



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODKARPACKIEGO

Rzeszów, dnia 3 sierpnia 2017 r.

Poz. 2751

UCHWAŁA NR XXXIII/165/2017 RADY GMINY KOMAŃCZA

z dnia 28 czerwca 2017 r.

w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Komańcza.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 4 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U.2016.446 ze zmianami) w związku z art. 34 ust. 6, art. 37 ust. 1 – 4a i art. 68 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2016.2147 ze zmianami)

Rada Gminy Komańcza uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Określa się zasady gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność lub będącymi w użytkowaniu wieczystym Gminy Komańcza, w zakresie nabycia, zbycia, obciążania nieruchomości, wydzierżawiania, najmu, użyczenia oraz oddawania w trwały zarząd nieruchomości.

2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) Ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2016.2147 ze zmianami),
- 2) Kodeksie cywilnym – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny (Dz.U.2017.459 ze zmianami),
- 3) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Komańcza,
- 4) Radzie – należy przez to rozumieć Radę Gminy Komańcza,
- 5) Wójcie – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Komańcza,
- 6) Zasobie nieruchomości – należy przez to rozumieć nieruchomości stanowiące przedmiot własności Gminy Komańcza i które nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste, oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego Gminy Komańcza,
- 7) Nieruchomości – należy przez to rozumieć również części nieruchomości oraz udział w prawie własności nieruchomości lub prawie użytkowania wieczystego gruntu,
- 8) Zbyciu nieruchomości - należy przez to rozumieć przeniesienie prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego w drodze sprzedaży, darowizny, zrzeczenia się, zamiany nieruchomości,
- 9) Nabywaniu nieruchomości – należy przez to rozumieć nabycie prawa własności nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego gruntów,
- 10) Przekazaniu nieruchomości – należy przez to rozumieć najem, dzierżawę, użyczenie lub trwały zarząd,

11) Wartości nieruchomości - należy przez to rozumieć wartość nieruchomości ustaloną przez rzeczoznawcę majątkowego zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§ 2. 1. W gospodarowaniu nieruchomościami Gminy obowiązuje zasada prawidłowej i racjonalnej gospodarki, szczególnej staranności korzystania i dysponowania nieruchomościami z uwzględnieniem społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości oraz zasad współżycia społecznego.

2. Nieruchomościami Gminy gospodaruje Wójt, który może:

- 1) nabywać nieruchomości,
- 2) przenosić własność nieruchomości w drodze sprzedaży,
- 3) oddawać nieruchomości gruntowe w użytkowanie wieczyste,
- 4) dokonywać zamiany nieruchomości lub zamiany prawa użytkowania wieczystego nieruchomości na prawo własności nieruchomości, zamiany prawa własności nieruchomości na prawo użytkowania wieczystego nieruchomości i zamiany wzajemnej praw użytkowania wieczystego nieruchomości,
- 5) wносить nieruchomości oraz prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej jako wkłady niepieniężne do spółek prawa handlowego utworzonych przez Gminę lub do których Gmina przystąpiła po podjęciu przez Radę stosownej uchwały,
- 6) przekazywać nieruchomości lub prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych jako majątek tworzonych przez Gminę, lub z jej udziałem -fundacji po podjęciu przez Radę uchwały w tej sprawie,
- 7) obciążać nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi na rzecz osób trzecich,
- 8) przekazywać nieruchomości w najem, dzierżawę, użyczenie lub trwałe zarząd.

Rozdział 2.

Nabywanie nieruchomości

§ 3. Nabycie nieruchomości do zasobu nieruchomości dokonuje się na cele rozwojowe Gminy, a w szczególności na realizację zadań własnych Gminy wynikających z przepisów prawnych, w tym dróg, budownictwa mieszkaniowego, oraz związanych z tym budownictwem infrastruktury technicznej, a także na realizację innych celów publicznych.

§ 4. 1. Nabycie nieruchomości na rzecz Gminy od osób fizycznych, Skarbu Państwa i innych osób prawnych następuje drodze:

- 1) zakupu nieruchomości z wniosku właściciela lub w wyniku starań podjętych przez Wójta Gminy w związku z realizacją zadań Gminy,
- 2) nabycia w drodze pierwokupu,
- 3) przyjęcia darowizny, nieodpłatnego przekazania, spadku, zapisu lub zamiany,
- 4) oddania w użytkowanie wieczyste,
- 5) przejęcia nieruchomości za zobowiązania dłużników wobec Gminy, a w szczególności za zobowiązania podatkowe, innych czynności prawnych .

2. Nabycie nieruchomości do gminnego zasobu oraz praw do nieruchomości następuje w szczególności, gdy:

- 1) nieruchomości te są niezbędne do realizacji zadań własnych Gminy i celów publicznych;
- 2) nabycie jest konieczne ze względu na uporządkowanie stanu faktycznego i prawnego;
- 3) uzasadnione jest zamierzeniami inwestycyjnymi Gminy;
- 4) nabycie jest wymagane przez prawo;
- 5) skutkiem nabycia będzie znaczne zmniejszenie lub zaspokojenie wierzytelności Gminy;
- 6) nabycie przyczynia się do powstania lub powoduje powstanie zwartego kompleksu nieruchomości gruntowych, ułatwiających gospodarowanie nim zgodnie z jego społeczno-gospodarczym przeznaczeniem;
- 7) ich nabycie wiąże się z osiągnięciem przez Gminę korzyści majątkowych;

8) ich nabycie następuje w związku ze zwiększeniem atrakcyjności nieruchomości spowodowanej zmianą zapisów planu zagospodarowania przestrzennego.

3. O nabyciu nieruchomości na rzecz Gminy Komańcza decyduje Wójt Gminy w formie Zarządzenia.

4. Nabycie nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego może nastąpić po cenie ustalonej w drodze negocjacji przez Wójta w oparciu o wartość nieruchomości ustaloną przez rzeczoznawcę majątkowego. W przypadku wyższej ceny, nabycie następuje po uzyskaniu zgody Rady Gminy Komańcza.

5. Zgoda Rady wymagana jest w przypadku:

1) odpłatnego nabycia nieruchomości, których cena przekracza:

a) 5 000 zł dla nieruchomości niezabudowanej,

b) 10 000 zł dla nieruchomości zabudowanej,

2) w drodze zamiany z zastosowaniem dopłaty przez Gminę w przypadku, gdy dopłata przekracza kwotę 5 000 zł.

3) obciążonej hipoteką.

§ 5. Uzgodnienie ceny nabycia, ceny dopłaty oraz innych warunków nabycia nieruchomości wymaga spisania protokołu, który stanowi podstawę do zawarcia umowy w formie aktu notarialnego.

Rozdział 3. Zbycie nieruchomości

§ 6. Zbycie nieruchomości należących do zasobu nieruchomości gminnych następuje odpłatnie lub nieodpłatnie.

§ 7. 1. Odpłatne zbycie prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego nieruchomości wymaga zachowania drogi przetargu, chyba że spełnione są warunki zbycia w drodze bezprzetargowej wymienione w ustawie.

2. Zgoda Rady wymagana jest w przypadku odpłatnego zbycia nieruchomości, których cena przekracza:

1) 5 000 zł dla nieruchomości niezabudowanej,

2) 10 000 zł dla nieruchomości zabudowanej.

§ 8. Dokonanie darowizny nieruchomości stanowiącej własność Gminy wymaga każdorazowo zgody Rady.

§ 9. Sprzedaż lokali mieszkalnych i użytkowych z zasobu nieruchomości, stanowiących odrębny przedmiot własności następuje z równoczesną sprzedażą lub oddaniem w użytkowanie wieczyste ułamkowej części gruntu pod budynkiem na podstawie zarządzenia Wójta.

§ 10. Udzielenie bonifikaty od ceny przy zbywaniu nieruchomości z zasobu Gminy wymaga każdorazowej zgody Rady.

§ 11. 1. W umowach użytkowania wieczystego Wójt określi sposób zagospodarowania nieruchomości, terminy rozpoczęcia i zakończenia zabudowy, przebudowy, nadbudowy oraz terminy rozpoczęcia i zakończenia remontu lub rozbiórki.

2. Terminy, o których mowa w ust.1 mogą ulec jednorazowemu przedłużeniu na czas nie dłuższy niż jeden rok.

3. W przypadku niedotrzymania przez użytkownika wieczystego warunków i terminów określonych umową Wójt zobowiązany jest do rozwiązania umowy użytkowania wieczystego przed upływem ustalonego okresu.

4. Stawkę procentową pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości ustala Wójt. Opłaty związane z oddaniem w użytkowanie wieczyste nieruchomości ustala się w oparciu o cenę nieruchomości ustaloną w przetargu lub trybie bezprzetargowym.

Zamiana nieruchomości

§ 12. 1. Zamiany nieruchomości dokonuje się w szczególności na potrzeby realizacji zadań własnych Gminy.

2. Warunki zamiany nieruchomości ustala się w drodze negocjacji.

3. Wójt dokonuje zamiany nieruchomości w oparciu o wartość zamienianych nieruchomości określoną przez rzeczoznawcę majątkowego. W przypadku nierównej wartości zamienianych nieruchomości stosuje się dopłatę, której wysokość jest równa różnicy wartości zamienianych nieruchomości.

4. Zgody Rady wymaga zamiana nieruchomości:

- 1) niezabudowanej o wartości przekraczającej 5 000 zł,
- 2) zabudowanej o wartości przekraczającej 10 000 zł.

Zniesienie współwłasności

§ 13. 1. Zniesienie współwłasności nieruchomości następuje;

- 1) poprzez zbycie udziałów Gminy w drodze bezprzetargowej na rzecz innych współwłaścicieli nieruchomości,
- 2) przez zbycie udziałów Gminy w drodze przetargu,
- 3) w postępowaniu sądowym,
- 4) poprzez podział i ustalenie odrębnej własności lokali, jeżeli jest to uzasadnione potrzebami Gminy.

2. Zbycie udziałów Gminy w drodze przetargu może nastąpić, jeżeli inni współwłaściciele nieruchomości nie złożą wniosku o nabycie w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia na piśmie o przeznaczeniu do zbycia udziału Gminy.

3. Zgody Rady wymaga zbycie udziałów Gminy w drodze przetargu.

Rozdział 4.

Obciążanie nieruchomości Gminy

§ 14. 1. Nieruchomości stanowiące własność Gminy mogą być obciążane ograniczonymi prawami rzeczowymi na rzecz osób fizycznych i prawnych. Ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego na nieruchomościach gminnych następuje na podstawie Zarządzenia Wójta.

2. Wyraża się zgodę na obciążanie nieruchomości służebnością gruntową w przypadkach, gdy ustanowienie służebności jest niezbędne:

- 1) przy sprzedaży lokali,
- 2) przy realizacji roszczeń wynikających z art.207 i art.211 ustawy,
- 3) w przypadkach gdy zachodzi potrzeba ustanowienia służebności gruntowej dla nowowydzielonej lub zbywanej nieruchomości,
- 4) w przypadku gdy nieruchomości nie mają innego dostępu do drogi publicznej, niż przez nieruchomość gminną,

3. Obciążanie nieruchomości służebnością następuje za wynagrodzeniem.

4. Obciążanie nieruchomości służebnością nieodpłatnie wymaga zgody Rady wyrażonej w odrębnej uchwale.

5. Obciążanie nieruchomości służebnością nie może powodować utraty możliwości jej zagospodarowania zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego.

6. Wynagrodzenie za obciążenie nieruchomości Gminy służebnością ustala Wójt w drodze Zarządzenia.

7. Rada może w drodze uchwały wyrazić zgodę na obciążanie nieruchomości hipoteką w przypadku wierzytelności wynikających z tytułu kredytów i pożyczek zaciąganych przez osoby prawne oraz na cele związane z rozbudową infrastruktury Gminy, w szczególności na gazyfikację, zaopatrzenie w wodę i kanalizację, ochronę środowiska, ochronę zdrowia, oświatę, kulturę, sport i turystykę.

Rozdział 5.

Przekazywanie nieruchomości jednostkom organizacyjnym Gminy

§ 18. 1. Nieruchomości stanowiące własność Gminy mogą być przekazywane w trwały zarząd jednostkom organizacyjnym Gminy na cele związane z ich działalnością określoną w treści aktu o utworzeniu jednostki oraz jej statutem.

2. W przypadku przekazania nieruchomości Gminy w trwały zarząd warunki korzystania z nieruchomości ustala Wójt w decyzji o ustanowieniu trwałego zarządu.

3. Zgody Rady wymaga udzielenie bonifikaty od opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu.

Rozdział 6.

Przekazanie nieruchomości w dzierżawę, najem i użyczenie

§ 19. 1. W przypadku gdy nieruchomości nie mogą być przekazane do trwałego zagospodarowania lub ich zagospodarowanie przez gminę jest planowane w przyszłości, można je oddać w najem, dzierżawę lub użyczenie na czas nieoznaczony i oznaczony dłuższy niż 3 lata w trybie przetargu, z zastrzeżeniem wyjątków przewidzianych ustawą.

2. Warunki i opłaty z tytułu korzystania z nieruchomości ustala się w drodze przetargu, a w przypadku przekazania nieruchomości w trybie bezprzetargowym - w umowie zawieranej przez Wójta z osobą prawną lub fizyczną.

3. Wysokość stawek czynszu dzierżawnego do przetargu, ustala Wójt w drodze zarządzenia.

4. Wadium do przetargu ustala się w wysokości 10 % kwoty rocznego czynszu lub najmu, wpłacanego najpóźniej w dniu przetargu na 2 godziny przed jego rozpoczęciem.

5. Podstawą do zawarcia umowy jest protokół z przetargu.

§ 20. 1. Użyczenie nieruchomości gminnych może nastąpić wyłącznie:

- 1) na rzecz Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego,
- 2) na rzecz osób fizycznych, osób prawnych, które prowadzą działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, naukową, badawczo-rozwojową, wychowawczą, sportową lub turystyczną, na cele niezwiązane z działalnością zarobkową, a także organizacją pożytku publicznego na cele prowadzonej działalności pożytku publicznego,
- 3) na rzecz spółek, w których Gmina posiada udziały lub innych gminnych jednostek organizacyjnych.

2. Wyraża się zgodę na oddanie w użyczenie nieruchomości na czas nieoznaczony.

3. Warunki korzystania z nieruchomości ustala się w umowie zawieranej przez Wójta z osobą prawną lub osobą fizyczną.

Rozdział 7.

Przepisy końcowe

§ 21. Wójt jest zobowiązany do składania Radzie sprawozdania rocznego z realizacji niniejszej uchwały łącznie ze sprawozdaniem rocznym z wykonania budżetu Gminy.

§ 22. Traci moc uchwała Rady Gminy Komańcza nr XXI/111/08 z dnia 23 czerwca 2008 roku w brzmieniu zmienionym uchwałą Rady Gminy Komańcza nr XVIII/73/11 z dnia 18 listopada 2011 roku w sprawie zmiany w uchwale Rady Gminy Komańcza Nr XXI/111/08 z dnia 23 czerwca 2008 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Komańcza.

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Komańcza.

§ 24. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni, od daty jej opublikowania w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.

**Przewodniczący
Rady Gminy Komańczy**

Roman Orzechowski