

**UCHWAŁA NR XXIX/ 194 /2013
RADY GMINY BIERAWA**

z dnia 15 lutego 2013 r.

w sprawie określenia zasad nabywania, zamiany, zbywania i obciążania nieruchomości stanowiących mienie Gminy Bierawa oraz ich wydzierżawiania, wynajmowania i użyczenia na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a oraz art. 40 ust. 1 i ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458, z 2009r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157, poz. 1241, z 2010r. Nr 28, poz. 142 i poz. 146, Nr 40, poz. 230 i Nr 106, poz. 675, z 2011r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887 i Nr 217, poz. 1281, z 2012r. poz. 567 oraz z 2013r. poz. 153) w związku z art. 11 ust. 2, art. 13 ust. 1-3, art. 24 ust. 1, art. 34 ust. 6-6b, art. 37 ust. 3 i ust. 4, art. 68 ust. 1 i 2, art. 70 ust. 4, art. 73 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2010r. Nr 102, poz.651, Nr 106, poz. 675, Nr 143, poz. 963, Nr 155, poz. 1043, Nr 197, poz. 1307, Nr 200, poz. 1323, z 2011r. Nr 64, poz. 341, Nr 106, poz. 622, Nr 115, poz. 673, Nr 129, poz. 732, Nr 130, poz. 762, Nr 135, poz. 789, Nr 163, poz. 981, Nr 187, poz. 1110, Nr 224, poz. 1337 oraz z 2012 r. poz. 908, poz. 951, poz. 1256, poz. 1429 i poz. 1529), Rada Gminy uchwała, co następuje:

**DZIAŁ I.
PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1. Uchwała określa zasady nabywania, zamiany, zbywania i obciążania nieruchomości stanowiących mienie Gminy Bierawa oraz ich wydzierżawiania, najmu oraz użyczenia na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **Gminie** - należy przez to rozumieć Gminę Bierawa
- 2) **Radzie** - należy przez to rozumieć Radę Gminy Bierawa;
- 3) **Wójtce** - należy przez to rozumieć Wójta Gminy Bierawa;
- 4) **zasobie nieruchomości** - należy przez to rozumieć nieruchomości stanowiące własność Gminy Bierawa, które nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste;
- 5) **obciążaniu nieruchomości** - należy przez to rozumieć ustanowienie ograniczonych praw rzeczowych obciążających nieruchomości;
- 6) **jednostce organizacyjnej** - należy przez to rozumieć gminną jednostkę organizacyjną nieposiadającą osobowości prawnej;
- 7) **gminnej osobie prawnej** - należy przez to rozumieć gminną jednostkę organizacyjną posiadającą osobowość prawną, dla której organem założycielskim lub nadzorującym są organy Gminy Bierawa;
- 8) **celach publicznych** - należy przez to rozumieć cele wymienione w ustawie o gospodarce nieruchomościami lub inne cele publiczne wymienione w przepisach szczególnych;

9) **lokalu użytkowym** - należy przez to rozumieć budynek lub pomieszczenie przeznaczone na cele inne niż mieszkalne.

§ 3. Decyzje w sprawach gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości podejmuje Wójt lub upoważniony przez Wójta kierownik gminnej jednostki organizacyjnej oraz gminnej osoby prawnej w zakresie udzielonego mu pełnomocnictwa.

DZIAŁ II. ZASADY NABYWANIA, ZAMIANY, ZBYWANIA I OBCIĄŻANIA NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCYCH MIENIE GMINY

Rozdział 1.

Nabywanie nieruchomości

§ 4. 1. Nieruchomości nabywane są do gminnego zasobu nieruchomości w szczególności ze względu na:

- 1) potrzeby inwestycyjne;
- 2) potrzeby realizacji zadań własnych oraz celów publicznych;
- 3) potrzeby rozwojowe Gminy;
- 4) w celu uregulowania stanów prawnych;
- 5) postanowienia przepisów szczególnych.

2. Odpłatne nabycie prawa własności nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, którego cena przekracza 50 000 zł wymaga zgody Rady.

3. Darowizna i nieodpłatne nabycie na rzecz Gminy nie wymaga zgody Rady.

Rozdział 2.

Zamiana nieruchomości

§ 5. 1. Zamiany nieruchomości dokonuje Wójt w przypadkach uzasadnionych interesami Gminy.

2. Warunki zamiany nieruchomości uzgadnia się w drodze rokowań.

3. Rozliczenie należności stron z tytułu zamiany nieruchomości może obejmować oprócz wartości nieruchomości również odszkodowania i inne wzajemne zobowiązania stron.

4. Zamiana nieruchomości o wartości przekraczającej 50 000 zł wymaga zgody Rady.

Rozdział 3.

Zbywanie nieruchomości

§ 6. 1. Sprzedaż lub oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości następuje w drodze przetargu lub w trybie bezprzetargowym według zasad obowiązujących w ustawie o gospodarce nieruchomościami oraz w niniejszej uchwale.

2. O formie przetargu decyduje Wójt.

§ 7. Do zbycia z zasobu nieruchomości mogą być przeznaczone nieruchomości zbędne dla realizacji zadań Gminy.

§ 8. 1. Zbywanie nieruchomości polega w szczególności na:

- 1) sprzedaży nieruchomości lub oddaniu jej w użytkowanie wieczyste;
- 2) wniesieniu prawa własności nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego aportem do spółki prawa handlowego;
- 3) przekazaniu nieruchomości na wyposażenie gminnej osoby prawnej;

4) przekazaniu nieruchomości w drodze darowizny na realizację celów publicznych oraz na rzecz jednostek samorządu terytorialnego lub Skarbu Państwa.

2. Zbycie może dotyczyć udziału w prawie własności nieruchomości.

§ 9. 1. Przyznaje się pierwszeństwo w nabyciu lokali użytkowych, w tym garaży, ich najemcom lub dzierżawcom, którzy użytkują i opłacają czynsz co najmniej 3 lata, a dotychczasowy sposób użytkowania nieruchomości jest zgodny z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

2. Sprzedaż następuje wraz z gruntem niezbędnym do racjonalnego korzystania z budynku.

3. Sprzedaży na rzecz najemcy lub dzierżawcy nie podlegają nieruchomości obciążone zaległościami z tytułu czynszu dzierżawnego lub czynszu najmu, bądź w opłacie podatku.

§ 10. Zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy oraz zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy określa odrębna uchwała.

§ 11. Pierwsza opłata za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste wynosi 20 % ceny nieruchomości ustalonej w przetargu lub w trybie bezprzetargowym.

§ 12. Wyraża się zgodę na udzielanie bonifikaty od ceny ustalonej przy sprzedaży nieruchomości w drodze bezprzetargowej w przypadkach, gdy nieruchomość jest sprzedawana jako lokal mieszkalny:

- 1) w wysokości 40% ceny, gdy zapłata za nabycie lokalu następuje jednorazowo przed zawarciem umowy;
- 2) w wysokości 15% ceny, gdy sprzedaż następuje na raty płatne przez 5 lat od dnia zawarcia umowy.

Rozdział 4.

Obciążanie nieruchomości

§ 13. Obciążanie nieruchomości stanowiących mienie Gminy ograniczonymi prawami rzeczowymi polega w szczególności na:

- 1) oddawaniu nieruchomości w użytkowanie;
- 2) ustanawianiu służebności gruntowych;
- 3) ustanawianiu hipotek.

§ 14. Obciążanie nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi należy do właściwości Wójta.

§ 15. Obciążenie nieruchomości hipoteką w kwocie większej niż 50.000 zł wymaga zgody Rady.

DZIAŁ III.

Zasady wydzierżawiania, wynajmowania i użyczenia nieruchomości na okres powyżej trzech lat

§ 16. 1. Zasady stosuje się do wynajmu, wydzierżawiania i użyczenia nieruchomości z gminnego zasobu nieruchomości przez Wójta oraz kierowników gminnych jednostek organizacyjnych.

2. Ilekroć w dalszych przepisach mowa jest o dzierżawie, dzierżawcy lub wydzierżawiającym należy przez to rozumieć odpowiednio najem, najemcę lub wynajmującego.

§ 17. 1. Przedmiotem dzierżawy lub najmu może być nieruchomość (lokal, działka gruntu zabudowana i niezabudowana) lub jej część.

2. O rodzaju zawieranej umowy decyduje możliwość pobierania z przedmiotu umowy pożytków (dzierżawa) lub brak takiej możliwości (najem).

§ 18. 1. Wyraża się zgodę Wójtowi Gminy na wydzierżawianie i wynajmowanie nieruchomości na czas określony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieokreślony.

2. Nieruchomości oddawane są w dzierżawę lub najem na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony w trybie przetargowym, chyba że Rada w oparciu o przepisy szczególne wyrazi zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia tych umów.

§ 19. W przypadku gdy umowa dzierżawy lub najmu jest zawierana na okres nie dłuższy niż 3 lata stosuje się tryb bezprzetargowy, chyba że wniosek o dzierżawę lub najem złożył więcej niż jeden podmiot.

§ 20. 1. Stawki czynszu z tytułu dzierżawy ustala Wójt w drodze zarządzenia.

2. Stawka czynszu określona w zarządzeniu Wójta, jest stawką wywoławczą w przypadku ustalania stawki czynszu w drodze przetargu.

3. Przeprowadzając drugi przetarg wydzierżawiający może obniżyć stawkę wywoławczą do 50% jej wysokości. Dotyczy to także przypadku, gdy pierwszy przetarg zakończył się wynikiem negatywnym.

4. Jeżeli umowa zawierana jest w trybie rokowań po dwóch nieskutecznych przetargach, wydzierżawiający może obniżyć stawkę czynszu do 40% wysokości stawek czynszu, o których mowa w ust. 1.

§ 21. 1. Nieruchomości stanowiące własność Gminy mogą zostać oddane w użyczenie gminnym jednostkom organizacyjnym bądź gminnym osobom prawnym.

2. Nieruchomości oddaje się w użyczenie w celu zapewnienia realizacji przez gminne jednostki organizacyjne zadań własnych Gminy bądź też w celu zapewnienia realizacji zadań statutowych tych jednostek, a także prowadzących działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukową, pożytku publicznego oraz badawczo- rozwojową, a także wychowawczą lub sportowo- turystyczną na terenie Gminy.

3. Nieruchomości mogą być oddane w użyczenie na czas oznaczony lub czas nieoznaczony.

4. Nieruchomość w użyczenie oddaje się bez przeprowadzenia przetargu.

5. Po zakończeniu umowy użytkownik winien zwrócić lokal w stanie wynikającym z zasad prawidłowej gospodarki, a na żądanie użyczającego przywrócić do stanu pierwotnego.

6. Szczegółowe zasady użyczenia określać będzie zawarta pomiędzy stronami umowa.

§ 22. Oddanie nieruchomości w użytkowanie nieodpłatne na okres powyżej 3 lat dla podmiotów innych niż gminne jednostki organizacyjne lub gminne osoby prawne może nastąpić tylko za zgodą Rady.

DZIAŁ IV. Przepisy końcowe

§ 23. W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą zastosowanie mieć będą przepisy powszechnie obowiązujące, a w szczególności ustawa o gospodarce nieruchomościami.

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

§ 25. Tracą moc uchwała nr XLIII/339/10 Rady Gminy Bierawa z dnia 30 marca 2010 r. w sprawie określenia zasad nabywania, zamiany i obciążania nieruchomości stanowiących mienie Gminy Bierawa oraz ich wydzierżawiania, wynajmowania i użyczenia na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony wraz ze zmianą wprowadzoną uchwałą nr X/73/2011 z dnia 11 sierpnia 2011r.

§ 26. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Bierawa.

§ 27. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

Przewodnicząca Rady

mgr Elżbieta Dziuda