

Uchwała NR 0007.XXXIX.319.2014
Rady Gminy Suchy Dąb
z dnia 26 marca 2014 r.

**w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich
wydzierżawiania lub najmu na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub czas
nieoznaczony oraz zasad udzielania bonifikat.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a), art. 40 ust.2 pkt 3 i art. 41 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z2013 r. poz. 594 z późn. zm.) w związku z art. 11, art. 13 ust.1, art. 14 ust.5, art. 34 ust. 6, art. 37 ust. 3 i ust. 4, art. 68 ust. 1 i ust. 3, art. 70 ust. 4, art. 73 ust. 3 i 4, art. 76 ust.1, art. 84 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.) Rada Gminy Suchy Dąb uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Zasady ogólne

§ 1.1. Uchwała określa zasady nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub czas nieoznaczony oraz zasad udzielania bonifikat.

2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) Gminie - rozumie się przez to Gminę Suchy Dąb;
- 2) Wójcie - rozumie się przez to Wójta Gminy Suchy Dąb,;
- 3) Radzie Gminy- rozumie się przez to Radę Gminy Suchy Dąb;
- 4) ustawie - rozumie się przez to ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późn.zm.).

§ 2. Wójt prowadzi gospodarkę nieruchomościami w zakresie przewidzianym przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.).

Rozdział 2. Nabywanie nieruchomości

§ 3. 1. Wójt może nabywać nieruchomości w uzasadnionych wypadkach, gdy jest to niezbędne do realizacji zadań gminy i jest ekonomicznie uzasadnione, a w szczególności:

- 1) zamierzeniami i potrzebami inwestycyjnymi gminy;
- 2) realizacją zadań własnych i zleconych;
- 3) realizacją obowiązków gminy wynikających z przepisów szczególnych;
- 4) scalaniem nieruchomości i ich ponownym podziałem;
- 5) tworzeniem gminnego zasobu nieruchomości na cele rozwojowe gminy i zorganizowanej działalności inwestycyjnej, na realizację budownictwa mieszkaniowego oraz związanych z tym budownictwem urządzeń infrastruktury technicznej;
- 6) nieodpłatnego przejmowania od Agencji Nieruchomości Rolnych nieruchomości i infrastruktury technicznej, stosownie do postanowień ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz. U. z 2012, poz. 1187 oraz z 2013 r. poz. 155 ;
- 7) realizacją innych celów publicznych.

2. Podstawą nabycia nieruchomości jest protokół z rokowań, mających na celu ustalenie najkorzystniejszych warunków nabycia i zawierający istotne postanowienia przyszłej umowy, w szczególności opis nieruchomości z uwzględnieniem stanu prawnego, dane dotyczące właściciela, informacje o przeznaczeniu nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku planu, sposób korzystania z nieruchomości, wartość nieruchomości oszacowaną przez rzeczoznawcę majątkowego oraz proponowaną cenę i warunki jej zapłaty.

3. Nabycie nieruchomości może być dokonane tylko w ramach środków przewidzianych na te cele w uchwale budżetowej.

Rozdział 3.

Sprzedaż nieruchomości i oddawanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej.

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

2. Zwalnia się z obowiązku zbycia w drodze przetargu nieruchomości przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe, 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. Zwalnia się ponadto z obowiązku zbycia w drodze przetargu sprzedaż nieruchomości 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.

3. Przepisu ust. 2 nie stosuje się w przypadku gdy o nabycie nieruchomości ubiega się więcej niż jeden podmiot spełniający określone w nim warunki.

§ 5. W trybie bezprzetargowym zbycie nieruchomości następuje za cenę nie niższą od ich wartości ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego, chyba że zastosowano przewidziane ustawą i niniejszą uchwałą bonifikaty.

§ 6. 1. Wójt może udzielić bonifikaty od ceny w wypadku przeznaczenia do zbycia w trybie bezprzetargowym nieruchomości:

- 1) przeznaczonych na cele mieszkaniowe, na realizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz innych celów publicznych – w wysokości do 95%;
 - 2) zbywanych na rzecz osób fizycznych i prawnych, które prowadzą działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukową, badawczo-rozwojową, wychowawczą, sportową lub turystyczną na cele nie związane z działalnością zarobkową, a także organizacjom pożytku publicznego na cele prowadzonej działalności pożytku publicznego - w wysokości do 50%;
 - 3) kościołom i związkom wyznaniowym mającym uregulowane stosunki z państwem, na cele działalności sakralnej – w wysokości do 99%.
2. W razie zbiegu praw do bonifikat z tytułów wymienionych w ust.1 stosuje się bonifikatę korzystniejszą dla nabywcy.

§ 7. 1. W przypadku zbycia nieruchomości w trybie bezprzetargowym, bądź w drodze rokowań zapłata ceny może być na wniosek nabywcy rozłożona na raty: miesięczne, kwartalne, półroczne i roczne, jednak na czas nie dłuższy niż 10 lat.

2. Rozłożona na raty niespłacona część ceny podlega oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy procentowej odsetek ustawowych.

Rozdział 4.

Sprzedaż lokali mieszkalnych i nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi

§ 8. 1. Ustala się następujące zasady zbywania lokali mieszkalnych i nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi:

- 1) górna granica zastosowanych bonifikat nie może być wyższa niż 95 %;
- 2) bonifikaty nalicza się od wartości całej nieruchomości nabywanej przez najemcę;
- 3) nabywca jest zobowiązany do uregulowania ceny nabycia lokalu lub budynku mieszkalnego, lub pierwszej raty przed podpisaniem aktu notarialnego;
- 4) nabywca przed podpisaniem aktu notarialnego zobowiązany jest do wpłaty na poczet należnego podatku VAT;
- 5) od ceny nabycia można odliczyć nakłady poniesione przez dzierżawcę lub najemcę na remont nabywanej nieruchomości, który został wykonany za wyrażoną na piśmie zgodą właściciela lub administratora.

§ 9. Nie podlegają sprzedaży lokale mieszkalne mieszczące się w budynkach szkół, przedszkoli, placówek służby zdrowia oraz w innych budynkach użyteczności publicznej.

Rozdział 5. Sprzedaż lokali użytkowych

§ 10. 1. Pierwszeństwo w nabywaniu przeznaczonych do sprzedaży lokali użytkowych przyznaje się tym najemcom lub dzierżawcom, którzy korzystają z nich na podstawie umowy najmu lub dzierżawy.

2. Na poczet ceny sprzedaży lokalu zbywanego w trybie bezprzetargowym zalicza się nakłady poniesione przez najemcę lub dzierżawcę na remont tego lokalu, pod warunkiem, że remont ten był dokonany za zgodą Gminy, wyrażoną na piśmie.

3. W przypadku zbycia lokalu użytkowego w trybie bezprzetargowym, zapłata ceny może być na wniosek nabywcy lub dzierżawcy rozłożona na raty: miesięczne, kwartalne, półroczne i roczne, jednak na czas nie dłuższy niż lat 10 lat.

4. Rozłożona na raty niespłacona część ceny podlega oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy procentowej odsetek ustawowych.

Rozdział 6. Zamiana nieruchomości

§ 11. 1. Zamiany nieruchomości oraz zamiany udziałów w nieruchomościach dokonuje się w wypadkach uzasadnionych interesami gminy, a w szczególności ze względu na:

- 1) zamierzenia i potrzeby inwestycyjne gminy;
- 2) konieczność realizacji zadań własnych i zleconych;
- 3) realizację obowiązków gminy wynikających z przepisów szczególnych;
- 4) scalanie nieruchomości i ich ponowny podział;
- 5) tworzenie gminnego zasobu nieruchomości na cele rozwojowe gminy i zorganizowanej działalności inwestycyjnej, na realizację budownictwa mieszkaniowego oraz związanych z tym budownictwem urządzeń infrastruktury technicznej;
- 6) realizację innych celów publicznych.

2. Zamiany nieruchomości i udziałów w nieruchomościach dokonuje się po przeprowadzeniu rokowań i sporządzeniu protokołu rokowań, w którym uzgadnia się istotne postanowienia przyszłej umowy.
3. Dokonując zamiany bierze się pod uwagę wartość zamienianych nieruchomości lub odpowiednio wartość udziałów, według wyceny rzeczoznawcy majątkowego.
4. Rozliczenie należności stron z tytułu zamiany nieruchomości może obejmować, oprócz wartości nieruchomości, również odszkodowania i inne wzajemne zobowiązania stron.

Rozdział 7. Obciążanie nieruchomości

§ 12. Obciążanie nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi, następować może tylko według zasad określonych w Kodeksie cywilnym oraz ustawie o księgach wieczystych i hipotece.

Rozdział 8. Dzierżawa, najem i użytkowanie nieruchomości

§ 13. 1. Oddanie nieruchomości stanowiącej własność Gminy albo pozostającej we władaniu Gminy w dzierżawę, najem lub użytkowanie na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata wymaga zgody Rady Gminy i następuje w trybie przetargu, z zastrzeżeniem ust.2.

2. Wójt może za zgodą Rady Gminy odstąpić od przetargu, jeżeli oddanie w dzierżawę, najem lub użytkowanie następuje:

- 1) na rzecz osoby, która wybudowała na gruncie gminy stały lub tymczasowy obiekt budowlany, jak również na rzecz jej następcy prawnego;
- 2) na rzecz osoby, która spełnia warunki uzyskania prawa pierwszeństwa nabycia zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 1 uchwały;
- 3) na rzecz gminnych jednostek organizacyjnych;
- 4) na rzecz gminnych osób prawnych w tym spółek prawa handlowego z większościowym udziałem Gminy;
- 5) na cel urządzenia zieleńców, ogródków przydomowych, ogródków działkowych;
- 6) na cele publiczne;
- 7) pod kabiny telefoniczne i tablice reklamowe;
- 8) na urządzenie dojeżdż, podjazdów służących do obsługi istniejącej zabudowy;
- 9) jeżeli przedmiotem dzierżawy lub najmu jest nieruchomość wpisana do rejestru zabytków,;
- 10) w celu urządzenia dróg dojazdowych;
- 11) w celu poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej lub jej części będącej w posiadaniu wnioskodawcy i stanowiącej własność wnioskodawcy lub oddanej wnioskodawcy w użytkowanie wieczyste, najem lub dzierżawę;
- 12) na prowadzenie działalności charytatywnej, kulturalnej, oświatowej i sportowej.

Rozdział 9. Inne postanowienia

§ 14. Nieruchomości gminy przekazywane są w trwały zarząd na rzecz gminnych jednostek organizacyjnych w celu wyposażenia ich w majątek nieruchomy niezbędny do prowadzenia działalności statutowej.

§ 15. Gminne jednostki organizacyjne zwalnia się z obowiązku ponoszenia opłat z tytułu trwałego zarządu ustanowionego na nieruchomościach stanowiących własność gminy.

§ 16. Nieruchomości oraz prawo wieczystego użytkowania nieruchomości gruntowych mogą być przedmiotem wkładów niepieniężnych do spółek prawa handlowego z udziałem gminy.

Rozdział 10. Przepisy końcowe

§ 17. 1. Traci moc uchwała Nr XXXI/210/2006 Rady Gminy Suchy Dąb z dnia 26 października 2006 roku w sprawie bonifikaty od ceny sprzedaży na rzecz najemców nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi lub lokali mieszkalnych oraz uchwała Nr XII/71/2004 Rady Gminy Suchy Dąb z dnia 04 marca 2004 roku w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawienia lub najmu na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub czas nieoznaczony oraz zasad udzielania bonifikat.

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Suchy Dąb.

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