

Uchwała Nr XXIX/302/09

Rady Gminy Orły

z dnia 29 października 2009 r.

w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania oraz wydzierżawiania lub wynajmowania na okres dłuższy niż 3 lata, przekazywania w trwałe zarząd, nieruchomości lub lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Orły

Na podstawie art.18 ust.2 pkt.9 lit. „a” ustawy z dnia 8 marca 1990r „o samorządzie gminnym” (jedn. tekst Dz. U. z 2001r Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.) oraz art.13 ust.1, art. 37 ust.3 i 4, art.43 i art.83 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r „o gospodarce nieruchomościami” (jedn. tekst. Dz. U. z 2004r Nr 261 poz. 2603 z późn. zm.), - Rada Gminy w Orłach uchwała co następuje:

R o z d z i a ł N a N

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała określa zasady gospodarowania nieruchomościami, zabudowanymi i niezabudowanymi oraz lokalami użytkowymi stanowiącymi własność Gminy Orły, w zakresie nabycia, zbycia, obciążania nieruchomości gruntowych, wydzierżawiania, użyczenia oraz oddawania w trwałe zarząd nieruchomości i lokali użytkowych.

2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997r „o gospodarce nieruchomościami” (Dz. U. z 2004r Nr 261 poz. 2603 z późn. zm.)
- 2) kodeksie cywilnym – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 23 kwietnia 1964r „Kodeks cywilny” (Dz. U. z 1964r Nr 16 poz.93 z późn. zm.)
- 3) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Orły
- 4) Radzie – należy przez to rozumieć Radę Gminy w Orłach
- 5) zbyciu nieruchomości – należy przez to rozumieć przeniesienie prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego w drodze sprzedaży, darowizny, zrzeczenia się, zamiany nieruchomości,
- 6) nabyciu nieruchomości – należy przez to rozumieć nabycie prawa własności nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego nieruchomości,
- 7) przekazywania nieruchomości lub lokalu użytkowego – należy przez to rozumieć dzierżawę, użyczenie, najem, użytkowanie lub trwałe zarząd,
- 8) wartości nieruchomości lub lokalu użytkowego – należy przez to rozumieć wartość nieruchomości ustaloną przez rzeczoznawcę majątkowego zgodnie z obowiązującymi przepisami.

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

2. Nieruchomościami i lokalami użytkowymi Gminy gospodaruje Wójt Gminy Orły, który może:

- 1) za zgodą Rady nabywać nieruchomości,
- 2) za zgodą Rady przenosić własność nieruchomości w drodze sprzedaży,
- 3) za zgodą Rady oddawać nieruchomości gruntowe w użytkowanie wieczyste,
- 4) za zgodą Rady dokonywać zamiany nieruchomości lub zamiany prawa użytkowania wieczystego na prawo własności nieruchomości, zamiany prawa własności nieruchomości na prawo użytkowania wieczystego nieruchomości i zamiany wzajemnej praw użytkowania wieczystego nieruchomości,
- 5) za zgodą Rady wносить nieruchomości oraz prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej jako wkłady niepieniężne (aporty) do spółek prawa handlowego, utworzonych przez Gminę lub do których Gmina przystąpiła po podjęciu przez Radę stosownej uchwały,
- 6) za zgodą Rady 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 za wynagrodzeniem,
- 8) przekazywać nieruchomości i lokale użytkowe w dzierżawę, użyczenie lub trwałe zarząd.

R o z d z i a ł N a N

Nabywanie nieruchomości zbudowanych i niezabudowanych

§ 3. 1. Za zgodą Rady nieruchomości nabywane są na potrzeby realizacji niezbędnych zadań własnych Gminy, w tym dróg publicznych, wynikających z obowiązujących planów zagospodarowania przestrzennego, ujętych w Wieloletnim Planie Inwestycyjnym Gminy Orły.

2. W zakresie określonym w ust.1, nie jest wymagana zgoda Rady na nieodpłatne przejęcie przez Wójta Gminy Orły, na rzecz Gminy prawa własności lub użytkowania wieczystego nieruchomości, niezbędnych do realizacji zadań Gminy. Zgoda Rady wymagana jest w przypadku gdy nieodpłatne przejęcie dotyczy nieruchomości obciążonej hipoteką.

3. Nabycie prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego nieruchomości może nastąpić po cenie ustalonej w drodze negocjacji jednak nie wyższej niż wartość nieruchomości lub wartość prawa użytkowania wieczystego, ustalona przez rzeczoznawcę majątkowego

R o z d z i a ł N a N

Zbycie, zamiana oraz zniesienie współwłasności nieruchomości zbudowanych i niezabudowanych

§ 4. 1. Zgody Rady wymaga sprzedaż nieruchomości lub oddawanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości Gminy, z zastrzeżeniem ust.2.

2. Nie jest wymagana zgoda Rady na zbycie lub oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości w drodze bezprzetargowej:

- 1) nieruchomości gruntowych przeznaczonych na realizację urządzeń infrastruktury technicznej albo innych celów publicznych, jeżeli cele te realizowane będą przez podmioty, dla których są one celami statutowymi,
- 2) w celu realizacji roszczeń wynikających z art. 209a ustawy.

3. Nabywca, na którego wniosek dokonywane jest zbycie nieruchomości w trybie bezprzetargowym ponosi wszelkie koszty związane z przygotowaniem

nieruchomości do zbycia oraz koszty notarialne i sądowe.

4. Na poczet kosztów przygotowania nieruchomości do zbycia wnioskodawca wpłaca w odpowiedniej wysokości zaliczki. Zaliczka nie podlega zwrotowi w przypadku gdy nie dojdzie do zbycia nieruchomości.

5. Cena nieruchomości sprzedawanej w drodze bezprzetargowej ustalona przez rzeczoznawcę majątkowego, od której nie udzielono bonifikaty, może być rozłożona na raty na czas określony umową, nie dłuższy jednak niż na 10 lat. Wierzytelność Gminy w stosunku do nabywcy z tego tytułu podlega zabezpieczeniu przez ustanowienie hipoteki. Rozłożona na raty nie spłacona część ceny nabycia podlega oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy procentowej równej stopie redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski.

6. W przypadku sprzedaży nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków, cena sprzedaży ustalona w drodze przetargu albo w drodze bezprzetargowej jest obniżana o 10%.

7. W umowach użytkowania wieczystego Wójt Gminy Orły określi sposób zagospodarowania nieruchomości, terminy rozpoczęcia i zakończenia zabudowy, przebudowy lub nadbudowy oraz terminy rozpoczęcia i zakończenia remontu lub rozbiórki.

8. W przypadku niedotrzymania przez użytkownika wieczystego warunków i terminów określonych umową użytkowania wieczystego Wójt Gminy Orły zobowiązany jest żądać rozwiązania umowy użytkowania wieczystego przed upływem ustalonego okresu.

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

10. Udzielenie bonifikaty od pierwszej opłaty i opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Gminy wymaga zgody Rady.

11. Udzielenie bonifikaty w innej wysokości niż ustalona w ust.6 wymaga zgody Rady.

§ 5. 1. Zamiany nieruchomości dokonuje się w szczególności na potrzeby realizacji zadań własnych Gminy, za zgodą Rady.

2. Warunki zamiany nieruchomości uzgadnia się w drodze rokowań.

3. Dokonując zamiany nieruchomości bierze się pod uwagę wartość zamienianych nieruchomości określoną przez rzeczoznawcę majątkowego.

§ 6. 1. Za zgodą Rady zniesienie współwłasności nieruchomości niezabudowanych oraz zabudowanych następuje:

1) poprzez zbycie udziałów Gminy w drodze bezprzetargowej na rzecz innych współwłaścicieli tej nieruchomości,

2) poprzez zbycie udziałów Gminy w drodze przetargu,

3) w postępowaniu sądowym,

4) poprzez podział i ustanowienie odrębnej własności lokali, jeżeli jest to uzasadnione potrzebami Gminy.

2. Zbycie udziałów Gminy w drodze przetargu może nastąpić, jedynie w przypadku, jeżeli inni współwłaściciele tej nieruchomości nie złożą wniosku o ich nabycie, w terminie 14-tu dni od otrzymania zawiadomienia na piśmie o przeznaczeniu do zbycia udziałów Gminy.

R o z d z i a ł N a N

Obciążanie nieruchomości Gminy

§ 7. 1. 1. Nie jest wymagana zgoda Rady na obciążanie nieruchomości stanowiących własność Gminy 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 (drogi koniecznej) dla nowowydzielonej lub zbywanej nieruchomości,

4) w przypadku gdy nieruchomości nie mają innego dostępu do drogi publicznej niż przez nieruchomość Gminy.

2. Obciążanie nieruchomości służebnością następuje za wynagrodzeniem.

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

4. Wynagrodzenie za obciążenie nieruchomości Gminy służebnością ustala Wójt Gminy Orły w drodze zarządzenia.

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

R o z d z i a ł N a N

Przekazywanie nieruchomości zabudowanych i niezabudowanych oraz lokali użytkowych jednostkom organizacyjnym Gminy

§ 8. 1. Nieruchomości zabudowane i niezabudowane oraz lokale użytkowe, stanowiące własność Gminy mogą być przekazywane w trwałą zarząd jednostkom organizacyjnym Gminy na cele związane z ich działalnością określoną aktem o utworzeniu jednostki oraz statutem.

2. W przypadku przekazania nieruchomości (wymienionych w ust.1) Gminy w trwałą zarząd warunki korzystania z nieruchomości ustala Wójt Gminy Orły w decyzji o ustanowieniu trwałego zarządu.

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

4. Rada wyraża zgodę na nieodpłatne przekazanie w trwałą zarząd jednostkom organizacyjnym Gminy, nieruchomości które były w dniu 5 grudnia 1990r w użytkowaniu tych jednostek organizacyjnych, zgodnie z art.210 ustawy.

R o z d z i a ł N a N

Przekazywanie nieruchomości zbudowanych i niezabudowanych oraz lokali użytkowych w dzierżawę, użytkowanie najem lub użyczenie

§ 9. 1. Nieruchomości zabudowane i niezabudowane i działki rolne oraz lokale użytkowe wchodzące w skład gminnego zasobu, wydzierżawia się, oddaje w użytkowanie, najem lub użyczenie na czas oznaczony i nieoznaczony, w zależności od stanu faktycznego przy uwzględnieniu interesu społecznego i gospodarczego gminy.

2. Wydzierżawianie, oddanie w użytkowanie lub najem nieruchomości o których mowa w ust.1 na okres dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony możliwe jest tylko w trybie art.37 ust.1 i ust.4 ustawy.

3. Przy wydzierżawianiu, oddaniu w użytkowanie lub najem nieruchomości o których mowa w ust.1 na okres powyżej 10 lat, wymagana jest zgoda Rady.

4. Odstąpienie od zasad określonych w ust.2 możliwe jest tylko w uzasadnionych przypadkach za zgodą Rady wyrażoną w formie uchwały.

5. Udziela się Wójtowi zgody na wydzierżawianie lub najem nieruchomości o których mowa w ust.1, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do trzech lat strony zawierają kolejną umowę na okres do trzech lat w przypadku gdy nieruchomość przeznaczona jest:

1) na potrzeby innej jednostki samorządu terytorialnego lub Skarbu Państwa,

2) na poprawienie warunków zagospodarowania posiadanych przez wnioskodawców nieruchomości, w tym również wynajmowanej, wydzierżawianej bądź użyczanej, jeżeli grunt stanowiący przedmiot wniosku nie może stanowić samodzielnego obszaru do zagospodarowania z uwagi na jego powierzchnię, kształt, położenie i pozwala na to jego przeznaczenie,

3) na cele rolne,

- 4) na cele prowadzenia działalności niezarobkowej, w szczególności charytatywnej, opiekuńczej, kulturalnej, leczniczej, oświatowej, naukowej, badawczo-rozwojowej, sportowej, wychowawczej, turystycznej a także organizacjom pożytku publicznego na cele działalności pożytku publicznego,
- 5) na rzecz klubów i stowarzyszeń sportowych,
- 6) na cele użyteczności infrastruktury publicznej, w szczególności urządzania dróg i innych urządzeń infrastruktury technicznej,
- 7) na rzecz spółek, w których Gmina posiada udział.
- 8) dotychczasowemu dzierżawcy lub najemcy przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy na kolejny okres, jeżeli wywiązał się z postanowień umowy, złożył wniosek przed jej wygaśnięciem, a zawarcie umowy nie jest sprzeczne z interesem gminy.

6. W przypadku złożenia wniosku o dzierżawę nieruchomości lub lokalu użytkowego przez osobę, która była ostatnim dzierżawcą tej nieruchomości lub tego lokalu użytkowego oraz wniosku innego podmiotu o dzierżawę tej samej nieruchomości lub tego samego lokalu użytkowego, oddanie nieruchomości lub lokalu użytkowego w dzierżawę następuje w trybie przetargu.

7. Warunki i opłaty z tytułu korzystania z nieruchomości lub lokalu użytkowego ustala się w drodze przetargu, a w przypadku przekazania nieruchomości lub lokalu użytkowego w trybie bezprzetargowym – w umowie zawieranej przez Wójta Gminy Orły z osobą prawną lub osobą fizyczną.

8. Wysokość stawek czynszu dzierżawnego dla nieruchomości i lokali użytkowych ustala Wójt Gminy Orły w drodze zarządzenia.

9. Udostępniając nieruchomości Wójt Gminy Orły obowiązany jest przestrzegać przeznaczenia nieruchomości określonego w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego lub w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz określać czas trwania umów z uwzględnieniem planowanych terminów realizacji zadań gminy obejmujących przekazywane nieruchomości lub lokale użytkowe.

10. Użyczenie nieruchomości i lokali użytkowych Gminy może nastąpić wyłącznie w przypadkach:

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

11. Warunki korzystania z nieruchomości lub lokalu użytkowego ustala się w umowie zawieranej przez Wójta Gminy Orły z osobą prawną lub osobą fizyczną.

12. Udostępniając nieruchomości lub lokale użytkowe Wójt Gminy Orły obowiązany jest przestrzegać warunków o których mowa w § 9 ust.9

R o z d z i a ł N a N

Przepisy końcowe

§ 10. Zobowiązuje się Wójt Gminy Orły do składania Radzie sprawozdania z realizacji niniejszej uchwały w okresach rocznych, nie później niż do 30 kwietnia każdego roku.

§ 11. 1. Traci moc uchwała Nr VII/67/2003 Rady Gminy w Orłach z dnia 28 sierpnia 2003r w sprawie ustalenia zasad obciążania nieruchomości gruntowych stanowiących własność gminy oraz ich wydzierżawiania na okres dłuższy niż trzy lat.

2. Uchyla się uchwałę Nr XXVII/288/09 Rady Gminy w Orłach z dnia 26 sierpnia 2009r w sprawie ustalenia zasad gospodarowania nieruchomościami zabudowanymi i niezabudowanymi oraz lokalami użytkowymi stanowiącymi własność Gminy Orły.

§ 12. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Orły.

§ 13. Nadzór nad wykonaniem uchwały powierza się Komisjom Budżetu i Finansów oraz Gospodarki Komunalnej, Ochrony Środowiska i Porządku Publicznego Rady Gminy w Orłach.

§ 14. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.

§ 15. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14-tu dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.