

projekt

UCHWAŁA Nr
RADY GMINY Tarnowiec
z dnia

w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości, ich wydzierżawiania, wynajmowania lub użyczenia na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony oraz zawierania kolejnych umów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit "a" ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) Rada Gminy Tarnowiec uchwala, co następuje:

ROZDZIAŁ I
Postanowienia ogólne

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

2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 . z późn. zm.),
- 2) Radzie - należy przez to rozumieć Radę Gminy Tarnowiec,
- 3) Wójcie - należy przez to rozumieć Wójta Gminy Tarnowiec,
- 4) Komisji - należy przez to rozumieć Komisję Budżetową, Rolnictwa i Infrastruktury przy Radzie Gminy Tarnowiec.

3. Czynności, o których mowa w ust. 1, należy każdorazowo poprzedzić badaniem stanu prawnego nieruchomości, analizą rynku nieruchomości oraz w

razie potrzeby określeniem wartości nieruchomości w drodze dokonania jej wyceny.

4. Podstawę gospodarowania nieruchomościami stanowią miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, w przypadku ich braku - Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Tarnowiec oraz decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

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

2. Wójt w szczególności wykonuje następujące czynności:

1) uzyskuje zgodę zebrania wiejskiego na dokonanie czynności prawnych, określonych w art. 48 ustawy o samorządzie gminnym.

2) dokonuje wyboru formy prawnej 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,

3) przeprowadza postępowanie przetargowe przewidziane przepisami prawa,

4) przeprowadza postępowanie przewidziane przepisami prawa w przypadku przekazania nieruchomości osobom fizycznym i prawnym w trybie bezprzetargowym,

5) zawiera umowy cywilno - prawne oraz w przypadkach przewidzianych w odrębnych ustawach wydaje decyzje administracyjne.

ROZDZIAŁ II

Nabywanie nieruchomości

§ 3. 1. Zgoda Rady wymagana jest przy nabyciu nieruchomości:

1) w przypadku, gdy zobowiązanie z tytułu nabycia nieruchomości przechodzi na następny rok budżetowy,

2) obciążonej hipoteką.

2. Zgoda Rady nie jest wymagana w przypadku, gdy nabycie nieruchomości następuje na podstawie orzeczenia sądowego lub z mocy prawa.

§ 4. 1. Wójt może nabywać na zasadach określonych w § 5 na rzecz gminy nieruchomości, stanowiące własność osób fizycznych i prawnych oraz przysługujące tym osobom prawa użytkowania wieczystego w celu wykonywania zadań własnych Gminy Tarnowiec, m.in. gdy jest to konieczne do wykonywania działalności inwestycyjnej i na cele mieszkaniowe, w szczególności w drodze:

- 1) nabycia od osób fizycznych i prawnych,
- 2) nabycia od osób fizycznych i prawnych w celu zwolnienia ich z długu,
- 3) zamiany
- 4) nabycia prawa własności oraz użytkowania wieczystego od Skarbu Państwa w drodze umowy,
- 5) ustawy o realizacji inwestycji drogowych.

§ 5.1. Wójt może po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji nabywać na rzecz gminy nieruchomości:

- 1) nieodpłatnie bez względu na ich wartość, wolne od obciążeń,
 - 2) odpłatnie, jeżeli wartość nieruchomości nie przekracza kwoty 10 000,00 zł
2. Odpłatne nabycie nieruchomości na rzecz gminy odbywa się na podstawie ceny ustalonej w jeden z następujących sposobów:
- 1) po cenach średnich stosowanych w obrocie gruntami w Gminie,
 - 2) ustalonej w wyniku negocjacji,
 - 3) na podstawie wyceny nieruchomości sporządzonej przez rzeczoznawcę majątkowego,
 - 4) ustalonej w przetargu.
3. Uzgodnienie ceny i sporządzenie protokołu z przeprowadzonych negocjacji w sprawie nabycia nieruchomości stanowi podstawę do zawarcia umowy w formie aktu notarialnego.

ROZDZIAŁ III

Zbywanie nieruchomości

§ 6.1. Zgoda Rady wymagana jest przy zbyciu nieruchomości wchodzących w skład gminnego zasobu nieruchomości, z zastrzeżeniem ust.2

2. Wójt może zbywać nieruchomości w przypadku określonym w art. 37 ust.2 pkt 6 ustawy.

§ 7. 1. Zbycie nieruchomości może nastąpić w drodze:

- 1) sprzedaży,
- 2) oddania w użytkowanie wieczyste,

- 3) zamiany,
- 4) darowizny.

2. Przy zbywaniu nieruchomości należy kierować się następującymi kryteriami:

- 1) lokalizacją zbywanej nieruchomości,
- 2) przeznaczeniem w planie zagospodarowania przestrzennego lub w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,
- 3) wpływem przewidywanego zagospodarowania zbywanej nieruchomości na rozwój Gminy Tarnowiec.

3. Nabywca, na którego wniosek dokonywane jest zbycie nieruchomości w trybie bezprzetargowym ponosi wszelkie koszty związane z przygotowaniem nieruchomości do zbycia oraz koszty notarialne i sądowe.

4. Na poczet kosztów przygotowania nieruchomości do zbycia wnioskodawca wpłaca w odpowiedniej wysokości zaliczkę. Zaliczka nie podlega zwrotowi w przypadku, gdy nie dojdzie do zawarcia umowy.

5. Zasady określone w ust.3 i 4 stosuje się odpowiednio do zbycia nieruchomości w drodze darowizny.

§ 8. 1. Zamiany nieruchomości dokonuje się w szczególności ze względu na:

- 1) potrzeby inwestycyjne,
- 2) realizację zadań własnych,
- 3) obowiązki wynikające z przepisów szczególnych,
- 4) uzasadniony wniosek osoby fizycznej lub prawnej.

2. Warunki zamiany nieruchomości uzgadnia się w drodze rokowań.

3. Dokonując zamiany nieruchomości bierze się pod uwagę wartość zamienianych nieruchomości określoną przez rzeczoznawcę majątkowego.

ROZDZIAŁ IV

Obciążanie nieruchomości

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

2. Obciążanie nieruchomości w szczególności może polegać na:

- 1) ustanowieniu prawa użytkowania,
- 2) ustanowieniu służebności,
- 3) ustanowieniu hipoteki.

§ 10. Zgoda Rady wymagana jest przy ustanowieniu prawa użytkowania oraz hipoteki.

§ 11. 1. Służebność gruntową ustanawia Wójt w drodze zarządzenia.

2. Obciążanie nieruchomości służebnościami gruntowymi może nastąpić:

1) na wniosek, jeżeli nieruchomość nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej lub do należących do tej nieruchomości budynków gospodarskich,

2) z urzędu, jeżeli potrzeba ustanowienia służebności gruntowej (drogi koniecznej) jest następstwem zbycia nieruchomości,

3. Ustanowienie służebności gruntowych następuje za wynagrodzeniem.

4. Wynagrodzenie za ustanowienie służebności gruntowej ustala się w wysokości nie niższej niż wartość służebności gruntowej, którą określa rzeczoznawca majątkowy w formie operatu szacunkowego.

5. Obciążenie nieruchomości służebnością i użytkowaniem nie może powodować utraty możliwości jej zagospodarowania zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

ROZDZIAŁ V

Wydzierżawianie, wynajmowanie i użyczenie nieruchomości na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony oraz zawieranie kolejnych umów

§ 12. Zgoda Rady wymagana jest przy wydzierżawianiu, wynajmowaniu i użyczeniu nieruchomości na okres powyżej 10 lat.

§ 13. 1. Wójt może w drodze przetargu lub w formie bezprzetargowej wydzierżawiać i wynajmować na czas oznaczony nie dłuższy niż 10 lat nieruchomości stanowiące zasób Gminy.

2. Wójt przeprowadza przetarg według zasad określonych w ustawie.

3. Wybór formy przetargu należy do Wójta.

4. Przy oddawaniu nieruchomości w dzierżawę lub najem Wójt może odstąpić od przetargowego trybu w następujących przypadkach:

1) gdy przedmiotem dzierżawy lub najmu jest nieruchomość, o którą ubiega się jeden podmiot,

2) po przeprowadzonym dwukrotnym bezskutecznym przetargu na najem lub dzierżawę danej nieruchomości,

3) na rzecz jednostek samorządu terytorialnego lub Skarbu Państwa.

5. Wójt może zawierać kolejne umowy dzierżawy lub najmu w trybie bezprzetargowym z dotychczasowym dzierżawcą lub najemcą na czas oznaczony nie dłuższy niż 10 lat, jeżeli przedmiotem umowy jest ta sama nieruchomość a dzierżawca lub najemca nie zalega z czynszem i innymi płatnościami na rzecz Gminy.

6. Okres dzierżawy lub najmu określa Wójt biorąc pod uwagę:

1) przeznaczenie i sposób zagospodarowania nieruchomości,

2) konieczność poniesienia nakładów inwestycyjnych niezbędnych do korzystania z nieruchomości,

3) cel i korzyść społeczną wynikającą z zawarcia umowy.

§ 14. 1. Minimalne stawki czynszu dzierżawnego ustala Wójt w drodze zarządzenia.

2. Ustalając czynsz z tytułu dzierżawy lub najmu Wójt bierze pod uwagę:

1) położenie nieruchomości,

2) uzbrojenie,

3) cel, korzyść społeczną wynikającą z zawarcia umowy,

4) rodzaj działalności, jaka będzie prowadzona na nieruchomości, a w szczególności tworzenie nowych miejsc pracy,

5) w przypadku gruntów rolnych – klasę gruntu,

6) czas na jaki będzie zawarta umowa.

3. W przypadku przeprowadzenia postępowania przetargowego stawki ustalone przez Wójta w drodze zarządzenia, stanowią minimalne stawki wywoławcze w przetargu.

§ 15. 1. Wójt może użyczać nieruchomości na czas oznaczony nie dłuższy niż 10 lat:

1) na rzecz jednostek samorządu terytorialnego lub Skarbu Państwa,

2) na rzecz samorządowych jednostek organizacyjnych,

3) na realizację celów publicznych oraz zadań użyteczności publicznej,

ROZDZIAŁ VI
Postanowienia końcowe

§ 16. Traci moc uchwała Nr VII/57/03 Rady Gminy Tarnowiec z dnia 26.05.2003r. w sprawie ustalenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości wchodzących w skład gminnego zasobu nieruchomości Gminy Tarnowiec oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na okres dłuższy niż trzy lata uchwała.

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