

**Zasady nabycia, zbycia i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na okres dłuższy niż trzy lata**

**Rozdział I  
Zasady ogólne**

§ 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o :

- 1). ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 46, poz. 543 z 2000 r - t.j.),
- 2). nieruchomości gruntowej - należy przez to rozumieć nieruchomość wraz z częściami składowymi, z wyłączeniem budynków i lokali , jeżeli stanowią odrębny od niego przedmiot własności,
- 3). działce gruntu - należy przez to rozumieć część nieruchomości wydzieloną w wyniku jej podziału albo scalenia i podziału, a także odrębnie położoną część tej nieruchomości.
- 4). zasobie nieruchomości - należy przez to rozumieć nieruchomości stanowiące własność gminy nie oddane w trwały zarząd lub użytkowanie wieczyste, a także nie obciążone prawem użytkowania,
- 5). nabyciu - należy przez to rozumieć nabycie prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego w drodze umowy kupna-sprzedaży, nieodpłatnego przekazania przez Skarb Państwa lub inną jednostkę samorządu terytorialnego, darowizny, rozwiązania umowy użytkowania wieczystego, zasiedzenia i w innych przypadkach określonych odrębnymi przepisami,
- 6). zbyciu - należy przez to rozumieć sprzedaż prawa własności nieruchomości, darowiznę, oddanie gruntu w wieczyste użytkowanie,
- 7). zamianie - należy przez to rozumieć zamianę nieruchomości stanowiących własność gminy na nieruchomości stanowiących własność osób fizycznych lub prawnych bądź prawo użytkowania wieczystego tych osób,
- 8). ograniczonych praw rzeczowych - należy przez to rozumieć :
  - a). użytkowanie - obciążenie nieruchomości prawem do jej użytkowania i do pobierania z niej pożytków,
  - b). służebność gruntową - obciążenie nieruchomości w oznaczonym zakresie na rzecz właściciela innej nieruchomości (władnącej) bądź ograniczenie właściciela nieruchomości obciążonej w możliwości dokonywania w stosunku do niej określonych działań, bądź ograniczenie właściciela nieruchomości w możliwości wykonywania,
  - c). hipotekę - prawo na mocy którego wierzyciel może dochodzić zaspokojenia oznaczonej wierzytelności z nieruchomości bez względu na to czyją stała się własnością i z pierwszeństwem przed wierzycielami osobistymi właściciela nieruchomości,
- 9). budowie urządzeń infrastruktury technicznej - urządzenie albo modernizację drogi oraz wybudowanie pod ziemią, na ziemi bądź nad ziemią przewodów lub urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych.

§ 2. Nabywanie, zbywanie i obciążenie ograniczonymi prawami rzeczowymi nieruchomości, wdzierżawianie i najem obejmuje gospodarowanie nieruchomościami w celu pozyskania, zachowania i osiągnięcia z niego korzyści zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki.

## **Rozdział II**

### **Nabywanie nieruchomości**

§ 3. Nabywanie nieruchomości na rzecz Gminy dokonuje się w przypadkach uzasadnionych interesem gminy, a w szczególności:

- 1). potrzebami inwestycyjnymi,
- 2). potrzebami realizacji zadań własnych i wykonywanych z zakresu administracji rządowej,
- 3). tworzeniem gminnego zasobu nieruchomości niezbędnymi na cele publiczne.

§ 4. Warunki nabycia nieruchomości ustala się w drodze rokowań, które w imieniu Gminy prowadzi komisja powołana przez Wójta Gminy.

§ 5. Rokowania w sprawie nabycia nieruchomości w drodze umów cywilno - prawnych, postanowień sądowych, bądź wyłączenia mogą być podjęte pod warunkiem zapewnienia w budżecie środków finansowych na ten cel.

§ 6.1. Z przeprowadzonych rokowań sporządza się protokół, który przedstawia się Wójtowi Gminy.

2. Protokół z rokowań określa:

- oznaczenie nieruchomości w/g ewidencji gruntów, jej położenie i dokładny opis,
- dane osoby dotyczące sprzedawcy,
- przeznaczenie nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
- ustaloną cenę oraz warunki zapłaty łącznie z kosztami nabycia,
- inne istotne informacje dotyczące przedmiotu nabycia.

3. W przypadku sporządzenia operatu szacunkowego wartości nieruchomości stanowi on załącznik do protokołu rokowań.

§ 7. W przypadku zamiany nieruchomości pomiędzy gminą a inną osobą postanowienia zawarte w § od 3 do 5 stosuje się odpowiednio.

§ 8. W szczególnie uzasadnionych przypadkach wynikających z potrzeb, nabycie nieruchomości może nastąpić w drodze przetargu. Przystępujący do przetargu reprezentant Gminy działa na podstawie i w granicach udzielonego przez Radę Gminy pełnomocnictwa.

### Rozdział III Zbywanie nieruchomości

§ 9. Do sprzedaży i oddania w użytkowanie wieczyste przeznaczają się :

- 1). nieruchomości znajdujące się w zasobie zbędne dla rozwoju i prawidłowego funkcjonowania jeżeli jest to zgodne z interesem gminy,
- 2). budynki i lokale mieszkalne za wyjątkiem tych, co do których przewidziana jest zmiana funkcji.

§ 10. Odrębna zgoda Rady Gminy wymagana jest na:

- 1). dokonanie darowizny nieruchomości na cele publiczne , na rzecz Skarbu Państwa lub na rzecz innej jednostki samorządu terytorialnego,
- 2). nieodpłatne oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste Skarbowi Państwa lub innej jednostce samorządu terytorialnego, dokonanie zamiany nieruchomości pomiędzy gminą i Skarbem Państwa oraz między gminą i inną jednostką samorządu terytorialnego bez obowiązku dokonania dopłaty w przypadku , gdy nieruchomość stanowiąca własność gminy ma wyższą wartość ,
- 3). nieodpłatne obciążanie nieruchomości gminy na rzecz Skarbu Państwa lub innych jednostek samorządu terytorialnego ograniczonymi prawami rzeczowymi,
- 4). zbycie nieruchomości lub lokalu bez przetargu.

§ 11. Zbycie nieruchomości następuje w drodze przetargu lub w drodze bezprzetargowej po uprzednim przeznaczeniu jej do zbycia przez Radę Gminy i ujęciu w wykazie.

§ 12. Zbycie nieruchomości w trybie bezprzetargowym musi być poprzedzone rokowaniami. Rokowania dotyczą warunków nabycia, w tym m.in. ceny, rozłożenia ustalonej należności na raty i innych istotnych postanowień umowy.

§ 13. Rokowania w imieniu gminy prowadzi komisja powołana przez wójta gminy. Z przeprowadzonych rokowań sporządza się protokół zawierający ustalenia potwierdzone podpisami rokujących stron.

§ 14.1. Po przeprowadzonych rokowaniach Wójt podejmuje rozstrzygnięcie o zbyciu nieruchomości lub odmowie zbycia. Protokół z rokowań stanowi załącznik do rozstrzygnięcia.

2. Przed podjęciem rozstrzygnięcia Wójt Gminy jest zobowiązany zapoznać się ze stanowiskiem Komisji Budżetu, Finansów i Majątku Gminy w sprawach wyników rokowań.

§ 15.1. Cenę wywoławczą i cenę zbycia nieruchomości określa Wójt w rozstrzygnięciu na podstawie wyceny wartości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego, w operacie szacunkowym.

2. Operat szacunkowy powinien być sporządzony nie wcześniej niż sześć miesięcy i nie później niż 1 miesiąc przed podjęciem rozstrzygnięcia Wójta o zbyciu nieruchomości.

§ 16. Zwalnia się z obowiązku sprzedaży lub oddania w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowych w drodze przetargu:

- 1). przeznaczonych na realizację urządzeń infrastruktury technicznej lub innych celów publicznych określonych w ustawie, jeżeli cele te będą realizowane przez podmioty dla których są celami statutowymi i których dochody przeznacza się w całości na działalność statutową,
- 2). dzierżawionych przez osobę na podstawie umowy zawartej co najmniej na dziesięć lat, jeżeli nieruchomość ta została zabudowana na podstawie zezwolenia na budowę w przypadku, gdy o nabycie nieruchomości ubiega się jeden podmiot.

§ 17. Cena nieruchomości sprzedawanej w drodze bezprzetargowej oraz pierwsza opłata za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste w drodze bezprzetargowej może być rozłożona na wniosek nabywcy na raty :

- 1). okres rozłożenia na raty nie może być dłuższy niż dziesięć lat,
- 2). pierwsza rata podlega zapłacie nie później niż do dnia zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości i nie może być niższa od 25 % ceny sprzedaży nieruchomości lub pierwszej opłaty z wyjątkiem nieruchomości stanowiących lokal mieszkalny w stosunku do której pierwsza rata nie może być niższa od 25 % ceny lub pierwszej opłaty po uwzględnieniu bonifikaty,
- 3). rozłożona na raty nie spłacona część ceny oraz pierwszej opłaty podlega zabezpieczeniu hipotecznemu i oprocentowaniu w wysokości stopy redyskonta weksli ustalona przez Radę Polityki Pieniężnej,
- 4). z wyjątkiem nie spłaconej części ceny za nieruchomość stanowiącą lokal mieszkalny, która podlega oprocentowaniu równym 0,5 stopy redyskonta weksli ustaloną przez Radę Polityki Pieniężnej.

§ 18. Wyraża się zgodę na udzielenie bonifikaty :

- 1). w cenie sprzedaży nieruchomości ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 3 ustawy w wysokości :
  - a). do 25 % - jeżeli nieruchomość jest sprzedawana pod budownictwo mieszkaniowe, na realizację infrastruktury technicznej oraz innych celów publicznych,
  - b). do 40% - jeżeli nieruchomość jest sprzedawana na rzecz Skarbu Państwa,
  - c). do 40% - jeżeli nieruchomość jest sprzedawana na rzecz jednostki samorządu terytorialnego,
  - d). do 40 % - jeżeli nieruchomość jest sprzedawana organizacjom zrzeszającym działkowców z przeznaczeniem na pracownicze ogrody działkowe,
  - e). do 40% - jeżeli nieruchomość jest sprzedawana kościołom i związkom wyznaniowym mającym uregulowane stosunki z państwem na cele działalności sakralnej,
  - f). do 50% - jeżeli nieruchomość jest wpisana do rejestru zabytków.
- 2). w cenie nieruchomości sprzedawanej jako lokal mieszkalny ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 3 ustawy w wysokości :
  - a). do 30 % bonifikaty dla każdego nabywcy, który zakupi lokal w systemie ratalnym,
  - b). do 40% bonifikaty dla nabywcy, który zakupi lokal za gotówkę płatną przed zawarciem aktu notarialnego,
  - c). do 50 % bonifikaty, jeżeli w budynku wielolokalowym wykupione zostaną jednocześnie wszystkie lokale mieszkalne za gotówkę płatną przed zawarciem aktu notarialnego, w tym przypadku bonifikaty określone lit. a i b nie mają zastosowania,

d). zaliczeniu na poczet ceny lokalu na wniosek nabywcy podlegają jedynie te nakłady, które najemcy ponieśli po uzyskaniu zgody właściciela lub zarządcy na:

- remont kapitalny lokalu,
- przebudowę innego pomieszczenia na lokal,
- budowę lokalu w ramach nadbudowy lub rozbudowy domu mieszkalnego lub obiektu budowlanego,

3). w pierwszej opłacie za prawo wieczystego użytkowania w wysokości:

a). do 40% - jeżeli nieruchomość jest oddana w użytkowanie wieczyste na rzecz Skarbu Państwa lub jednostce samorządu terytorialnego,

b). do 40% - jeżeli nieruchomość jest oddawana w użytkowanie wieczyste organizacjom zrzeszającym działkowców z przeznaczeniem na pracownicze ogrody działkowe,

c). do 50% - jeżeli nieruchomość jest wpisana do rejestru zabytków.

§ 19. Kwota równa waloryzowanej udzielonej bonifikacie podlega zwrotowi jeżeli:

a). nabywca nieruchomości przed upływem dziesięciu lat, licząc od dnia jej nabycia, zbył lub wykorzystał nieruchomość na inne cele niż określone w § 18 pkt. 1 lit. a, d,

b). nabywca nieruchomości przed upływem 5 lat licząc od dnia jej nabycia, zbył lub wykorzystał nieruchomość na inne cele niż określone w § 18 pkt. 2 lit. a, b, c. Nie dotyczy to osoby bliskiej.

c). nabywca prawa wieczystego użytkowania przed upływem pięciu lat licząc od dnia jego nabycia zbył je lub wykorzystał nieruchomość na inne cele niż wymienione w § 18 pkt. 3 lit. b.

#### **Rozdział IV**

#### **Oddawanie w trwały zarząd**

§ 20. Wyraża się zgodę na udzielenie bonifikaty w opłacie z tytułu trwałego zarządu w wysokości:

a). do 50% - jeżeli nieruchomość lub jej część składowa została wpisana do rejestru zabytków,

b). do 60% - za nieruchomości oddane samorządowym jednostkom organizacyjnym, które prowadzą działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukową, badawczo-rozwojową, wychowawczą lub sportowo - turystyczną, na cele nie związane z działalnością zarobkową.

#### **Rozdział V**

#### **Najem i dzierżawa**

§ 21.1. Wolne nieruchomości nie przeznaczone do zbycia i nie ujęte w wykazie o którym mowa w § 11 wynajmuje się lub wdzierżawia w drodze przetargu.

2. W przypadku nie ustalenia najemcy w pierwszym przetargu, ogłasza się drugi przetarg. Stawka wywoławcza czynszu za 1 m<sup>2</sup> w drugim przetargu nie może być niższa niż 75 % stawki wywoławczej z pierwszego przetargu.

3. Nieruchomości mogą być wdzierżawiane i wynajmowane w drodze bezprzetargowej:

a).w przypadku bezskutecznego dwukrotnie ogłoszonego przetargu oraz wykorzystywania terenu na cele rolnicze lub na przydomowe ogródki,  
b).osobom fizycznym oraz prawnym, które prowadzą działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukową, badawczo - rozwojową, wychowawczą lub sportowo - turystyczną na cele nie związane z działalnością zarobkową.

4.Wydzierżawienie i najem nieruchomości następuje na czas nieokreślony nie dłużej niż dziesięć lat. Okres dzierżawy i najmu określa Wójt uwzględniając cel dzierżawy i wysokości nakładów ponoszonych przez dzierżawców i najemców.

§ 22.1.Czynsz za najem i dzierżawę podlega waloryzacji w oparciu o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w okresach nie krótszych niż jeden rok.

2.Klauzulę o trybie podwyższenia czynszu na podstawie ust. 1 umieszcza się w treści umowy.

O obowiązującej w tym względzie zasadzie należy powiadomić uczestników przetargu jeszcze przed jego rozpoczęciem.

§ 23. W przypadku wyrażenia zgody na poddzierżawę lub podnajem ustalony czynsz ulega wzrostowi o 50%.

§ 25.1.Zmiana przeznaczenia przedmiotu dzierżawy , najmu lub czynienie nakładów ulepszających przedmiot dzierżawy czy najmu wymagają zgody Wójta Gminy na piśmie.

2.Wyrażając zgodę Wójt określa rodzaj i zakres prac, maksymalną wysokość nakładów podlegających zwrotowi oraz termin i sposób ich zwrotu. Nakłady przewyższające ustaloną kwotę nie podlegają zwrotowi.

3.Klauzulę o zasadach rozliczenia nakładów umieszcza się w treści umowy.

§ 25.Wyraża się zgodę na udzielenie bonifikaty w stawce czynszu za dzierżawę i najem w wysokości do 40% - jeżeli nieruchomość jest wydzierżawiona lub wynajmowana osobom fizycznym i prawnym, które prowadzą działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukową, badawczo - rozwojową, wychowawczą lub sportowo - turystyczną na cele nie związane z działalnością zarobkową.

§ 26.Kwota równa zwaloryzowanej udzielonej bonifikacie podlega zwrotowi, jeżeli jej dzierżawca lub najemca przed upływem dziesięciu lat wykorzystał nieruchomość na cele inne niż określone w § 25.

## **Rozdział VI** **Obciążenie nieruchomości**

§ 27.Nieruchomości mogą być obciążone ograniczonymi prawami rzeczowymi za wynagrodzeniem określonym w umowie między Wójtem Gminy, a nabywcą w wysokości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

§ 28. Nieruchomości mogą być obciążone hipoteką do wysokości zobowiązań finansowych wynikających z uchwał finansowych podejmowanych przez Radę Gminy oraz zawartych umów nabycia nieruchomości.

## **Rozdział VII Postanowienia końcowe**

§ 29. Jakikolwiek odstępstwo od niniejszych zasad wymaga zgody Rady Gminy.

§ 30. W sprawach nieuregulowanych w niniejszych zasadach stosuje się przepisy wynikające z ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz Kodeksu Cywilnego.