

Załącznik
do Uchwały Nr IX/ 77 /2011
Rady Gminy Radziejów
z dnia 30 września 2011 r.

Zasady nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony.

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Ustala się zasady nabywania nieruchomości na rzecz Gminy Radziejów, zbywanie nieruchomości Gminy Radziejów oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony.

2. Nabywania, zbywania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania dokonuje Wójt Gminy Radziejów z zachowaniem należytej staranności w gospodarowaniu mieniem i zgodnie z przepisami zawartymi w obowiązujących uregulowaniach prawnych wynikających w szczególności z ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks Cywilny (Dz. U. z 1964 r. Nr 16, poz. 93 z późn. zm.).

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1. ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.);
2. nieruchomości – należy przez to rozumieć grunt wraz z częściami składowymi, z wyłączeniem budynków i lokali, jeżeli stanowią odrębny przedmiot własności;
3. Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Radziejów;
4. Wójcie – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Radziejów;
5. Radzie – należy przez to rozumieć Radę Gminy Radziejów;
6. zbywaniu lub nabywaniu nieruchomości – należy przez to rozumieć dokonywanie czynności prawnych na podstawie których następuje przeniesienie własności nieruchomości lub przeniesienie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej albo oddania jej w użytkowanie wieczyste.

§ 3. Wójt w zakresie gospodarki nieruchomościami podejmie działania polegające w szczególności na:

1. zapewnieniu wyceny nieruchomości przez rzeczoznawców majątkowych, o których mowa w ustawie stosując przy ich wyborze przepisy ustawy z dnia 29 stycznia 2004 roku Prawo zamówień publicznych,
2. przeznaczeniu nieruchomości do zbycia;
3. zawieraniu umowy.

Rozdział 2
Zasady nabywania nieruchomości

§ 4. 1. Nabywania nieruchomości dokonuje się w wypadkach uzasadnionych interesem Gminy, a w szczególności w związku z:

- 1) zamierzeniami inwestycyjnymi Gminy;
 - 2) tworzeniem gminnych zasobów nieruchomości na cele rozwojowe gminy i realizację budownictwa mieszkaniowego oraz urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 3) realizacją obowiązków Gminy wynikających z przepisów szczególnych;
 - 4) realizacją innych celów publicznych, wymienionych w art. 6 ustawy;
2. Wójt kierując się koniecznością realizacji celów publicznych, interesów Gminy oraz mając na względzie uzasadnienie ekonomiczne w pozyskiwaniu nieruchomości gruntowych może nabywać nieruchomości w drodze:
- 1) negocjacji – przy czym cena zakupu nie może być wyższa lub rażąco odbiegająca od wartości nieruchomości określonej w operacie szacunkowym sporządzonym przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego;
 - 2) licytacji komorniczej lub przetargu – jeżeli uzna to za ekonomicznie uzasadnione i zgodne z uzasadnionym interesem Gminy;
 - 3) darowizny lub zrzeczenia się – jeżeli uzna przyjęcie darowizny za celowe z punktu widzenia interesów Gminy;
 - 4) zamiany – jeżeli uzna to za ekonomicznie uzasadnione i zgodne z uzasadnionym interesem Gminy;
 - 5) odkupu – jeżeli uzna to za celowe z punktu widzenia uzasadnionych interesów Gminy;
 - 6) przekazania przez Wojewodę Kujawsko-Pomorskiego na wniosek Gminy.
3. Przedmiotem nabycia mogą być nieruchomości stanowiące własność osób fizycznych i prawnych oraz przysługujące tym osobom prawo użytkowania wieczystego.
4. Nabycie nieruchomości niezbędnych dla realizacji celów publicznych przez Gminę może być dokonane tylko w ramach środków przewidzianych na te cele w uchwale budżetowej.
5. Nabycie nieruchomości należy poprzedzić rokowaniami przeprowadzonymi pomiędzy Wójtem, a właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości oraz sporządzonym protokołem z rokowań (uzgodnień) zawierającym istotne postanowienia przyszłej umowy, a w szczególności: opis nieruchomości z uwzględnieniem stanu prawnego, dane dotyczące właściciela, informacje o przeznaczeniu w planie zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku planu określenie sposobu korzystania z nieruchomości, proponowaną cenę oraz warunki jej zapłaty.
6. Podstawą do rokowań przy nabywaniu nieruchomości jest opinia o wartości sporządzona w formie operatu szacunkowego wykonana przez rzeczoznawcę majątkowego.
7. Nabycie nieruchomości może nastąpić w części lub w całości.
8. Nabycia nieruchomości dokonuje Wójt, po uzyskaniu pozytywnej opinii komisji rolnictwa oraz spraw socjalnych, budżetowo-finansowej, oświaty i kultury oraz komisji rewizyjnej Rady Gminy Radziejów.

Rozdział 3

Zasady zbywania nieruchomości

§ 6. 1. Nieruchomości stanowiące własność Gminy Radziejów mogą być przedmiotem zbycia, oddania w użytkowanie wieczyste, zamiany, darowizny, przeniesienia własności na rzecz Skarbu Państwa, na cele określone w art. 61 ustawy, jeżeli jest to ekonomicznie uzasadnione i nie są przeznaczone w studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego na cele publiczne w rozumieniu przepisów ustaw realizowanych przez Gminę.

2. Zbycie nieruchomości może nastąpić w części lub w całości.
 3. Do zbycia mogą być przeznaczone nieruchomości, które są zbędne do wykonywania zadań własnych Gminy, a ich sprzedaż rokuje lepsze wykorzystanie gospodarcze i ekonomiczne przez inne podmioty oraz na cele mieszkaniowe.
 4. Wójt przeznacza nieruchomość do zbycia w drodze zarządzenia stosując tryb przetargowy z uwzględnieniem pierwszeństwa przysługującego w myśl ustawy, po uzyskaniu pozytywnej opinii komisji rolnictwa oraz spraw socjalnych, budżetowo - finansowej, oświaty i kultury oraz komisji rewizyjnej Rady Gminy Radziejów.
 5. Sprzedaż nieruchomości lub oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej następuje w trybie przetargu lub w trybie bezprzetargowym, jeżeli spełnione zostaną określone warunki, o których mowa jest w ustawie.
 6. Przy sprzedaży nieruchomości w drodze przetargu stosuje się następujące zasady ustalania cen:
 - 1) cenę wywoławczą w pierwszym przetargu ustala się nie niższą niż wartość nieruchomości, określoną przez rzeczoznawcę majątkowego sporządzoną nie wcześniej niż 1 rok przed podjęciem zarządzenia o ogłoszeniu przetargu;
 - 2) do ceny ustalonej zgodnie z pkt 1 dolicza się koszty poniesione przez gminę na przygotowanie nieruchomości do zbycia,
 - 3) cena wywoławcza w drugim przetargu może zostać obniżona do 50 % ceny wywoławczej z pierwszego przetargu;
 - 4) nieruchomości niezbyte w drugim przetargu mogą być zbyte w trybie bezprzetargowym w drodze rokowań za cenę ustaloną w rokowaniach jednak nie niższą niż 40 % wartości nieruchomości ustalonej przez rzeczoznawcę do pierwszego przetargu.
- § 7. 1. W trybie bezprzetargowym nieruchomości mogą być zbywane w wypadkach określonych w ustawie i przepisach szczególnych, przy czym w przypadku rozłożenia ceny nieruchomości na raty, wysokość I raty winna wynosić nie mniej niż 20%.
2. W trybie bezprzetargowym nieruchomości zbywa się za cenę ustaloną w wyniku rokowań, jednakże nie niższą od ich wartości ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego chyba, że zastosowano bonifikatę przewidzianą w ustawie lub w uchwale.
- § 8. Wójt może zarządzeniem udzielić bonifikaty, od ceny ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego, w przypadku przeznaczenia do sprzedaży nieruchomości w trybie bezprzetargowym.
- § 9. W przypadku gdy nieruchomość, która nie może być zbyta jako odrębna nieruchomość, sąsiaduje – przylega do więcej niż jednej nieruchomości i dla każdej z nich może być niezbędna do poprawienia warunków zagospodarowania, a więcej niż jedna osoba deklaruje chęć nabycia tej nieruchomości lub jej części, zbycie tej nieruchomości lub jej części następuje w drodze przetargu ograniczonego do właścicieli sąsiednich nieruchomości.
- § 10. Protokół z przeprowadzonego przetargu oraz protokół z rokowań przy zbyciu lub oddaniu w użytkowanie wieczyste w trybie bezprzetargowym stanowi podstawę do zawarcia przez Wójta umowy w formie aktu notarialnego.

Rozdział 4

Zasady zamiany nieruchomości

§ 11. 1. Zamiany nieruchomości dokonuje Wójt w przypadkach uzasadnionych interesami gminy, a w szczególności w związku z:

- 1) z zamierzeniami inwestycyjnymi gminy;
- 2) tworzeniem gminnych zasobów nieruchomości na cele rozwojowe gminy i realizację budownictwa mieszkaniowego oraz urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) realizacją obowiązków gminy wynikających z przepisów szczególnych;
- 4) realizacją innych celów publicznych.

§ 12. 1) w uzasadnionych przypadkach nieruchomości stanowiące własność Gminy mogą być zamieniane na nieruchomości stanowiące własność osób prawnych i fizycznych, jak również innych jednostek organizacyjnych;

- 2) w celu ustalenia ceny przy zamianie nieruchomości Wójt zobowiązany jest do przeprowadzenia negocjacji z zamieniającym;
- 3) z przeprowadzonych negocjacji strony sporządzają protokół stanowiący podstawę do zawarcia aktu notarialnego;
- 4) Wójt w negocjacjach winien dążyć do tego aby cena nieruchomości nie była wyższa lub rażąco nie odbiegała od wartości nieruchomości określonej w operacie szacunkowym sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego.
- 5) W przypadkach dopłaty do zamienianej nieruchomości Wójt może rozłożyć kwotę dopłaty na raty z zabezpieczeniem hipotecznym.

Rozdział 5

Zasady wydzierżawiania, oddawania w użytkowanie lub najem nieruchomości

§ 13. 1. Nieruchomości wchodzące w skład gminnego zasobu nieruchomości wydzierżawia się, oddaje w użytkowanie lub w najem na czas oznaczony lub nieoznaczony, w zależności od stanu faktycznego przy uwzględnieniu interesu społecznego i gospodarczego gminy.

2. Wydzierżawienie, oddanie w użytkowanie lub najem na okres dłuższy niż trzy lata możliwe jest tylko w trybie art. 37 ust. 1 i ust. 4 ustawy.

§ 14. 1. Przeznaczenie nieruchomości do wydzierżawienia lub wynajmu następuje w drodze zarządzenia Wójta stosującego tryb przetargowy, z zastrzeżeniem w ust. 2,

- 1) do przeprowadzenia przetargu na dzierżawę i najem nieruchomości stosuje się odpowiednio zasady i procedury wynikające z obowiązujących przepisów prawa, dotyczących przetargów na zbycie nieruchomości stanowiących własność gminy;
- 2) dotychczasowemu dzierżawcy lub najemcy przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy na dalszy okres, jeżeli złoży pisemną ofertę, jednakże pod warunkiem, że wywiązywała się z postanowień umowy oraz nie będzie to kolidowało z interesami gminy;
- 3) pierwszeństwo zawarte w pkt. 2, przestaje obowiązywać w przypadku przeznaczenia nieruchomości do zbycia.

2. Bez przetargu wydzierżawia się i wynajmuje nieruchomości:

- 1) przeznaczone na potrzeby administracji samorządowej i publicznej;
- 2) przeznaczone na potrzeby gminnych jednostek organizacyjnych;
- 3) przeznaczonych na cele nie związane z działalnością zarobkową osób i jednostek wymienionych w art. 68 ust. 1 pkt 1 i 5 ustawy;
- 4) w szczególnych przypadkach uzasadnionych interesami gminy.

3. Stawki czynszu dzierżawy i najmu ustala Wójt w drodze zarządzenia, z podziałem na różne formy korzystania z nieruchomości.

4. Stawki czynszu najmu nieruchomości przeznaczonej w najem w drodze bezprzetargowej zatwierdza Wójt w wykazie, o którym mowa w art. 35 ustawy,

a w przypadku postępowania przetargowego stawki zatwierdzone w wykazie stanowią minimalne stawki wywoławcze.

5. Zmiana wysokości stawki czynszu następuje nie częściej niż raz w roku, w zależności od wysokości stopy inflacji.

6. Cena wywoławcza stawki czynszu w przetargu nie może być niższa od ustalonej w drodze zarządzania Wójta w sposób określony w ust. 3.

7. W przypadku nieruchomości oddanych w najem lub dzierżawę na czas oznaczony do 3 miesięcy, stawki czynszu ustalane są w drodze negocjacji.

§ 15. 1. Umowy dzierżawy i najmu zawierane przez Wójta powinny zawierać klauzule:

1) zabezpieczające Gminę przed ewentualnymi roszczeniami wypłaty odszkodowania z tytułu poniesionych nakładów przez dzierżawców i najemców;

2) umożliwiające 3 - miesięczny okres wypowiedzenia - z wyłączeniem umów zawartych na czas oznaczony;

3) umożliwiające aktualizację czynszu najmu lub dzierżawy w drodze jednostronnego oświadczenia woli wydzierżawiającego;

4) umowy najmu i dzierżawy winny zawierać postanowienia zabezpieczające interesy Gminy pod względem przychodów, należytej dbałości o nieruchomości, a także określać sposób korzystania z nieruchomości, tryb i warunki rozwiązywania umowy, zasady rozliczania ewentualnie poniesionych nakładów oraz oświadczenie o poddaniu się egzekucji w zakresie zapłaty czynszu i wydania nieruchomości po upływie okresu na jaki umowa została zawarta lub na wypadek jej wcześniejszego rozwiązania.

Rozdział 6

Obciążanie nieruchomości

§ 16. 1 Obciążanie nieruchomości następować będzie według zasad określonych w Kodeksie cywilnym i ustawie z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 z późn. zm.).

2. Obciążanie nieruchomości może polegać na:

1) ustanowieniu prawa użytkowania,

2) ustanowieniu hipoteki

3) ustanowieniu służebności.

3. Obciążanie nieruchomości wymaga zgody Rady Gminy.

Rozdział 7

Postanowienia końcowe

§ 16. 1. Sprawy nie uregulowane niniejszą uchwałą wymagają zgody Rady Gminy.

Przewodniczący Rady Gminy
Andrzej Pawlak