UCHWAŁA NR XIV/151/2012
RADY GMINY CHŁOPICE

z dnia 15 maja 2012 r.

w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości gruntowych ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż 3 lata oraz oddawania w trwały zarząd.

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 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2001r. nr 142, poz. 1591 ze zm.) oraz art. 13 ust. 1, art. 15 i art. 25 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2010 r. nr 102, poz. 651 ze zm.)

Rada Gminy Chłopice uchwala
zasady nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości gruntowych wchodzących w skład zasobu nieruchomości Gminy Chłopice (mienia komunalnego) ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż 3 lata oraz oddawania w trwały zarząd.

Rozdział 1.
Postanowienia ogólne

§ 1. Zasady nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości grantowych ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż 3 lata oraz oddawania w trwały zarząd zwane dalej „zasadami" określają:

1) procedury i tryb nabywania nieruchomości przez Gminę do gminnego zasobu nieruchomości od osób fizycznych, Skarbu Państwa i innych osób prawnych,
2) sposoby i tryb zbywania nieruchomości z gminnego zasobu nieruchomości Gminy na rzecz osób fizycznych, Skarbu Państwa i innych osób prawnych poprzez sprzedaż, darowiznę, zamianę, oddanie w użytkowanie wieczyste,
3) warunki i zakres obciążania nieruchomości stanowiących gminny zasób nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi (użytkowanie, hipoteka, służebność) na rzecz osób fizycznych, Skarbu Państwa i innych osób prawnych,
4) tryb wydzierżawiania i wynajmowania nieruchomości lub ich części wchodzących w skład zasobu nieruchomości Gminy na okres dłuższy niż 3 lata,
5) procedurę i tryb oddawania nieruchomości w trwały zarząd.

§ 2. 1. Obrót nieruchomościami o których mowa w § 1 ust. 1 dotyczy wszystkich nieruchomości, o których mowa w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.).

2. Wójt Gminy gospodaruje gminnym zasobem nieruchomości z zachowaniem obowiązujących ustaw oraz zasad określonych w treści niniejszej uchwały.

§ 3. Niniejsze zasady nie naruszają dotychczasowych uprawnień przysługujących sołectwu w zakresie gruntów stanowiących poprzednio mienie wiejskie, zgodnie z art. 48 ustawy o samorządzie gminnym.

Rozdział 2.
Nabywanie nieruchomości i tworzenie gminnego zasobu nieruchomości

§ 4. 1. Nabycie nieruchomości na rzecz Gminy od osób fizycznych, Skarbu Państwa i innych osób prawnych następuje w drodze:

1) zakupu nieruchomości z wniosku właściciela lub w wyniku starań podjętych przez Wójta Gminy, gdy są one niezbędne do realizacji celów publicznych i zadań własnych gminy,
2) nabycia w drodze pierwokupu,
3) przyjęcia darowizny, spadku, lub zamiany,
4) oddania w użytkowanie wieczyste,

5) przejęcia nieruchomości za zobowiązania dłużników wobec Gminy, w szczególności za zobowiązania podatkowe,

6) innych czynności prawnych.

2. O nabyciu nieruchomości na rzecz Gminy Chłopice decyduje Wójt Gminy, po uzyskaniu zgody Rady Gminy, w formie podjętej stosownej uchwały.

§ 5. 1. Odpłatne nabycie nieruchomości następuje po cenach średnich stosowanych w obrocie gruntami w gminie lub ustalonej w wyniku negocjacji (rokowań) na podstawie wyceny nieruchomości.

2. Uzgodnienie ceny i spisanie protokołu z przeprowadzonych negocjacji (rokowań) w sprawie nabycia nieruchomości stanowi podstawę do zawarcia umowy notarialnej.

3. Nabycie nieruchomości, której ustalona cena przekracza 5 000,00 zł wymaga zgody Rady Gminy.

Rozdział 3.
Zbycie, zamiana i użyczenie nieruchomości stanowiących gminny zasób nieruchomości

§ 6. 1. Zbycie nieruchomości na rzecz osób fizycznych, Skarbu Państwa i innych osób prawnych może nastąpić w formach określonych w § 1 ust. 1 pkt 2.

2. Sprzedaż nieruchomości lub oddanie w użytkowanie wieczyste następuje na podstawie Zarządzenia Wójta Gminy, po uzyskaniu pozytywnej opinii Rady Gminy, w drodze przetargu lub w formie bezprzetargowej o ile przepis szczegółowy tak stanowi.

3. Sprzedaż lub oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości, wymaga zgody Rady Gminy Chłopice.

4. Nabywca, na którego wniosek dokonane zostanie zbycie nieruchomości w drodze bezprzetargowej ponosi wszelkie koszty związane z przygotowaniem nieruchomości do zbycia oraz koszty notarialne i sądowe.

§ 7. 1. Przy sprzedaży nieruchomości w drodze przetargu stosuje się następujące zasady ustalania cen:

1) cenę wywoławczą w pierwszym przetargu ustala się w wysokości nie niższej niż jej wartość (określona przez rzeczoznawcę majątkowego) powiększoną o koszty związane z wyceną, podziałem geodezyjnym,

2) cenę wywoławczą w drugim przetargu można ustalić w wysokości niższej niż wartość nieruchomości, jednak nie niższej niż 50% tej wartości, powiększonej o koszty opracowania dokumentacji, o której mowa w pkt 1,

3) jeżeli przetargi nie przyniosły rezultatu, cenę nieruchomości ustala się w wysokości uzgodnionej z jej nabywcą, jednakże nie niższej niż 50% wartości nieruchomości,

4) przy sprzedaży nieruchomości w drodze bezprzetargowej, cenę nieruchomości ustala się w wysokości nie niższej niż jej wartość,

5) w przypadku sprzedaży nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków, cenę nieruchomości ustaloną w drodze przetargu lub w drodze bezprzetargowej obniża się o 10%.

2. Upoważnia się Wójta do pobierania zaliczki na poczet kosztów wyceny i kosztów podziałów nieruchomości w wysokości 100 % ceny usługi, określonej w umowie z wykonawcą tych prac. Wpłacona zaliczka nie podlega zwrotowi w przypadku rezygnacji wnioskodawcy z chęci nabycia nieruchomości. Jeżeli nieruchomość zostanie zbyta na rzecz innej osoby – wpłacona zaliczka zostaje zwrócona wnioskodawcy.

§ 8. 1. Zamiany nieruchomości dokonuje się w szczególności na potrzeby realizacji zadań własnych Gminy za zgodą Rady Gminy.

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 4.
Obciążanie nieruchomości

§ 9. 1. Nieruchomości stanowiące zasób gminny mogą być obciążane ograniczonymi prawami rzeczowymi na rzecz osób fizycznych i osób prawnych na podstawie Zarządzenia Wójta Gminy.

2. Gmina Chłopice może zabezpieczyć hipoteką na nieruchomościach wierzytelności wynikające z tytułu zaciągniętych kredytów i pożyczek na cele publiczne.

3. Hipoteczne zabezpieczenie, o którym mowa w ust. 2 wymaga uchwały Rady Gminy.

4. Ustanowienie na zasadach określonych w Kodeksie Cywilnym na danej nieruchomości służebności i innych ograniczonych praw rzeczowych należy do kompetencji Wójta i nie wymaga zgody Rady Gminy. Obciążenie nieruchomości służebnością lub innymi prawami, następuje za odpłatnością, której wysokość ustala Wójt Gminy w drodze Zarządzenia.

§ 10. Upoważnia się Wójta Gminy do zawierania umów użyczenia nieruchomości, stanowiących własność Gminy osobom fizycznym, prawnym, stowarzyszeniom i innym jednostkom organizacyjnym nie posiadającym osobowości prawnej na czas określony i nieokreślony na cele nie związane z działalnością zarobkową.

Rozdział 5.
Zasady wydzierżawiania lub najmu gminnego zasobu nieruchomości

§ 11. 1. Wydzierżawianie lub wynajmowanie nieruchomości stanowiących gminny zasób nieruchomości na okres powyżej 3 lat odbywa się w drodze przetargu za zgodą Rady Gminy.

2. Tryb i sposób przeprowadzania przetargu na dzierżawę lub najem nieruchomości stanowiących własność Gminy oraz cenę wywoławczą czynszu z tego tytułu, według stawek nie niższych niż obowiązujące w Gminie określa Wójt Gminy w formie Zarządzenia.

3. Zawarcie stosownej umowy dzierżawy lub najmu nieruchomości, dokonywane jest w formie pisemnej przez Wójta Gminy.

4. W umowach dzierżawy lub najmu zamieszcza się postanowienia zabezpieczające waloryzację czynszu - jeden raz w roku o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłaszany za rok poprzedni przez Prezesa GUS.

5. Czynności przetargowe przeprowadza Komisja powołana Zarządzeniem Wójta Gminy, składająca się z co najmniej trzech osób.

6. Jeżeli pierwszy przetarg zakończy się wynikiem negatywnym, Wójt Gminy winien czynić wszelkie starania aby nieruchomość wydzierżawić lub wynająć w możliwie szybkim czasie.

7. W zależności od sytuacji, w kolejnym przetargu Wójt może obniżyć cenę wywoławczą czynszu, jednakże nie więcej niż 50%.

8. Jeżeli drugi przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, w zależności od ceny i efektu przetargu, Wójt Gminy może ustalić inny sposób wydzierżawienia lub najmu nieruchomości.

9. Upoważnia się Wójta Gminy do wynajęcia lub wydzierżawienia nieruchomości na czas określony do lat 3 bez przetargu, jeżeli będzie istniało uzasadnienie interesu gospodarczego i publicznego.

§ 12. 1. Upoważnia się Wójta Gminy do przedłużania umów dzierżawy i najmu nieruchomości, stanowiących własność Gminy na okres dłuższy niż 3 lata na rzecz tych samych dzierżawców lub najemców, a także ich następców prawnych w przypadkach gospodarczo i społecznie uzasadnionych.

2. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 wysokość czynszu nie może być niższa niż dotychczasowa.

Rozdział 6.
Oddawanie nieruchomości w trwały zarząd

§ 13. Nieruchomości stanowiące własność Gminy mogą być oddawane gminnym jednostkom organizacyjnym w trwały zarząd na zasadach określonych w przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Rozdział 7.
Postanowienia końcowe

§ 14. W sprawach nie uregulowanych ustawą, przepisami szczegółowymi oraz niniejszymi zasadami mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chłopice, a nadzór nad jej wykonaniem Komisji Rozwoju Gospodarczego i Budżetu Rady Gminy.

§ 16. Wójt Gminy zobowiązany jest do składania Radzie Gminy corocznych informacji pisemnych o realizacji uchwały łącznie ze sprawozdaniem rocznym z wykonania budżetu.

§ 17. Uchwala wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.

Przewodniczący Rady Gminy
Chłopice

Romuald Niedźwiedzki