

**UCHWAŁA NR VII/24/2015
RADY GMINY PERZÓW**

z dnia 18 maja 2015 r.

w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Perzów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594; ze zmianami), w związku z art. 11, art. 13 ust. 1, art. 25 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2014 r. poz. 518; ze zmianami) uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne.

§ 1. Uchwała określa zasady gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Perzów oraz zasady nabywania przez Gminę Perzów nieruchomości do gminnego zasobu nieruchomości.

§ 2. Ilekroć w uchwale mowa o:

- 1) gospodarowaniu nieruchomościami - należy przez to rozumieć nabywanie, zamianę, zbywanie nieruchomości, oddawanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste, użytkowanie, trwałe zarząd, użyczenie, obciążenie nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi, oddawanie ich w najem bądź dzierżawę, wnoszenie nieruchomości do spółek prawa handlowego w postaci aportu oraz wnoszenie ich na majątek fundacji,
- 2) jednostkach organizacyjnych - należy przez to rozumieć jednostki organizacyjne Gminy Perzów;
- 3) nieruchomościach – należy przez to rozumieć grunty wraz z częściami składowymi, budynki, budowle i lokale stanowiące odrębny przedmiot własności;
- 4) gminnym zasobie nieruchomości – nieruchomości będące własnością Gminy Perzów;
- 5) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Perzów;
- 6) Radzie Gminy – należy przez to rozumieć Radę Gminy Perzów;
- 7) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2014 r. poz. 518; ze zmianami);
- 8) Wójcie - należy przez to rozumieć Wójta Gminy Perzów.

§ 3. W zakresie nie zastrzeżonym dla Rady Gminy w przepisach prawa lub w niniejszej uchwale, nieruchomościami Gminy gospodaruje Wójt.

Rozdział 2.

Postanowienia szczególne.

1. Zasady nabywania i zbywania nieruchomości.

§ 4. 1. Wójt może nabywać do gminnego zasobu nieruchomości prawa własności lub użytkowania wieczystego nieruchomości w razie gdy jest to:

- 1) niezbędne dla realizacji zadań Gminy określonych przepisami prawa, bądź wynikających z przyjętych planów i strategii rozwoju Gminy,
- 2) uzasadnione innymi potrzebami Gminy lub jej jednostek organizacyjnych.

2. Określa się warunki nabywania nieruchomości – w drodze rokowań.

3. Przy nabywaniu nieruchomości należy kierować się zasadami określonymi w ustawie oraz uwzględnić przeznaczenie nabywanej nieruchomości i sposób jej zagospodarowania, określony odpowiednio w planie zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy.

4. Nabycie nieruchomości w drodze rokowań następuje po cenie ustalonej w negocjacjach, nie wyższej jednak niż wartość nabywanej nieruchomości ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego, chyba że za nabyciem za wyższą cenę przemawiają szczególne okoliczności.

5. Uzgodnienie ceny i spisanie protokołu z przeprowadzonych rokowań w sprawie nabycia nieruchomości stanowi podstawę do zawarcia umowy jej nabycia w formie aktu notarialnego.

6. W przypadkach szczególnie uzasadnionych potrzebami Gminy, nabycie nieruchomości może nastąpić w drodze przetargu i licytacji.

§ 5. 1. Nieruchomości wchodzące w skład gminnego zasobu nieruchomości mogą być zbywane przez Wójta poprzez sprzedaż lub oddanie w użytkowanie wieczyste, jeżeli:

- 1) są zbędne do wykonywania zadań Gminy określonych w przepisach prawa, bądź wynikających z planów i strategii rozwoju Gminy,
- 2) nie mogą być zagospodarowane przez jednostki organizacyjne,
- 3) nie jest możliwe, bądź opłacalne oddanie ich w posiadanie zależne.

2. Nieruchomości zbywane są w trybie przetargu.

3. Zbycie nieruchomości w trybie bezprzetargowym następuje w przypadkach określonych przepisami prawa.

§ 6. Zgoda Rady Gminy jest wymagana w razie:

- 1) nabycia nieruchomości, której wartość przekracza kwotę 50.000,-zł.,
- 2) zbycia nieruchomości, której wartość przekracza kwotę 50.000,-zł.,
- 3) nabycia w drodze darowizny nieruchomości, której wartość przekracza kwotę 5.000,-zł.,
- 4) zbycia nieruchomości w drodze darowizny, niezależnie od jej wartości,
- 5) wniesienia nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego jako aportu do spółki prawa handlowego, bądź na majątek fundacji,
- 6) przekazania nieruchomości nieodpłatnie w drodze umowy, w tym również w drodze darowizny, partnerowi prywatnemu lub spółce, o której mowa w art. 19 ust. 1 ustawy z dnia 19 grudnia 2009 r. o partnerstwie publiczno-prywatnym (Dz. U. z 2009 r. Nr 19, poz. 100; ze zmianami), jako wkład własny podmiotu publicznego w celu realizowania zadań publicznych w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego,
- 7) udzielania bonifikaty od ceny sprzedaży nieruchomości ustalonej na podstawie przepisów ustawy i odstąpienia od żądania zwrotu udzielonej bonifikaty od ceny nieruchomości bądź lokalu,
- 8) odstąpienia od odwołania darowizny,
- 9) sprzedaży Skarbowi Państwa lub innym jednostkom samorządu terytorialnego nieruchomości za cenę niższą niż ich wartość rynkowa albo oddawanie im w użytkowanie wieczyste bez pobierania pierwszej opłaty,
- 10) gdy zgoda Rady Gminy na nabycie, zamianę, zbycie nieruchomości jest wymagana odrębnymi przepisami prawa.

2. Zasady wynajmowania lub wydzierżawiania nieruchomości wchodzących w skład gminnego zasobu nieruchomości na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony

§ 7. Wójt może wynajmować lub wydzierżawić na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony nieruchomości, które:

- 1) nie służą do realizacji zadań Gminy określonych przepisami prawa lub wynikających z planów i strategii rozwoju Gminy, bądź do realizacji celów publicznych,
- 2) nie mogą być zagospodarowane przez powiatowe jednostki organizacyjne dla realizacji ich celów statutowych i nie zostały przeznaczone do zbycia.

§ 8. 1. Oddanie nieruchomości w najem lub w dzierżawę na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony następuje w drodze przetargu.

2. Wysokość wywoławczych stawek czynszu w pierwszym przetargu na dzierżawę lub najem nieruchomości, o których mowa w ust. 1 ustala się na podstawie wyceny rzeczoznawcy majątkowego.

3. Wysokość stawek wywoławczych czynszu, o których mowa w ust. 2 może być obniżona w drugim przetargu do 50% ich wartości.

4. W przypadku gdy dwa kolejne przetargi okażą się bezskuteczne, Wójt może:

- 1) wynająć lub wydzierżawić nieruchomość - po uzyskaniu uprzedniej zgody Rady Gminy, o której mowa w § 9 pkt - przy zastosowaniu stawek czynszu ustalonych w drodze rokowań, lub
- 2) organizować kolejne przetargi.

§ 9. Zgoda Rady Gminy jest wymagana:

- 1) w razie odstąpienia od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umowy najmu lub dzierżawy na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony,
- 2) gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat, strony zawierają kolejną umowę, której przedmiotem jest ta sama nieruchomość.

3. Zasady obciążania nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi

§ 10. 1. Nieruchomość stanowiąca własność Gminy może być obciążona ograniczonymi prawami rzeczowymi na rzecz osób fizycznych lub osób prawnych w przypadkach, gdy jest to społecznie i ekonomicznie uzasadnione.

2. Obciążenie nieruchomości służebnością nie może spowodować utraty możliwości jej zagospodarowania zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego lub decyzją o warunkach zabudowy.

§ 11. 1. Zgody Rady Gminy wymaga:

- 1) nieodpłatne obciążenie nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi :
 - a) użytkowaniem,
 - b) służebnością gruntową – gdy jest to niezbędne celem zapewnienia dostępu nieruchomości do drogi publicznej oraz urządzeń infrastruktury technicznej z zastrzeżeniem ust. 2.
- 2) obciążenie nieruchomości hipoteką - nie obciąża się hipoteką nieruchomości znajdujących się we władaniu jednostek organizacyjnych i służących celom użyteczności publicznej.

2. Zgoda Rady Gminy, o której mowa w ust. 1 pkt 1 nie jest wymagana w razie nieodpłatnego obciążenia nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi na rzecz Skarbu Państwa lub innej jednostki samorządu terytorialnego.

4. Szczegółowe warunki korzystania z nieruchomości przez jednostki organizacyjne Gminy.

§ 12. Wójt przekazuje jednostkom organizacyjnym nieruchomości stanowiące własność Gminy, w trwały zarząd na cele statutowe oraz cele związane z ich działalnością określoną aktem o utworzeniu jednostki.

§ 13. 1. Warunki korzystania z nieruchomości oddanej w trwały zarząd jednostkom organizacyjnym ustala Wójt w decyzji o ustanowieniu trwałego zarządu.

2. Jednostka organizacyjna jako trwały zarządca może oddać nieruchomość będącą przedmiotem trwałego zarządu lub części tej nieruchomości w najem, dzierżawę lub użyczenie, z przeprowadzeniem procedury przetargowej zgodnie z zapisami niniejszej uchwały oraz zasadami określonymi w ustawie.

§ 14. Lokale użytkowe i nieruchomości gruntowe mogą być oddawane jednostkom organizacyjnym w użyczenie na czas określony - nie dłuższy niż 3 lata lub dłuższy niż 3 lata, albo na czas nieokreślony.

§ 15. 1. Wyraża się zgodę na udzielenie przez Wójta bonifikaty w wysokości do 99% od opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu za nieruchomości oddane jednostkom organizacyjnym, które prowadzą działalność statutową.

2. Wysokość udzielonej bonifikaty oraz warunki utraty bonifikaty określa Wójt w decyzji o ustanowieniu trwałego zarządu.

§ 16. Wójt może określić obowiązujące kierowników jednostek organizacyjnych zasady postępowania przy zawieraniu umów najmu i dzierżawy nieruchomości.

Rozdział 3. Przepisy końcowe.

§ 17. W sprawach nieuregulowanych w uchwale stosuje się przepisy ustawy.

§ 18. Odrębne uchwały Rady Gminy określają :

- 1) zasady sprzedaży lokali użytkowych wchodzących w skład gminnego zasobu nieruchomości oraz przyznawania pierwszeństwa w ich nabywaniu,
- 2) zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy,
- 3) zasady sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy.

§ 19. Traci moc uchwała Nr XIV/85/2007 Rady Gminy Perzów z dnia 19 grudnia 2007 r. w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości gruntowych i lokali oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2008 r. Nr 26, poz. 542).

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Perzów.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Renata Włodarczyk

**PRZEWODNICZĄCA
RADY GMINY PERZÓW**


Renata Włodarczyk

Uzasadnienie

Zgodnie z art.18 ust.2 pkt 9, lit a ustawy o samorządzie gminnym do wyłącznej właściwości rady gminy należy podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych gminy, przekraczających zakres zwykłego zarządu, dotyczących zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, o ile ustawy szczególne nie stanowią inaczej.

Uchwała określa zasady nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż 3 lata, a w szczególności:

- 1) zasady nabywania i zbywania nieruchomości,
- 2) zasady wynajmowania lub wydzierżawiania nieruchomości wchodzących w skład gminnego zasobu nieruchomości na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony,
- 3) zasady obciążania nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi,
- 4) szczegółowe warunki korzystania z nieruchomości przez jednostki organizacyjne Gminy.

Przepisy uchwały upoważniają Wójta Gminy Perzów, do dokonywania samodzielnie, bez uzyskiwania zgody Rady Gminy Perzów, czynności prawnych polegających na nabywaniu, zbywaniu i obciążaniu nieruchomości stanowiących własność Gminy Perzów.

Uchwała w większości utrzymuje zasady nabycia, zbycia i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub najmu określone w dotąd obowiązujących w tym zakresie przepisach gminnych. Z zakresu regulacji wyłączono jednakże kategorie, które z uwagi na swoją specyfikę są uregulowane w sposób szczególny. Należą do nich:

- 1) zasady sprzedaży lokali użytkowych wchodzących w skład gminnego zasobu nieruchomości oraz przyznawania pierwszeństwa w ich nabywaniu,
- 2) zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy,
- 3) zasady sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy.

Wobec tego, że szczegółowe regulacje, wymienione w powyższych punktach 1 i 2 zostały przez Radę Gminy uchwalone w latach 2010 i 2013, obecnie projektuje się natomiast szczegółowe określenie zasad sprzedaży gminnych lokali mieszkalnych, za celowe uznać należało uchylene dotychczasowej uchwały Nr XIV/85/2007 Rady Gminy Perzów z dnia 19 grudnia 2007 r. w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości gruntowych i lokali oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2008 r. Nr 26, poz. 542).

Mając powyższe na uwadze oraz ustawowe kompetencje Rady Gminy - podjęcie uchwały w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Perzów uważa się za zasadne.

WÓJT
mgr Danuta Froń