

Projekt

z dnia 15 października 2019 r.

Zatwierdzony przez

Sporządził: Inspektor ds. Gospodarki

Nieruchomościami

Regina Karolewicz

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY PIASKI**

z dnia 24 października 2019 r.

w sprawie określenia 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, art. 40 ust. 1 i ust. 2 pkt 3 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2019 r. poz. 506 z późn.zm.), w związku z art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2018 r. poz. 2204 z późn.zm.) Rada Gminy Piaski uchwała, co następuje:

**Rozdział I.
PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1. 1. Określa się zasady nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości stanowiących własność Gminy Piaski oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub czas nieoznaczony.

2. Postanowień niniejszej uchwały nie stosuje się do lokali mieszkalnych i użytkowych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

§ 2. Podstawą gospodarowania nieruchomościami są miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, decyzje o warunkach zabudowy lub decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz przyjęte przez Gminę Piaski strategie rozwoju gminy.

§ 3. Nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Piaski gospodaruje Wójt Gminy w oparciu o przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz zasady określone niniejszą uchwałą, o ile ustawy szczególne nie stanowią inaczej.

**Rozdział II.
ZASADY NABYWANIA NIERUCHOMOŚCI**

§ 4. Nabycie własności nieruchomości do gminnego zasobu nieruchomości oraz praw do nieruchomości następuje w szczególności, gdy:

- 1) nieruchomości są niezbędne do realizacji zadań własnych Gminy i celów publicznych;
- 2) nabycie jest konieczne ze względu na uporządkowanie stanu faktycznego i prawnego;
- 3) uzasadnione jest zamierzeniami inwestycyjnymi Gminy;
- 4) nabycie wymagane jest przez prawo;
- 5) skutkiem nabycia będzie zmniejszenie lub zaspokojenie wierzytelności Gminy;
- 6) nabycie wiąże się z osiągnięciem przez Gminę korzyści majątkowych.

§ 5. 1. Wójt Gminy dokonuje samodzielnie czynności prawnych związanych z nabywaniem własności nieruchomości oraz praw do nieruchomości stanowiących własność lub pozostających w użytkowaniu wieczystym osób fizycznych i prawnych w szczególności w drodze kupna, darowizny, przejęcia nieruchomości, pierwokupu lub odkupu, wyłączenia, zamiany, a także czynności zmierzających do komunalizacji nieruchomości na wniosek Gminy i innych niewymienionych czynności prawnych.

2. Warunki nabycia nieruchomości przez Gminę ustala się w drodze rokowań, w oparciu o operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego ustalający wartość rynkową nieruchomości, a w przypadkach szczególnie uzasadnionych potrzebami Gminy nabycie nieruchomości może nastąpić w drodze przetargu, licytacji komorniczej, za cenę nie przekraczającą kwoty określonej na ten cel w uchwale budżetowej.

§ 6. Jeżeli nieruchomość jest obciążona ograniczonymi prawami rzeczowymi, innymi ciężarami lub obowiązkami, nabycie własności nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego, wymaga uprzedniej zgody Rady Gminy.

§ 7. Zgoda Rady Gminy wymagana jest również w przypadku :

- 1) nieodpłatnego przejęcia lub kupna nieruchomości z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa;
- 2) przyjęcia darowizny.

Rozdział III. ZASADY ZBYWANIA NIERUCHOMOŚCI

§ 8. Wójt Gminy kierując się przepisami prawa i zasadami prawidłowej gospodarki dokonuje czynności prawnych polegających na zbywaniu nieruchomości stanowiących własność Gminy, w szczególności w formie :

- 1) zawarcia umowy sprzedaży, oddania w wieczyste użytkowanie, zamiany lub darowizny;
- 2) wniesienia prawa własności nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego aportem do spółki;
- 3) przekazania nieruchomości jako majątku tworzonej fundacji lub jako wyposażenie gminnej osoby prawnej.

§ 9. 1. Zbywanie nieruchomości w trybie przetargowym i bezprzetargowym będzie następować na zasadach określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami.

2. W razie zbycia przez nabywcę nieruchomości, gdzie cena została rozłożona na raty, całość niespłaconej ceny staje się natychmiast wymagalna.

§ 10. Zgoda Rady Gminy wymagana jest na :

- 1) dokonanie darowizny;
- 2) dokonanie zamiany nieruchomości;
- 3) sprzedaż nieruchomości albo oddanie w użytkowanie wieczyste Skarbowi Państwa i innym jednostkom samorządu terytorialnego;
- 4) zbyciu obiektów wielofunkcyjnych, w szczególności wykorzystywanych jako remizy, świetlice.

Rozdział IV. ZASADY OBCIĄŻANIA NIERUCHOMOŚCI

§ 11. 1. Nieruchomości stanowiące własność Gminy mogą być obciążone ograniczonymi prawami rzeczowymi na rzecz osób fizycznych i prawnych.

2. Obciążenie nieruchomości może polegać w szczególności na:

- 1) ustanowieniu hipoteki;
- 2) ustanowieniu służebności gruntowej, gdy jest to niezbędne do zapewnienia dostępu nieruchomości do drogi publicznej oraz urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) ustanowieniu służebności przesyłu na rzecz przedsiębiorcy, który zamierza wybudować lub który jest właścicielem urządzeń, o których mowa w art. 49 § 1 Kodeksu cywilnego;
- 3) oddaniu nieruchomości w użytkowanie na czas określony nie dłuższy niż 10 lat.

3. Nieruchomości mogą być obciążane służebnościami, jeżeli jest to niezbędne i nie utrudnia wykonywania zadań własnych Gminy i nie powoduje utraty możliwości jej zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem.

4. Nieruchomości mogą być obciążane hipoteką w celu zabezpieczenia przez Gminę swoich zobowiązań, w tym kredytów i pożyczek zgodnie z przyjętą uchwałą budżetową i na zasadach określonych w odrębnych przepisach.

Rozdział V ZASADY WYDZIERŻAWIANIA ,WYNAJMOWANIA NIERUCHOMOŚCI

§ 12. Zasady wydzierżawiania lub wynajmowania nieruchomości stosuje się do wydzierżawiania lub wynajmowania nieruchomości na okres dłuższy niż 3 lata lub czas nieoznaczony oraz w przypadku kolejnych umów zawieranych pomiędzy tymi samymi stronami po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat, gdy przedmiotem jest ta sama nieruchomość.

§ 13. 1. Oddając nieruchomości w dzierżawę lub najem należy przestrzegać przeznaczenia nieruchomości określonego w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

2. Zawierając umowy dzierżawy, najmu Wójt Gminy kieruje się poniższymi zasadami:

- 1) oddanie nieruchomości w dzierżawę, najem odbywa się na wniosek podmiotu zainteresowanego;
- 2) wydzierżawienie, wynajmowanie nieruchomości następuje w drodze umowy cywilnoprawnej, całkowicie na koszt i ryzyko dzierżawcy, najemcy;
- 3) dzierżawcę, najemcę zobowiązuje się do ponoszenia kosztów utrzymania nieruchomości, w tym wszelkich opłat publicznoprawnych;
- 4) dokonywanie istotnych zmian na dzierżawionej, wynajmowanej nieruchomości uzależnione jest od zgody wydzierżawiającego, wynajmującego;
- 5) w umowach zawartych na czas oznaczony winna być zastrzeżona możliwość ich rozwiązania w przypadku, gdy przedmiot dzierżawy stanie się niezbędny wydzierżawiającemu, wynajmującemu;
- 6) dzierżawca, najemca za zniszczenie mienia ponosi odpowiedzialność.

§ 14. 1. Wójt Gminy po uzyskaniu zgody Rady Gminy może odstąpić od trybu przetargowego zawarcia umowy dzierżawy lub najmu na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony.

2. Odstąpienie od trybu przetargowego zawarcia umowy jest możliwe w przypadku kolejnej umowy dzierżawy, najmu z dotychczasowymi dzierżawcami lub najemcami nieruchomości, których umowy wygasają w przypadku oddania nieruchomości na poniższe cele :

- 1) rolne lub na prowadzenie ogródka warzywnego;
- 2) rekreacyjno-wypoczynkowe oraz drobne uprawy ogrodowe;
- 3) poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej lub jej części;

3. Odstąpienie od przetargu jest również możliwe w przypadku, gdy nieruchomość :

- 1) wykorzystywana jest na cele użyteczności publicznej;
- 2) oddawana jest na rzecz innej jednostki samorządu terytorialnego lub Skarbu Państwa;
- 3) została zabudowana przez dzierżawcę;
- 4) oddana została na posadowienie obiektu garażowego;

oraz gdy wystąpią inne szczególnie uzasadnione przypadki.

4. Przepisu ust. 1 nie stosuje się, gdy wpłynął więcej niż jeden wniosek o dzierżawę, najem tej samej nieruchomości .

§ 15. 1. Stawki czynszu najmu i dzierżawy ustala Wójt Gminy w drodze zarządzenia w oparciu o wartość rynkową czynszu dzierżawnego lub czynszu najmu dla różnych rodzajów i typów nieruchomości.

2. W przypadku przeprowadzenia postępowania przetargowego stawki ustalane przez Wójta Gminy w zarządzeniu stanowią stawki wywoławcze w przetargu.

Rozdział VI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 17. Traci moc Uchwała Nr XLVI/302/2010 Rady Gminy Piaski z dnia 28 czerwca 2010 r. w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Bernard Dorsz