

**UCHWAŁA NR 32/VI/11
RADY GMINY CIEPŁOWODY
Z DNIA 16 MARCA 2011 r.**

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 1990r. o samorządzie gminnym Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami oraz art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami Dz. U. z 2010r. 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, użyczania 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 trwałą 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, nieposiadające 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 24.04.2003r. 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 trwałą 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 wyłączenia.
 - 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:
- w drodze przetargu – nieruchomości zabudowane i przewidziane pod budowę – zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Gminy lub decyzji o warunkach zabudowy,
 - w trybie bezprzetargowym – nieruchomości, których sprzedaż jest ustawowo zwolniona z obowiązku przetargowego trybu zbycia,
 - w trybie art. 231 kodeksu cywilnego, jeżeli nieruchomość zabudowano przed dniem 05.12.1990r. 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:
- lokalizacją zbywanej nieruchomości,
 - przeznaczeniem w planie przestrzennego zagospodarowania Gminy,
 - wpływem przewidywanego zagospodarowania zbywanej nieruchomości na rozwój Gminy Ciepłowody.

§ 6

- 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.
- 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.
- 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.
- Lokale mieszkalne sprzedaje się wraz z pomieszczeniami przynależnymi, o ile nie zostały przy sprzedaży pierwszego lokalu zaliczone do nieruchomości wspólnej.
- 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

- 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.
- 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.
- Rozłożoną na raty, niespłaconą część ceny zabezpiecza się hipoteką.
- Nabywca nieruchomości ponosi koszty sporządzenia dokumentacji nieruchomości związanej ze sprzedażą nieruchomości oraz koszty sporządzenia umowy notarialnej.

§ 8

Wyłącza się ze sprzedaży nieruchomości, będące własnością Gminy, wykorzystywane na cele użyteczności publicznej.

Rozdział V

Obciążanie nieruchomości

§ 9

- 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.
- 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, wdzierzawianie i użyczenie nieruchomości

§ 10

1. Wójt może w drodze przetargu lub w formie bezprzetargowej wdzierzawiać 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 wdzierzawiać, 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 wdzierzawiać 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.
2. 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.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy
Władysław Gluza



UZASADNIENIE DO UCHWAŁY NR 32/VI/11
RADY GMINY CIEPŁOWODY Z DNIA 16 MARCA 2011 R.

**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.