przepisami prawa,
- c) przeprowadza postępowanie przewidziane przepisami prawa w przypadku przekazania nieruchomości osobom fizycznym i prawnym w trybie bezprzetargowym,
- d) zawiera umowy cywilno - prawne oraz w przypadkach przewidzianych w odrębnych ustawach wydaje decyzje administracyjne.

Rozdział 2.

Nabywanie nieruchomości i lokali

§ 3. 1. Udziela się Wójtowi zgody na nabywanie do gminnego zasobu, nieruchomości i lokali w wypadkach uzasadnionych interesami gminy, w szczególności z uwagi na:

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

§ 4. Wymaga zgody Rady nabycie nieruchomości:

- 1) w przypadku, gdy zobowiązanie z tytułu nabycia nieruchomości przechodzi na następny rok budżetowy,
- 2) w przypadkach, o których mowa w art. 13 ust. 2 i art. 14 ust. 5 ustawy,

Rozdział 3.

Zbywanie i zamiana nieruchomości gruntowych, lokali mieszkalnych i użytkowych

§ 5. 1. Udziela się Wójtowi zgody na sprzedaż lokali mieszkalnych i nieruchomości w trybie przetargowym z uwzględnieniem pierwszeństwa przysługującego z ustawy i z ust. 3.

2. Udziela się Wójtowi zgody na sprzedaż lokali użytkowych w trybie przetargowym.

3. Przyznaje się pierwszeństwo w nabyciu lokali mieszkalnych ich najemcom i dzierżawcom nie spełniającym warunków, o których mowa w art. 34 ust. 1 pkt. 3 ustawy, jeżeli umowa najmu na czas określony została zawarta na okres, co najmniej 3 lat lub trwała faktycznie nie krócej niż 1 rok.

4. Udziela się Wójtowi zgody na zamianę nieruchomości ze względu na:

- 1) konieczność realizacji zadań własnych i zleconych;
- 2) obowiązki gminy wynikające z przepisów szczególnych;
- 3) scalenie nieruchomości i ich ponowny podział na działki budowlane;
- 4) tworzenie gminnych zasobów nieruchomości na realizację budownictwa mieszkaniowego oraz związanych z tym budownictwem urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) innych celów publicznych.

5. Zamiany nieruchomości dokonuje się po przeprowadzeniu rokowań z właścicielem zamienianej nieruchomości lub osobą upoważnioną, w których uzgadnia się istotne warunki umowy.

6. Dokonując zamiany należy brać pod uwagę wartość zamienianych nieruchomości lub lokali wg wyceny rzeczoznawcy majątkowego, z uwzględnieniem art. 14 ust. 3 ustawy.

7. Rozliczenie należności stron może obejmować oprócz wartości zamienianych nieruchomości również odszkodowania i inne wzajemne roszczenia.

§ 6. 1. Nieruchomości lub lokale mieszkalne mogą być zbywane w trybie bezprzetargowym, w przypadkach określonych w ustawie i przepisach szczególnych, a ponadto jeżeli:

- 1) zbywane nieruchomości przeznaczone są pod budownictwo mieszkaniowe, na realizację urządzeń infrastruktury technicznej lub innych celów publicznych, jeżeli cele te będą realizowane przez podmioty, dla których są to cele statutowe i których dochody przeznacza się w całości na działalność statutową;
- 2) 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 pozwolenia na budowę;
- 3) lokal mieszkalny zbywany jest na rzecz jego najemcy, któremu zostało przyznane pierwszeństwo z mocy ustawy i § 5 ust. 3 niniejszej uchwały.

§ 7. 1. Cenę zbycia lub wywoławczą Wójt określa w zarządzeniu o przeznaczeniu nieruchomości, lokalu mieszkalnego lub lokalu użytkowego do zbycia.

2. Wójt określa cenę w oparciu o wartość ustaloną przez rzeczoznawcę majątkowego po podjęciu zarządzenia o przeznaczeniu do zbycia nieruchomości, nie później jednak niż 3 miesiące przed podjęciem zarządzenia o jej zbyciu.

3. Ustalona zarządzeniem Wójta cena sprzedaży nieruchomości, lokalu mieszkalnego lub lokalu użytkowego obowiązuje w okresie 6 miesięcy od dnia podjęcia zarządzenia.

4. Na poczet ceny zalicza się uzgodnione w umowie najmu lub dzierżawy z wynajmującym lub dzierżawcą nakłady dokonane na przedmiocie podlegającym zbyciu, a poniesione przez niego i nie rozliczone uprzednio przez wynajmującego.

Rozdział 4. Obciążanie nieruchomości

§ 8. 1. Obciążanie nieruchomości przeprowadza się w zakresie i na zasadach określonych w kodeksie cywilnym i w ustawie o księgach wieczystych i hipotece oraz ustawie.

2. Obciążanie nieruchomości w szczególności może polegać na:

- a) ustanowieniu prawa użytkowania,
- b) ustanowieniu służebności,
- c) ustanowieniu hipoteki.

3. Wymaga zgody Rady ustanowienie prawa użytkowania oraz hipoteki.

§ 9. Ustala się opłatę adiacencką z tytułu:

- 1) wzrostu wartości nieruchomości w wyniku jej podziału w wysokości 30% różnicy wartości nieruchomości;
- 2) budowy urządzeń infrastruktury technicznej w wysokości 30% różnicy między wartością nieruchomości przed wykonaniem urządzeń i wartością po ich wykonaniu.

Rozdział 5. Wydzierżawianie i wynajmowanie nieruchomości

§ 10. 1. Udziela się Wójtowi zgody na wydzierżawienie nieruchomości i najem lokali użytkowych na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, z zastrzeżeniem ust. 2, w trybie przetargowym.

2. Wójt upoważniony jest do bezprzetargowego wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony nieruchomości:

- a) na rzecz jednostek samorządu terytorialnego lub Skarbu Państwa,
- b) na rzecz samorządowych jednostek organizacyjnych,
- c) na realizację celów publicznych oraz zadań użyteczności publicznej,
- d) na cele upraw rolnych, warzywnych, ogrodniczych i zieleni, bez możliwości zabudowy,

- e) w celu poprawienia warunków zagospodarowania (bez możliwości zabudowy) nieruchomości przyległej lub jej części, stanowiącej własność, oddanej w dzierżawę, najem lub użytkowanie wnioskodawcy, jeżeli nie może stanowić samodzielnej nieruchomości,
- f) na cele niezwiązane z działalnością zarobkową, a w szczególności na działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, oświatową, wychowawczą, sportową, zdrowotną,
- g) na rzecz osoby, która korzysta z nieruchomości na podstawie umowy, na zasadzie kontynuacji.

3. Wójt upoważniony jest do, wydzierżawiania lub wynajmowania nieruchomości na czas oznaczony do trzech lat na rzecz osoby, która ostatnio korzystała z tej samej nieruchomości na podstawie umowy, na zasadzie kontynuacji.

4. Wójt każdorazowo określa zasady, warunki przetargu, cenę wywoławczą, wysokość wadium i postąpienia.

5. W przypadku nie wyłonienia dzierżawcy lub najemcy w pierwszym przetargu, przeprowadza się drugi przetarg, obniżając cenę wywoławczą nie więcej niż o 30 % ceny z pierwszego przetargu.

6. W przypadku nie wyłonienia najemcy lub dzierżawcy po dwóch przetargach, nieruchomość można oddać w najem lub dzierżawę w trybie bezprzetargowym za cenę ustaloną w rokowaniach. Obniżenie ceny nie może przekroczyć 20 % ceny wywoławczej z drugiego przetargu.

7. Przedmiotem przetargu na najem lub dzierżawę jest roczna lub miesięczna stawka czynszu za 1 m², ewentualnie stawka czynszu za 1ha i spełnienie dodatkowych wymogów określonych w warunkach przetargu.

8. Minimalne stawki czynszu dzierżawnego ustala Wójt w drodze zarządzenia.

9. Stawki czynszu najmu nieruchomości przeznaczonej w najem w drodze bezprzetargowej, zatwierdza Wójt w wykazie, o którym mowa w art. 35 ustawy.

10. W przypadku przeprowadzenia postępowania przetargowego stawki zatwierdzone przez Wójta w wykazie, o którym mowa w art. 35 ustawy, stanowią minimalne stawki wywoławcze w przetargu.

11. Do przetargów stosuje się odpowiednio przepisy rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 13 stycznia 1998 r. w sprawie określenia szczegółowych zasad i trybu przeprowadzania przetargów na zbycie nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub własność gminy (Dz.U. Nr 9, poz. 30).

§ 11. Warunki oddania nieruchomości w dzierżawę lub najem, określa umowa.

§ 12. 1. Dotychczasowemu dzierżawcy lub najemcy przysługuje pierwszeństwo do zawarcia umowy na kolejny okres, jeżeli wywiązywał się z postanowień umowy, złoży wniosek na 1 miesiąc przed jej wygaśnięciem a zawarcie umowy nie będzie sprzeczne z interesem gminy.

2. Pierwszeństwo, o którym mowa w ust. 1, przestaje obowiązywać w wypadku przeznaczenia nieruchomości do zbycia z dniem rozwiązania lub wygaśnięcia umowy.

§ 13. 1. Jeżeli najemca lub dzierżawca uzyskał uprzednio pisemną zgodę Wójta na ulepszenie rzeczy najętej lub dzierżawionej, ma prawo alternatywnie do:

- 1) zwrotu poniesionych nakładów w wysokości sumy odpowiadającej ich wartości w chwili rozliczenia;
- 2) zwrotu w naturze;

2. Zgoda, o której mowa w ust. 1 winna być wyrażona na piśmie i obejmować zarówno rodzaj, maksymalną wysokość nakładów i sposób rozliczenia.

3. Umowa najmu i dzierżawy winna obejmować postanowienia przewidziane w ust. 1 i 2.

§ 14. 1. Zmiana przeznaczenia przedmiotu umowy wymaga uprzedniego pisemnego uzyskania zgody Wójta i ustalenia jej nowych warunków, w tym ustalenia nowej wysokości czynszu.

2. Samowolna zmiana przeznaczenia przedmiotu umowy lub przekazanie uprawnień wynikających z umowy na osobę trzecią, stanowi podstawę rozwiązania umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia, ze skutkiem natychmiastowym.

§ 15. 1. Zwrot przedmiotu umowy po jej wygaśnięciu, potwierdzony protokołem zdawczo-odbiorczym, skutkuje zobowiązaniem do rozliczenia nakładów dokonanych w okresie trwania umowy, na które wcześniej wyrażono pisemną zgodę, z zastrzeżeniem ust. 2 i 3.

2. Nakłady poczynione bez pisemnej zgody Wójta nie podlegają rozliczeniu i winny być odłączone od przedmiotu umowy, a przedmiot umowy przywrócony do stanu poprzedniego. Wynajmujący może zatrzymać ulepszenia bez zapłaty sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu przedmiotu umowy.

3. Nakłady obciążające Gminę, a dokonane przez najemcę lub dzierżawcę winny być rozliczone 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 6.

Postanowienia końcowe

§ 16. Nabycie, zbycie i obciążanie nieruchomości oraz ich wydzierżawianie i wynajem na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony w przypadkach nie określonych niniejszą uchwałą może nastąpić po uzyskaniu zgody Rady Gminy.

§ 17. Do spraw wszczętych, lecz nie zakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały stosuje się postanowienia uchwały nr XVI/77/08 z dnia 8 września 2008 r. w sprawie określania zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości gruntowych stanowiących własność Gminy Kołaki Kościelne oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata.

§ 18. Traci moc uchwała Nr XVI/77/08 Rady Gminy w Kołaki Kościelne z dnia 8 września 2008 roku w sprawie określania zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości gruntowych stanowiących własność Gminy Kołaki Kościelne oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata.

§ 19. Wójt będzie składał Radzie roczne sprawozdanie z wykonania mniejszej uchwały.

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi.

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

Przewodniczący Rady

Bogdan Józef Dąbrowski