

**UCHWAŁA Nr IX/46/2011
RADY GMINY RĄBINO**

z dnia 02 sierpnia 2011 r.

**w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność
Gminy Rąbino.**

Na podstawie art. 18 ust. 1 i ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.¹) oraz w związku z art. 12, art. 13 ust. 1-2a, art. 14 ust. 3-5, art. 15, art. 25 ust. 1 i ust. 2, art. 34 ust. 6, art. 67 ust. 1 art. 68 ust. 1 pkt 7 i ust. 1a i 1b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.²) **Rada Gminy Rąbino uchwala, co następuje:**

Rozdział 1

Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Uchwała określa zasady obrotu nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Rąbino, 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 trwały zarząd.

2. Podstawą gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność gminy są miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego gminy Rąbino oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

3. Nieruchomości mogą być obciążane ograniczonymi prawami rzeczowymi, wnoszone jako wkłady niepieniężne /aporty/ do spółek prawa handlowego, utworzonych przez gminę lub, do których gmina przystąpiła po podjęciu przez Radę Gminy stosownej uchwały

4. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- a) Gminie - należy rozumieć Gminę Rąbino,
- b) Radzie - należy przez to rozumieć Radę Gminy Rąbino,
- c) Wójcie - należy przez to rozumieć Wójta Gminy Rąbino,
- d) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r., o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.),
- e) nieruchomościach - należy przez to rozumieć wszelkie nieruchomości (rolne i nierolne).

¹ Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2002r. Nr 23, poz.220, Nr 62, poz.558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz.1271, Nr 214, poz.1806; z 2003r. Nr 80, poz.717, Nr 162, poz.1568; z 2004r. Nr 102, poz.1055, Nr 116, poz. 1203; z 2005r. Nr 172, poz.1441, Nr 175, poz.1457; z 2006r. Nr 17, poz.128; z 2007r. Nr 138, poz. 974; Nr 173, poz. 1218.; z 2008r., Nr 180, poz. 1111; Nr 223, poz.1458; z 2009r. Nr 52, poz.420, Nr 157, poz. 1241; z 2010r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz.230, Nr 106, poz. 675; z 2011r. Nr 117, poz. 679.

² Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2010r. Nr 106, poz. 675, Nr 143, poz. 963, Nr 155, poz. 1043, Nr 197, poz. 1307, Nr 200, poz. 1323; z 2011 r. Nr 64, poz. 341, Nr 106, poz. 622)

- które stanowią przedmiot własności Gminy Rąbino,
- f) celach publicznych - należy przez to rozumieć cele wymienione w art. 6 ustawy,
 - g) jednostce organizacyjnej - należy przez to rozumieć gminne 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 2

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 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i wolontariacie (Dz. U. Nr 96, poz. 873 z późn. zm.),
- 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 3

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 Rąbino, 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 4

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 zabudowę - zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Gminy 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 grudnia 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 Rąbino.

§ 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. Pierwszeństwo w nabywaniu lokali użytkowych dotyczy także sprzedaży nieruchomości zabudowanych budynkiem, w którym znajduje się wyłącznie jeden lokal użytkowy, w całości wynajmowany przez określonego najemcę.

3. Najemcy, o których mowa w ust.2 korzystają z pierwszeństwa w nabyciu lokali, jeżeli złożą oświadczenie, że wyrażają zgodę na cenę nabycia ustaloną zgodnie z przepisami ustawy, w wysokości ustalonej przez Wójta i nie niższej niż wartość lokalu.

4. 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.

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

6. 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: 80% 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 Rąbino 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. Nabywca nieruchomości ponosi koszty sporządzenia dokumentacji nieruchomości związanej ze sprzedażą nieruchomości oraz koszty sporządzenia umowy notarialnej.

§ 8. Wyłącza się ze sprzedaży lokale mieszkalne, będące własnością Gminy:

- a) w budynkach przeznaczonych do remontu kapitałnego lub do wyburzenia,
- b) w budynkach, w których przewidywana jest zmiana funkcji,
- c) mieszkania socjalne,
- d) w budynkach użyteczności publicznej,
- e) w budynkach komunalnych wyremontowanych i nowo wybudowanych .

Rozdział 5

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 one 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 6

Najem, wydzierżawianie i użyczenie nieruchomości

§ 10. 1. Wójt może w drodze przetargu lub w formie bezprzetargowej wydzierżawiać i wynajmować nieruchomości na czas nieoznaczony. W uzasadnionych przypadkach, biorąc pod uwagę przeznaczenie nieruchomości, umowa może zostać zawarta na czas oznaczony.

2. Wójt przeprowadza przetarg według zasad określonych w ustawie.

3. Wybór formy przetargu należy do Wójta.

4. Wójt ma prawo oddać w trybie bezprzetargowym nieruchomości gruntowe lub ich części, w dzierżawę na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony oraz zawierać, po umowie dzierżawy na czas oznaczony do trzech lat, kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość:

a) jeżeli mogą poprawić warunki zagospodarowania innej nieruchomości wspólnoty mieszkaniowej, w przypadku, gdy przy wyodrębnianiu własności lokali w budynku wydzielono dla tego budynku działkę gruntu nie spełniającą wymogów działki budowlanej,

b) jeżeli mogą poprawić warunki zagospodarowania nieruchomości sąsiedniej, wyłącznie do czasu podjęcia działań zmierzających do ich gospodarowania przez Gminę,

c) z przeznaczeniem pod ogródki warzywno-kwiatowe,

d) na cele związane z gospodarką rolną,

e) z przeznaczeniem na urządzenie zaplecza placu budowy, jeśli nie może być on urządzony na gruncie, na którym realizowana jest inwestycja.

§ 11. 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 niezwiązane z działalnością zarobkową w szczególności na działalność: charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, oświatową, wychowawczą, sportową, zdrowotną lub naukową.

§ 12. 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.

§ 13. 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.

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

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

Rozdział 7

Zamiana nieruchomości

§ 15. 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 8

Postanowienia końcowe

§ 16. Sprawy wszczęte, lecz niezakończone przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, prowadzi się na podstawie jej przepisów.

§ 17. Tracą moc:

- uchwała nr XXXVII/182/06 Rady Gminy w Rąbinie z dnia 25 kwietnia 2006 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność gminy Rąbino (Dz. Urz. Województwa Zachodniopomorskiego Nr 81, poz. 1421),
- uchwała nr XXII/96/2008 Rady Gminy Rąbino z dnia 30 września 2008 r. zmieniająca uchwałę w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Rąbino (Dz. Urz. Województwa Zachodniopomorskiego Nr 90, poz. 1918),
- uchwała nr XXXVI/159//2010 Rady Gminy Rąbino z dnia 22 stycznia 2010 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Rąbino (Dz. Urz. Województwa Zachodniopomorskiego Nr 20, poz. 397).

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 19. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.



PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY

mgr Mirosław Woźniak

SESJA RADY GMINY

w Rąbinie dnia 02.08.2011r.

ustawowy skład Rady Gminy 15

obecnych 13

ZA 12

przeciw -

wstrzymujących się -