

Uchwała NR
Rady Gminy Ciepłowody
z dnia

w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Ciepłowody.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. „a” ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym /Dz. U. z 2001 r., Nr 142, poz. 1591 ze zmianami/ oraz art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami /Dz. U. z 2010 r., Nr 102, poz. 651 ze zmianami/ Rada Gminy Ciepłowody uchwala co następuje:

Rozdział I

Postanowienia ogólne

§ 1

1. Uchwała określa zasady obrotu nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Ciepłowody, w szczególności nieruchomości mogą być przedmiotem: sprzedaży, zamiany, zrzeczenia się, oddania ich w użytkowanie wieczyste, w najem lub dzierżawę, użyczenia na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, jak również do zawierania kolejnych umów, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość oraz oddania w trwałe zarząd.
2. Podstawą gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność gminy jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepłowody.
3. Nieruchomości mogą być obciążane ograniczonymi prawami rzeczowymi, wnoszone jako wkłady niepieniężne /aporty/ do spółek, przekazywane jako wyposażenie tworzonych jednostek organizacyjnych gminy oraz jako majątek tworzonych fundacji.
4. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
 - a) Gminie – należy rozumieć Gminę Ciepłowody,
 - b) Radzie – należy przez to rozumieć Radę Gminy Ciepłowody,
 - c) Wójcie – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Ciepłowody,
 - d) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21.08.1997 r., o gospodarce nieruchomościami /Dz. U. 2010 r, Nr 102, poz. 651/,
 - e) nieruchomościach – należy przez to rozumieć wszelkie nieruchomości (rolne i nierolne), które stanowią przedmiot własności Gminy Ciepłowody,
 - f) celach publicznych – należy przez to rozumieć cele wymienione w art. 6 ustawy,
 - g) jednostce organizacyjnej - należy rozumieć gminnej jednostki organizacyjne, nie posiadające osobowości prawnej,
5. Określone niniejszą uchwałą zasady stosuje się również odpowiednio do nabywania i zbywania udziałów we współwłasności lub w użytkowaniu wieczystym.

Rozdział II

Zasady gospodarowania nieruchomościami

§ 2

1. W zakresie nie zastrzeżonym do kompetencji Rady, gospodarowanie nieruchomościami należy do Wójta, który w szczególności wykonuje następujące czynności:

- a) 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,
- b) przeprowadza postępowanie przetargowe przewidziane przepisami prawa,
- c) przeprowadza postępowanie przewidziane przepisami prawa w przypadku przekazania nieruchomości osobom fizycznym i prawnym w trybie bezprzetargowym,
- d) podejmuje decyzje o zwolnieniu z obowiązku płacenia czynszu za wynajmowany lokal bądź o wynajęciu go na preferencyjnych warunkach na rzecz organizacji pozarządowych, o których mowa w ustawie z dnia 24.04.2003 r. o działalności pożytku publicznego i wolontariacie /Dz. U. Nr 96, poz. 873 ze zmianami/,
- e) zawiera umowy cywilno – prawne oraz w przypadkach przewidzianych w odrębnych ustawach wydaje decyzje administracyjne,
- f) ustanawia trwałe zarząd na rzecz określonej jednostki organizacyjnej, na warunkach określonych w ustawie.

2. Wójt gospodaruje nieruchomościami kierując się społeczno gospodarczym przeznaczeniem składników mienia, zasadami prawidłowej i racjonalnej gospodarki, na zasadach określonych odrębnymi przepisami, ze szczególnym uwzględnieniem konieczności zapewnienia realizacji zadań publicznych i interesów gminy.

3. Do wyłącznej kompetencji Rady należy wyrażenie zgody na:

- a) darowiznę nieruchomości,
- b) wnoszenie nieruchomości jako wkładów niepieniężnych /aportów/ do spółek,
- c) przekazywanie nieodpłatnie nieruchomości na rzecz podmiotu prywatnego w celu realizacji zadań publicznych w ramach partnerstwa publiczno prywatnego,
- d) sprzedaż nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego za cenę niższą niż ich wartość rynkowa lub oddawanie w użytkowanie wieczyste bez pobierania pierwszej opłaty,
- e) zwolnienie z obowiązku zbycia nieruchomości w drodze przetargu, gdy sprzedaż następuje na rzecz osoby, która dzierżawi nieruchomość na podstawie umowy zawartej co najmniej na 10 lat i zabudowała ją na podstawie pozwolenia na budowę,
- f) odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umów użytkowania, najmu lub dzierżawy na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony,
- g) udzielenie bonifikaty od opłat z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności,
- h) zmianę wysokości bonifikaty ceny sprzedaży nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków,
- i) udzielenie bonifikaty od ceny sprzedaży nieruchomości stosownie do treści art. 68 ustawy.

4. Darowizna na rzecz Gminy nie wymaga zgody Rady.

§ 3

Wójt gospodaruje nieruchomościami Gminy w zakresie niezastrzeżonym dla Rady w ustawie, przepisach szczególnych oraz w niniejszej uchwale.

Rozdział III

Nabywanie nieruchomości

§ 4

1. W granicach samodzielnego zaciągania zobowiązań określonych w uchwale budżetowej, Wójt ma prawo nabywać do gminnego zasobu nieruchomości stanowiące własność osób fizycznych i prawnych oraz przysługujące tym osobom prawa użytkowania wieczystego nieruchomości w celu wykonywania zadań własnych Gminy Ciepłowody, w szczególności w drodze:

- a) komunalizacji,
 - b) wywłaszczenia,
 - c) zamiany i darowizny,
 - d) nabywania prawa własności oraz użytkowania wieczystego od Skarbu Państwa w drodze umowy,
 - e) nabycia od osób fizycznych i prawnych, w tym w celu zwolnienia ich z długu,
 - f) wykonania prawa pierwokupu,
 - g) licytacji komorniczej,
 - h) ustawy o realizacji inwestycji drogowych.
2. Nabycie nieruchomości może nastąpić w całości lub w części.

Rozdział IV

Zbywanie nieruchomości

§ 5

1. Zbycie nieruchomości może nastąpić w drodze:

- a) sprzedaży,
 - b) oddania w użytkowanie wieczyste,
 - c) zamiany,
 - d) darowizny,
 - e) przeniesienia prawa własności nieruchomości lub innych praw w celu zwolnienia z długu.
2. Wójt może zbywać nieruchomości stanowiące własność lub prawo użytkowania wieczystego:
- a) w drodze przetargu – nieruchomości zabudowane i przewidziane pod budowę zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Gminy lub decyzji o warunkach zabudowy,
 - b) w trybie bezprzetargowym nieruchomości, których sprzedaż jest ustawowo zwolniona z obowiązku przetargowego trybu zbycia,

- c) w trybie art. 231 kodeksu cywilnego, jeżeli nieruchomość zabudowano przed dniem 05.12.1990 r. na podstawie pozwolenia na budowę, jeżeli nie jest to sprzeczne z kierunkami rozwoju lub zamierzeniami inwestycyjnymi Gminy.
3. Przy zbywaniu nieruchomości należy kierować się następującymi kryteriami:
- a) lokalizacją zbywanej nieruchomości,
 - b) przeznaczeniem w planie przestrzennego zagospodarowania Gminy,
 - c) wpływem przewidywanego zagospodarowania zbywanej nieruchomości na rozwój Gminy Ciepłowody.

§ 6

1. Przyznaje się prawo pierwszeństwa w nabywaniu na własność lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy najemcom określonym w art. 34 ustawy oraz wszystkim najemcom niezależnie od daty i sposobu nawiązania stosunku najmu, z wyjątkiem lokali socjalnych.
2. Wójt zawiadamia najemców o których mowa w ust. 1 o przeznaczeniu lokalu do zbycia oraz przysługującym im pierwszeństwie w nabyciu lokalu, wyznaczając 3 miesięczny termin do złożenia wniosku o nabycie.
3. Przyznaje się pierwszeństwo w nabyciu lokali o innym przeznaczeniu niż mieszkanie ich najemcom i dzierżawcom niezależnie od daty i sposobu nawiązania stosunku najmu i dzierżawy.
4. Lokale mieszkalne sprzedaje się wraz z pomieszczeniami przynależnymi, o ile nie zostały przy sprzedaży pierwszego lokalu zaliczone do nieruchomości wspólnej.
5. Od ceny nieruchomości zbywanej w drodze bezprzetargowej, którą jest zobowiązany zapłacić nabywca, a ustalonej zgodnie z art .67 ust 3 ustawy, udziela się bonifikaty w wysokości: 90 % od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego wraz z pomieszczeniami przynależnymi i częściami wspólnymi, domu mieszkalnego jednorodzinnego wraz z pomieszczeniami przynależnymi oraz nieruchomości zabudowanej stanowiącej w ułamkowej części własność Gminy Ciepłowody wraz z udziałem w działkach gruntu, na których usytuowane są przedmiotowe lokale i budynki.

§ 7

1. Cena nieruchomości przeznaczonej na cele mieszkalne sprzedanej w drodze bezprzetargowej lub w drodze rokowań może być rozłożona na raty stosownie do treści art. 70 ust 2 i 3 ustawy.
2. Pierwsza rata nie może być niższa niż 10% ustalonej ceny nabycia nieruchomości, przy sprzedaży nieruchomości na cele mieszkalne, a 20% przy sprzedaży nieruchomości o innym przeznaczeniu.
3. Rozłożoną na raty, niespłaconą część ceny zabezpiecza się hipoteką.
4. Nabywca nieruchomości ponosi koszty sporządzenia dokumentacji nieruchomości związanej ze sprzedażą nieruchomości oraz koszty sporządzenia umowy notarialnej.

§ 8

Wyłącza się ze sprzedaży nieruchomości: Ciepłowody – Pl. A. Mickiewicza 2 oraz świetlice wiejskie.

Rozdział V

Obciążanie nieruchomości

§ 9

1. Wójt ma prawo obciążania nieruchomości stanowiących własność Gminy ograniczonymi prawami rzeczowymi, jeżeli jest to ekonomicznie lub społecznie uzasadnione, a jednocześnie nie są niezbędne dla realizacji zadań własnych Gminy.
2. Nieruchomości stanowiące własność Gminy mogą być obciążane za wynagrodzeniem lub nieodpłatnie prawem użytkowania oraz służebnością gruntową – o ile nieruchomość władająca nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej.
3. Wynagrodzenie za ustanowienie służebności gruntowej ustala się w wysokości nie niższej niż wartość służebności gruntowej, którą określa rzeczoznawca majątkowy w formie operatu szacunkowego.
4. Nieruchomości stanowiące własność Gminy mogą być obciążane za wynagrodzeniem lub nieodpłatnie służebnością przesyłu – z tytułu przebiegu urządzeń infrastruktury technicznej.

Rozdział VI

Najem, wydzierżawianie i użyczenie nieruchomości

§ 10

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 wg 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:
 - a) gdy przedmiotem dzierżawy lub najmu jest nieruchomość ,o którą ubiega się jeden podmiot,
 - b) po dwukrotnym bezskutecznym przetargu na najem lub dzierżawę danej nieruchomości,
 - c) 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. Wójt może wydzierżawiać, wynajmować, użyczać w trybie przetargowym na okres dłuższy niż 3 lata lub na czas nieokreślony nieruchomości przeznaczone na cele nierolnicze oraz grunty użytkowane na cele rolne.
7. Lokale o innym przeznaczeniu niż mieszkalne mogą być przedmiotem najmu na następujących zasadach:
 - a) mogą być wynajmowane w drodze przetargu. Przetargi na najem tych lokali organizuje i przeprowadza Wójt Gminy Ciepłowody,
 - b) jeżeli pierwszy przetarg nie przyniesie rozstrzygnięcia, ogłasza się drugi przetarg.

§ 11

1. Wójt może wydzierżawiać w trybie bezprzetargowym – na czas określony do 3 lat nieruchomości gruntowe:
 - a) przeznaczone na cele nierolnicze – handlowe, usługowe, gastronomiczne, składowe, magazynowe, reklamowe, parkingowe, dróg dojazdowych, placów manewrowych i inne,
 - b) na rzecz osoby, która wybudowała na gruncie Gminy stały lub tymczasowy obiekt budowlany, lub na rzecz jej następcy prawnego,
 - c) pod zaplecze budowy,
 - d) w celu poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległych,
 - e) na cele rolnicze, ogródków przydomowych oraz zieleni ozdobnej,
 - f) na rzecz osoby, od której nabyto tę nieruchomość do czasu docelowego zagospodarowania,
 - g) zabudowane i niezabudowane, z przeznaczeniem na prowadzenie niezarobkowej działalności charytatywnej, opiekuńczej, oświatowej, kulturalnej, leczniczej, naukowej, badawczo rozwojowej, wychowawczej, sportowej lub turystycznej,
 - h) na cele publiczne,
 - i) o których mowa pod lit. a-h, gdy po umowie zawartej z tym samym podmiotem zawierana jest kolejna umowa na tę samą nieruchomość.

§ 12

Wójt może użyczać nieruchomości na czas oznaczony nie dłuższy niż 10 lat:

- a) na rzecz jednostek samorządu terytorialnego lub Skarbu państwa,
- b) na rzecz samorządowych jednostek organizacyjnych,
- c) na realizację celów publicznych oraz zadań użyteczności publicznej,
- d) na cele nie związane z działalnością zarobkową w szczególności na działalność: charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, oświatową, wychowawczą, sportową, zdrowotną lub naukową.

§ 13

1. Minimalne stawki czynszu dzierżawnego ustala Wójt w drodze zarządzenia.
2. W przypadku przeprowadzenia postępowania przetargowego stawki ustalone przez Wójta w drodze zarządzenia stanowią minimalne stawki wywoławcze w przetargu.

§ 14

1. Stawki czynszu najmu nieruchomości przeznaczonej w najem w drodze bezprzetargowej zatwierdza Wójt w wykazie, o którym mowa w art. 35 ustawy.
3. W przypadku przeprowadzenia postępowania przetargowego stawki zatwierdzone przez Wójta w wykazie, o którym mowa w art. 35 ustawy, stanowią minimalne stawki wywoławcze w przetargu.

§ 15

1. Umowę dzierżawy, najmu lub użyczenia nieruchomości zawiera się pod rygorem nieważności w formie pisemnej.

2. Z czynności wydania i odbioru wynajmowanej, wdzierżawianej oraz użyczanej nieruchomości należy spisać protokół określający stan nieruchomości.

Rozdział VII

Zamiana nieruchomości

§ 16

1. Nieruchomości stanowiące własność Gminy mogą być przedmiotem zamiany, w przypadku, gdy jest to uzasadnione potrzebami Gminy lub innych osób prawnych i fizycznych.
2. Zamiany nieruchomości dokonuje się na zasadach określonych w ustawie.
3. Warunki zamiany nieruchomości uzgadnia się w drodze rokowań.

Rozdział VIII

Postanowienia końcowe

§ 17

Sprawy wszczęte, lecz nie zakończone przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, prowadzi się na podstawie jej przepisów.

§ 18

Tracą moc:

- uchwała Nr 181/XXXIX/98 Rady Gminy Ciepłowody z dnia 20 kwietnia 1998 r. w sprawie określenia zasad zbywania nieruchomości wchodzących w skład gminnego zasobu nieruchomości oraz ich wdzierżawiania na okres dłuższy niż 3 lata

- uchwała nr 159/XXV/2001 Rady Gminy Ciepłowody z dnia 27 czerwca 2001 r. zmieniająca uchwałę w sprawie zasad zbywania nieruchomości wchodzących w skład gminnego zasobu nieruchomości oraz ich wdzierżawiania na okres dłuższy niż 3 lata

-uchwała nr 94/XVIII/2004 Rady Gminy Ciepłowody z dnia 29 czerwca 2004 r. w sprawie zasad sprzedaży nieruchomości rolnych wchodzących w skład gminnego zasobu nieruchomości

§ 19

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 20

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia w Dzienniku urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

**UZASADNIENIE DO UCHWAŁY W SPRAWIE ZASAD GOSPODAROWANIA
NIERUCHOMOŚCIAMI STANOWIĄCYMI WŁASNOŚĆ GMINY CIEPŁOWODY**

W obecnej chwili na terenie naszej gminy funkcjonują trzy uchwały, które określają zasady gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Ciepłowody: tj

- uchwała Nr 181/XXXIX/98 Rady Gminy Ciepłowody z dnia 20 kwietnia 1998 r. w sprawie określenia zasad zbywania nieruchomości wchodzących w skład gminnego zasobu nieruchomości oraz ich wydzierżawiania na okres dłuższy niż 3 lata.

- uchwała nr 159/XXV/2001 Rady Gminy Ciepłowody z dnia 27 czerwca 2001 r. zmieniająca uchwałę w sprawie zasad zbywania nieruchomości wchodzących w skład gminnego zasobu nieruchomości oraz ich wydzierżawiania na okres dłuższy niż 3 lata.

- uchwała nr 94/XVIII/2004 Rady Gminy Ciepłowody z dnia 29 czerwca 2004 r. w sprawie zasad sprzedaży nieruchomości rolnych wchodzących w skład gminnego zasobu nieruchomości.

Nowa uchwała, kompleksowo ujmuje sprawy związane z wszystkimi zasadami gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Ciepłowody.

Określa zasady:

- nabywania nieruchomości,
- zbywania nieruchomości
- obciążania nieruchomości,
- najem, wydzierżawianie i użyczenie nieruchomości,
- zamiany nieruchomości,
- sprzedaż lokali mieszkalnych.