

**UCHWAŁA NR XXX/217/2017
RADY GMINY OBROWO**

z dnia 29 września 2017 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 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016r. poz. 446, 1579, 1948; z 2017r. poz. 730, 935) uchwała się, co następuje:

§ 1. 1. Określa się zasady nabywania nieruchomości przez Gminę Obrowo, zbywania i obciążania nieruchomości gminnych oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony.

2. Niniejsze zasady mają zastosowanie do zabudowanych i niezabudowanych nieruchomości gruntowych, w tym do nieruchomości rolnych.

3. Zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zasady gospodarowania tym zasobem określa odrębna uchwała.

4. Zbywanie i nabywanie lokali mieszkalnych stanowiących odrębną nieruchomość odbywa się na zasadach określonych niniejszą uchwałą.

5. Ilekroć w uchwale jest mowa o ustawie należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2016r. poz. 2147, 2260; z 2017r. poz. 624, 820, 1509, 1595).

DZIAŁ I.

Zasady nabywania nieruchomości

§ 2. 1 Nabycie nieruchomości może nastąpić w celu realizacji zadań własnych gminy określonych odrębnymi ustawami, w tym w szczególności w związku z zamierzeniami i potrzebami inwestycyjnymi gminy.

2. Nabycie nieruchomości do zasobu mienia gminnego może nastąpić w drodze:

- 1) nieodpłatnego przekazania,
- 2) odpłatnie,
- 3) zamiany.

3. W celu ustalenia ceny nabycia odpłatnego Wójt zobowiązany jest do przeprowadzenia negocjacji ze zbywcą.

4. Zadaniem Wójta jest wynegocjowanie ceny nieruchomości przy uwzględnieniu możliwości finansowych gminy i celu nabycia.

5. Z przeprowadzonych negocjacji strony sporządzają protokół stanowiący podstawę do zawarcia umowy kupna.

6. Wójt w negocjacjach winien dążyć do tego, aby cena nie odbiegała rażąco od wartości nieruchomości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

7. Nabycie nieruchomości od Skarbu Państwa następuje na zasadach określonych w przepisach szczególnych.

DZIAŁ II.

Zasady zbywania nieruchomości

§ 3. 1. Zbywanie nieruchomości oraz oddawanie jej w użytkowanie wieczyste może nastąpić tylko z zachowaniem warunków określonych w ustawie, w kodeksie cywilnym i w innych przepisach prawnych.

2. Określa się następujące główne kierunki zbywania nieruchomości:

- 1) sprzedaż lokali mieszkalnych, użytkowych z uwzględnieniem przyznanego pierwszeństwa w nabywaniu ich najemcom lub dzierżawcom,
- 2) sprzedaż zabudowanych nieruchomości z uwzględnieniem przyznanego pierwszeństwa w nabywaniu ich najemcom lub dzierżawcom,
- 3) sprzedaż działek pod budownictwo jednorodzinne oraz pod działalność usługowo - handlową, z tym zastrzeżeniem, iż sprzedaż tego typu nieruchomości o powierzchni powyżej 5000 m² wymaga każdorazowo zgody Rady Gminy wyrażonej w odrębnej uchwale,
- 4) sprzedaż gruntów rolnych, z tym zastrzeżeniem, iż sprzedaż tego typu nieruchomości o powierzchni powyżej 5000 m² wymaga każdorazowo zgody Rady Gminy wyrażonej w odrębnej uchwale.

§ 4. Nieruchomości gruntowe wchodzące w skład gminnego zasobu nieruchomości mogą być przedmiotem darowizny na rzecz Skarbu Państwa tylko w uzasadnionych społecznie i gospodarczo przypadkach.

§ 5. Wprowadza się następujące zasady ustalania ceny nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży:

- 1) przy sprzedaży nieruchomości w drodze bezprzetargowej, o której mowa w art. 37 ust. 2 i 3 ustawy, cenę nieruchomości ustala się w wysokości nie niższej niż jej wartość, z zastrzeżeniem wyjątków przewidzianych w ustawie,
- 2) przy sprzedaży nieruchomości w drodze przetargu stosuje się następujące zasady ustalania cen:
 - a) cenę wywoławczą w pierwszym przetargu ustala się w wysokości nie niższej niż wartość nieruchomości;
 - b) cenę wywoławczą w drugim przetargu można ustalić w wysokości niższej niż wartość nieruchomości, jednak nie niższej niż 50% tej wartości;
 - c) cenę nieruchomości, którą jest obowiązany zapłacić jej nabywca, ustala się w wysokości ceny uzyskanej w wyniku przetargu;
 - d) jeżeli drugi przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, cenę nieruchomości ustala się w rokowaniach z nabywcą w wysokości nie niższej niż 40% jej wartości.

§ 6. 1. Cena nieruchomości sprzedawanej w drodze przetargu podlega zapłacie nie później niż do dnia zawarcia umowy przenoszącej własność.

2. Cena nieruchomości sprzedawanej w drodze bezprzetargowej lub w drodze rokowań, o których mowa w art. 37 ust. 2 i 3 ustawy oraz w art. 39 ust. 2 ustawy, może zostać rozłożona na raty, na czas nie dłuższy niż 10 lat. Wierzytelność gminy w stosunku do nabywcy z tego tytułu podlega zabezpieczeniu, w szczególności przez ustanowienie hipoteki. Pierwsza rata podlega zapłacie nie później niż do dnia zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości, a następne raty wraz z oprocentowaniem podlegają zapłacie w terminach ustalonych przez strony w umowie.

3. Rozłożona na raty niespłacona część ceny podlega oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy procentowej równej stopie redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski.

4. Rada gminy może wyrazić zgodę na zastosowanie, innej niż określona w ust. 3, stopy procentowej.

§ 7. Koszty dodatkowe obciążające kupującego to koszty związane z przeniesieniem własności.

DZIAŁ III.

Wydzierżawianie lub wynajmowanie nieruchomości

§ 8. Nieruchomości wchodzące w skład gminnego zasobu nieruchomości wydzierżawia się lub oddaje w najem na czas oznaczony lub nieoznaczony w zależności od stanu faktycznego przy uwzględnieniu interesu społeczno-gospodarczego gminy.

§ 9. Wydzierżawienie, najem lub oddanie nieruchomości w użytkowanie na okres dłuższy niż 3 lata możliwe jest tylko w trybie przetargu.

§ 10. 1. Stawki czynszu dzierżawnego ustala Wójt Gminy w drodze zarządzenia z podziałem na różne formy korzystania z nieruchomości.

2. Zmiana wysokości stawki czynszu w zawartych umowach następuje nie częściej niż raz w roku.

3. Cena wywoławcza stawki czynszu nie może być niższa od ustalonej w drodze zarządzenia Wójta Gminy w sposób określony w ust. 1, chyba że przepisy szczególne stanowią inaczej.

DZIAŁ IV.

Zamiana, użyczenie, użytkowanie, trwałe zarząd i obciążenie nieruchomości

§ 11. W uzasadnionych przypadkach nieruchomości stanowiące własność gminy mogą być zamienione na nieruchomości stanowiące własność lub będące w użytkowaniu wieczystym osób prawnych lub fizycznych.

§ 12. 1. Osobom fizycznym lub prawnym oraz jednostkom organizacyjnym nie posiadającym osobowości prawnej nieruchomości mogą być oddawane w użyczenie, użytkowanie, trwałe zarząd z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Nieruchomości o których mowa w ust. 1 mogą być wykorzystywane wyłącznie na cele charytatywne, opiekuńcze, kulturalne, lecznicze, oświatowe, wychowawcze, sportowo-rekreacyjne i turystyczne oraz inne cele publiczne, o ile nie mają charakteru komercyjnego.

3. Ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego dopuszcza się jedynie w celu racjonalnego wykorzystania nieruchomości albo w celu pozyskania dodatkowych korzyści dla gminy.

§ 13. Wójtowi Gminy przysługuje prawo do obciążenia nieruchomości gruntowych służebnością drogową polegającą na prawie przejścia i przejazdu.

§ 14. Dopuszcza się za zgodą Rady Gminy Obrowo ustanowienie na nieruchomościach gruntowych hipotek jeżeli zajdzie potrzeba zabezpieczenia kredytu lub pożyczki zaciąganych na realizację zadań inwestycyjnych, remontowych lub modernizacyjnych przewidzianych budżetem.

§ 15. Upoważnia się Wójta Gminy do oddawania nieruchomości gruntowych w użyczenie, użytkowanie, trwałe zarząd na cele określone w § 12 ust. 2 na czas oznaczony lub nieoznaczony w zależności od stanu faktycznego przy uwzględnieniu społeczno-gospodarczego interesu gminy.

§ 16. Jednostki pomocnicze zarządzają i korzystają z nieruchomości gruntowych w zakresie określonym w swoim statucie.

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Obrowo.

§ 18. Traci moc uchwała Rady Gminy w Obrowie nr XXIII/147/2005 z dnia 16 marca 2005r. w sprawie ustalenia zasad nabycia, zbycia i obciążenia nieruchomości gruntowych oraz ich wydzierżawienia lub najmu.

§ 19. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Krzysztof Michalski

Uzasadnienie

Podjęcie niniejszej uchwały ma na celu aktualizację poprzednio obowiązującej uchwały Rady Gminy w Obrowie nr XXIII/147/2005 z dnia 16 marca 2005r. w sprawie ustalenia zasad nabycia, zbycia i obciążenia nieruchomości gruntowych oraz ich wydzierżawienia lub najmu.