

UCHWAŁA Nr XXXIII/215/09
Rady Gminy Brody
z dnia 30 września 2009 r.

w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania, wynajmowania i użyczenia.

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt. 9 lit „a” ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.) **Rada Gminy Brody**

uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Postanowienia ogólne

§ 1.

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) Radzie Gminy - należy przez to rozumieć Radę Gminy Brody;
- 2) Wójcie - należy przez to rozumieć Wójta Gminy Brody;
- 3) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Brody;
- 4) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 z późn.zm.);

2. Zasady zawarte w uchwale stosuje się odpowiednio do części nieruchomości i udziału w nieruchomości.

Rozdział 2
Zasady gospodarowania nieruchomościami

§ 2.

Nieruchomości stanowiące własność lub prawo użytkowania wieczystego Gminy mogą być przedmiotem obrotu. W szczególności mogą być przedmiotem sprzedaży, zamiany, zrzeczenia się, oddania w użytkowanie wieczyste, najem, dzierżawę, użyczenia, oddania w trwały zarząd, a także mogą być obciążane ograniczonymi prawami rzeczowymi.

§ 3.

Do wyłącznej kompetencji Rady Gminy należy wyrażanie zgody w formie odrębnej uchwały na:

1. nabycie nieruchomości:
 - a) na cele związane z realizacją zadań własnych Gminy;
 - b) na cele publiczne, uzasadniające wyłączenie;
 - c) na tworzenie gminnego zasobu nieruchomości, w celu realizacji zadań związanych z funkcjonowaniem i rozwojem Gminy;
 - d) w formie darowizny lub nieodpłatnego przekazania na rzecz Gminy;
 - e) w następstwie wykonania prawa pierwokupu;
 - f) w wyniku zamiany nieruchomości;
2. darowiznę nieruchomości;
3. wnoszenie nieruchomości jako wkładów niepieniężnych (aportów) do spółek;
4. przekazywanie w formie darowizny nieruchomości, jako wkładu podmiotu publicznego w celu realizacji zadań publicznych w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego;
5. 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;

6. dokonywanie zamiany prawa własności i prawa użytkowania wieczystego nieruchomości ze Skarbem Państwa oraz jednostkami samorządu terytorialnego, bez obowiązku dokonywania dopłat w przypadku różnicy wartości zamienianych nieruchomości;
7. zwolnienie z obowiązku zbycia w drodze przetargu nieruchomości, 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;
8. odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umów użytkowania, najmu lub dzierżawy na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony;
9. udzielenie bonifikaty od opłat z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności;
10. udzielenie bonifikaty od ceny sprzedaży nieruchomości zbywanych na rzecz:
 - a) osób fizycznych i prawnych, prowadzących działalność charytatywną opiekuńczą kulturalną, leczniczą oświatową naukową badawczo-rozwojową wychowawczą sportową lub turystyczną a także organizacjom pożytku publicznego,
 - b) kościołom i związkom wyznaniowym, mającym uregulowane stosunki z państwem, na cele działalności sakralnej,
 - c) najemcy lokalu mieszkalnego,
 - d) partnera prywatnego lub spółki, w celu wykonania umowy o partnerstwie publiczno-prywatnym.

§ 4.

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

Rozdział 3. Nabywanie nieruchomości

§ 5.

Nabywanie przez Gminę nieruchomości może następować w celu realizacji zadań związanych z rozwojem gminy i zorganizowanej działalności inwestycyjnej, a w szczególności na realizację budownictwa mieszkaniowego oraz związanych z nim urządzeń infrastruktury technicznej i innych celów publicznych.

Rozdział 4. Zbywanie nieruchomości

§ 6.

1. Wójt może zbywać, za zgodą Rady Gminy Brody nieruchomości stanowiące własność lub prawo użytkowania wieczystego Gminy Brody:
 - a) w drodze przetargu - nieruchomości zabudowane i przewidziane pod budowę - zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego lub decyzją 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 5.12.1990 r. na podstawie pozwolenia na budowę - jeżeli nie jest to sprzeczne z kierunkami rozwoju lub zamierzeniami inwestycyjnymi Gminy.

§ 7.

1. Prawo pierwszeństwa w nabywaniu na własność lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy mają najemcy lokali mieszkalnych, których najem został nawiązany na czas nieoznaczony, z wyjątkiem najemców lokali socjalnych.
2. Przyznaje się pierwszeństwo w nabyciu lokali o innym przeznaczeniu niż mieszkalne ich najemcom i dzierżawcom, których najem został nawiązany na czas nieoznaczony.
3. Lokale mieszkalne sprzedaje się wraz z pomieszczeniami przynależnymi, o ile nie zostały przy sprzedaży pierwszego lokalu zaliczone do nieruchomości wspólnej.
4. W przypadku, gdy nabywca lokalu mieszkalnego przed upływem 5 lat licząc od dnia jego nabycia zbył lub wykorzystał go na inne cele niż mieszkalne zobowiązany jest zwrócić Gminie

kwotę
równą udzielonych bonifikat zrewaloryzowaną zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami. Nie dotyczy to zbycia na rzecz osoby bliskiej, z zastrzeżeniem zawartym w art. 68 ust. 2b ustawy.

§ 8.

1. Cena nieruchomości przeznaczonej na cele mieszkalne sprzedanej w drodze bezprzetargowej może być rozłożona na raty na okres do 10 lat, a nieruchomości o innym przeznaczeniu do 5 lat.
2. Pierwsza rata podlega zapłacie do dnia zawarcia umowy sprzedaży i 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 umowną i podlega oprocentowaniu 5 % w stosunku rocznym.
4. Nabywca nieruchomości ponosi koszty sporządzenia dokumentacji nieruchomości związanej ze sprzedażą nieruchomości oraz koszty notarialne i sądowe.

Rozdział 5.

Wydzierżawianie, najem i użyczenie nieruchomości

§ 9.

Wójt może wydzierżawiać w trybie przetargowym - na okres dłuższy niż 3 lata, lecz nie dłuższy niż 10 lat - nieruchomości przeznaczone na cele nierolnicze oraz grunty użytkowane na cele rolne.

§ 10.

1. Wójt może wydzierżawiać w trybie bezprzetargowym - na czas oznaczony do 3 lat, na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lecz nie dłuższy niż 10 lat - nieruchomości gruntowe:
 - a) przeznaczone na cele nierolnicze: handlowe, usługowe, gastronomiczne, składowe, magazynowe, reklamowe, parkingowe, dróg dojazdowych 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 i na uprawę warzyw;
 - f) na rzecz osoby, od której nabyto tę nieruchomość - do czasu docelowego zagospodarowania;
 - g) zabudowane i niezabudowane, z przeznaczeniem na prowadzenie nie zarobkowej działalności charytatywnej, opiekuńczej, oświatowej, kulturalnej, leczniczej, naukowej, badawczo-rozwojowej, wychowawczej, sportowej lub turystycznej;
 - h) na cele publiczne;
 - i) o których mowa w pkt a-h, gdy po umowie zawartej z tym samym podmiotem zawierana jest kolejna umowa na tę samą nieruchomość.
2. Obowiązkowe jest przeprowadzenie przetargu, gdy wniosek o wydzierżawienie na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lecz nie dłuższy niż 10 lat złożył więcej niż jeden podmiot.
3. Tryb przeprowadzania przetargów na wydzierżawianie nieruchomości gruntowych stanowiących własność Gminy Brody i zakresu pracy Komisji Przetargowej określi Wójt Gminy Brody w formie zarządzenia.

§ 11.

1. Wydzierżawiając nieruchomość Wójt Gminy zobowiązany jest uwzględniać przeznaczenie nieruchomości określone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego i studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz określać czas trwania umowy z uwzględnieniem planowanych terminów realizacji zadań gminnych obejmujących wydzierżawiane nieruchomości.
2. Warunki dzierżawy i wysokość czynszu z tytułu korzystania z nieruchomości ustala się w drodze przetargu, a w przypadku wydzierżawiania nieruchomości w trybie bezprzetargowym - w umowie zawieranej przez Wójta Gminy z dzierżawcą.
3. Rada Gminy w formie odrębnej uchwały określa minimalne stawki odpłatności za dzierżawę lub najem gruntów stanowiących własność Gminy Brody.

4. Wójt Gminy zarządzeniem waloryzuje corocznie stawki czynszu w stopniu odpowiadającym rocznemu wskaźnikowi wzrostu cen detalicznych towarów i usług konsumpcyjnych w roku bieżącym w stosunku do roku poprzedniego, ustalonych na podstawie komunikatu Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, ogłoszonego w Dzienniku Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”.

5. Waloryzacja czynszu następuje w I kwartale każdego roku, ma zastosowanie do umów już zawartych i obowiązuje od 1 stycznia roku bieżącego.

6. O zmianie czynszu zawiadamia się dzierżawcę najpóźniej do dnia 31 marca każdego roku.

7. Termin płatności czynszu ustalany jest indywidualnie w umowie zawartej pomiędzy Wójtem a dzierżawcą.

§ 12.

1. Wójt może oddać w użyczenie, w drodze bezprzetargowej na czas oznaczony do 3 lat, na czas oznaczony powyżej 3 lat lecz nie dłuższy niż 10 lat, nieruchomości gruntowe:

a) pod budowę urządzeń infrastruktury technicznej - na czas budowy;

b) na cele publiczne;

c) na cele nierolnicze - w celu realizacji zadań związanych z funkcjonowaniem i rozwojem Gminy;

d) zabudowane i niezabudowane, z przeznaczeniem na prowadzenie nie zarobkowej działalności charytatywnej, opiekuńczej, oświatowej, kulturalnej, leczniczej, naukowej, badawczo-rozwojowej, wychowawczej, sportowej, rekreacyjnej lub turystycznej;

e) o których mowa w pkt 1 - 4, gdy po umowie zawartej z tym samym podmiotem zawierana jest kolejna umowa na tę samą nieruchomość, o ile jest to niezbędne do realizacji celu, na który nieruchomość została użyczona.

Rozdział 7

Oddawanie nieruchomości w trwały zarząd

§ 13.

1. Nieruchomości Gminy przekazywane są w trwały zarząd na rzecz samorządowych jednostek organizacyjnych nieposiadających osobowości prawnej w celu wyposażenia ich w majątek nieruchomy niezbędny do prowadzenia przez nie działalności statutowej.

2. Nieruchomości mogą być również oddawane w najem, dzierżawę lub użyczenie jednostkom, o których mowa w ust. 1, na cele związane z ich działalnością statutową.

3. Samorządowe osoby prawne wyposażane są w nieruchomości z gminnego zasobu nieruchomości na warunkach ustalonych w akcie założycielskim tej osoby prawnej.

Rozdział 8

Postanowienia końcowe

§ 14.

Traci moc:

1. Uchwała Nr XXVII/253/98 Rady Gminy Brody z dnia 16 lutego 1998 r. dotycząca zasad sprzedaży nieruchomości wraz z późniejszymi zmianami.

§ 15.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 16.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.