

**UCHWAŁA NR VIII/46/2011
RADY GMINY MICHAŁÓW**

z dnia 13 maja 2011 r.

w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. „a” , art. 40 ust. 1, ust. 2 pkt 3, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 roku, Nr 142, poz. 1591 z późn. zm), art. 13, art. 37 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r, Nr 102, poz. 651 z późn. zm.) , Rada Gminy Michałów uchwala co następuje:

**Rozdział I.
Postanowienia ogólne**

§ 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o :

1. **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r, Nr 102, poz. 651 z późn. zm.)

2. **nieruchomości gruntowej** - należy przez to rozumieć grunt wraz z częściami składowymi, z wyłączeniem budynków i lokali, jeżeli stanowią odrębny przedmiot własności;

3. **zasobie nieruchomości** - należy przez to rozumieć nieruchomości, które stanowią przedmiot własności Skarbu Państwa, gminy, powiatu lub województwa i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste, oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego Skarbu Państwa, gminy, powiatu lub województwa;

4. **działce gruntu** - należy przez to rozumieć niepodzieloną, ciągłą część powierzchni ziemskiej stanowiącą część lub całość nieruchomości gruntowej;

5. **zbywaniu albo nabywaniu nieruchomości** - należy przez to rozumieć dokonywanie czynności prawnych, na podstawie których następuje przeniesienie własności nieruchomości lub przeniesienie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej albo oddanie jej w użytkowanie wieczyste;

6. **wycenie nieruchomości** - należy przez to rozumieć postępowanie, w wyniku którego dokonuje się określenia wartości nieruchomości;

7. **stanie nieruchomości** - należy przez to rozumieć stan zagospodarowania, stan prawny, stan techniczno - użytkowy, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, a także stan otoczenia nieruchomości, w tym wielkość, charakter i stopień zurbanizowania miejscowości, w której nieruchomość jest położona;

**Rozdział II.
Nabywanie nieruchomości**

§ 2. 1. Nabywanie nieruchomości na rzecz gminy dokonuje się w przypadkach uzasadnionych interesem gminy, a w szczególności w związku z :

- a) potrzebami inwestycyjnymi
- b) koniecznością realizacji zadań własnych
- c) tworzeniem gminnego zasobu nieruchomości
- d) realizacją celów publicznych, o których mowa w art. 6 ustawy.

2. Odpłatne nabycie nieruchomości na rzecz gminy odbywa się na podstawie ceny ustalonej w jeden z następujących sposobów:

- a) po cenach średnich stosowanych w obrocie gruntami w Gminie,
- b) ustalonej w wyniku rokowań,
- c) na podstawie wyceny nieruchomości sporządzonej przez rzeczoznawcę majątkowego,
- d) ustalonej w przetargu.

§ 3. 1. Wójt Gminy powołuje Komisję, która w jego imieniu przeprowadza rokowania w celu ustalenia warunków nabycia nieruchomości na rzecz gminy.

2. Rokowania w sprawie nabycia nieruchomości na rzecz gminy mogą być podjęte pod warunkiem zapewnienia w budżecie gminy środków finansowych na ten cel.

3. Uzgodnienie ceny i sporządzenie protokołu z przeprowadzonych rokowań w sprawie nabycia nieruchomości stanowi podstawę do zawarcia umowy w formie aktu notarialnego.

4. Protokół z rokowań powinien zawierać w szczególności:

- oznaczenie nieruchomości według ewidencji gruntów oraz według księgi wieczystej,
- przeznaczenie nieruchomości wg miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- obciążeniach nieruchomości,
- dane osobowe zbywcy nieruchomości,
- ustaloną cenę oraz sposób jej zapłaty wraz z kosztami nabycia nieruchomości,
- inne informacje dotyczące przedmiotu nabycia,
- datę sporządzenia protokołu.

5. W przypadku sporządzenia operatu szacunkowego stanowi on załącznik do protokołu rokowań.

6. W przypadku zamiany nieruchomości pomiędzy gminą a inną jednostką lub osobą fizyczną postawienia zawarte w § 3 pkt 1 -5 stosuje się odpowiednio.

§ 4. W szczególnie uzasadnionych przypadkach wynikających z potrzeb gminy nabycie nieruchomości może nastąpić w drodze przetargu. Przystępujący do przetargu reprezentant gminy działa na podstawie upoważnienia Wójta w granicach środków finansowych zapewnionych w budżecie gminy na ten cel.

Rozdział III.

Zbywanie nieruchomości

§ 5. 1. Za wcześniejszą zgodą Rady Gminy przeznaczają się do sprzedaży i oddania w użytkowanie wieczyste nieruchomości, które:

- są niezbędne dla rozwoju i prawidłowego funkcjonowania gminy oraz są niezbędne do wykonywania zadań własnych gminy,
- ich sprzedaż rokuje lepsze wykorzystanie gospodarcze i osiągnięcie wyższych efektów ekonomicznych przez inne podmioty.

2. Odrębna zgoda Rady Gminy wymagana jest w przypadku:

- dokonania darowizny nieruchomości na cele publiczne na rzecz Skarbu Państwa lub na rzecz innej jednostki samorządu terytorialnego,
- nieodpłatnego oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste Skarbu Państwa lub innej jednostce samorządu terytorialnego, dokonanie zamiany nieruchomości pomiędzy gminą a Skarbem Państwa oraz gminą i inną jednostką samorządu terytorialnego bez obowiązku dokonywania dopłaty w przypadku, gdy nieruchomość stanowiąca własność Gminy ma wyższą wartość.
- nieodpłatnego obciążenia nieruchomości gminy na rzecz Skarbu Państwa lub innych jednostek samorządu terytorialnego ograniczonymi prawami rzeczowymi.

§ 6. 1. Zbycie nieruchomości następuje w drodze przetargu lub w drodze bezprzetargowej po uprzednim przeznaczeniu jej do zbycia przez Radę Gminy.

2. Zbycie nieruchomości w drodze bezprzetargowej następuje w przypadku spełnienia przesłanek określonych w art 37 ust. 2 i 3 ustawy.

3. Zbycie nieruchomości w drodze bezprzetargowej musi być poprzedzone rokowaniami, które przeprowadza komisja powołana przez Wójta Gminy.

4. Z przeprowadzonych rokowań sporządza się protokół, który powinien zawierać w szczególności:

- oznaczenie nieruchomości według ewidencji gruntów oraz według księgi wieczystej,

- przeznaczenie nieruchomości wg miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- obciążeniach nieruchomości,
- dane osobowe nabywcy nieruchomości,
- ustaloną cenę oraz sposób jej zapłaty wraz z kosztami nabycia nieruchomości,
- inne informacje dotyczące przedmiotu zbycia,
- data sporządzenia protokołu.

5. Po przeprowadzonych rokowaniach Wójt Gminy podejmuje rozstrzygnięcie o zbyciu nieruchomości.

6. Przed podjęciem rozstrzygnięcia Wójt Gminy jest zobowiązany zapoznać się ze stanowiskiem Komisji budżetowej Rady Gminy w sprawie przeprowadzonych rokowań.

7. Cenę wywoławczą i cenę zbycia nieruchomości określa Wójt w drodze zarządzenia na podstawie wyceny sporządzonej przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym.

8. 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.

Rozdział IV. Najem i dzierżawa

§ 7. 1. Wolne nieruchomości nie przeznaczone do zbycia wynajmuje się lub wdzierżawia w drodze przetargu.

2. Przeznaczenie nieruchomości do dzierżawy lub najmu w trybie przetargu następuje w drodze zarządzenia Wójta.

3. Wójt może bez zgody Rady wdzierżawić lub wynająć nieruchomości gminne na czas oznaczony do lat 10.

4. Okres dzierżawy i najmu, rodzaj przetargu, określa Wójt Gminy uwzględniając cel dzierżawy oraz wysokość nakładów ponoszonych przez dzierżawców i najemców.

5. Ustala się minimalne wywoławcze miesięczne stawki czynszu:

- a) Lokale na działalność handlową – 3,70 zł netto za 1 m²
- b) Lokale na działalność usługową – 3,70 zł netto za 1 m²
- c) Garaże - 2,00 zł netto za 1 m²
- d) Grunty pod garażami – 0,50 zł netto za 1 m²
- e) Pozostałe – 1,50 zł netto za 1 m²

6. Wójt kierując się interesem gminy może ustalić w drodze zarządzenia wyższą stawkę czynszu niż stawki określone w ust. 5.

7. Wysokość rocznego czynszu dzierżawnego nieruchomości wykorzystywanej na cele upraw rolniczych określa Wójt w drodze zarządzenia jako równowartość pieniężną odpowiedniej ilości pszenicy według publikacji Głównego Urzędu Statystycznego za pierwsze półrocze danego roku, a klauzulę o sposobie przeliczenia umieszcza się w treści umowy.

8. Czynsz z tytułu dzierżawy i najmu pozostałych nieruchomości podlega waloryzacji w oparciu o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanych przez Prezesa GUS w okresach rocznych. Klauzulę o trybie podwyższenia czynszu umieszcza się w treści umowy.

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

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

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

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

§ 8. 1. W przypadku nie ustalenia najemcy w pierwszym przetargu , ogłasza się drugi przetarg. Stawka wywoławcza czynszu za 1 m2 w drugim przetargu nie może być niższa niż 75 % stawki wywoławczej z pierwszego przetargu.

2. Nieruchomości mogą być wydzierżawiane lub wynajmowane za zgodą Rady Gminy drodze bezprzetargowej:

- a) w przypadkach określonych w art. 37 ust. 3 ustawy,
- b) w przypadku dwukrotnego ogłoszonego przetargu zakończonego wynikiem negatywnym
- c) 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.

Rozdział V. Obciążanie nieruchomości

§ 9. 1. Nieruchomości mogą być obciążane ograniczonymi prawami rzeczowymi za wynagrodzeniem określonym w umowie między Gminą a podmiotem na rzecz którego użytkowanie ma być ustanowione.

2. Obciążanie nieruchomości następować będzie według zasad określonych w Kodeksie Cywilnym i ustawie o księgach wieczystych i hipotece.

3. Obciążanie nieruchomości może polegać na:

- a) ustanowieniu prawa użytkowania,
- b) ustanowieniu hipoteki,
- c) ustanowieniu służebności

4. Ustanowienie prawa użytkowania oraz hipoteki wymaga zgody Rady Gminy.

Rozdział VI. Postanowienia końcowe

§ 10. 1. W sprawach nieuregulowanych w niniejszej uchwale zastosowanie mają m.in. odpowiednie przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami oraz Kodeksu Cywilnego.

2. Traci moc Uchwała Nr XIII/83/2004 Rady Gminy w Michałowie z dnia 4 lutego 2004 roku w sprawie zasad nabycia, zbycia i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na okres dłuższy niż trzy lata.

3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

4. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia.

Przewodniczący Rady Gminy

Zygmunt Mika

Uzasadnienie

Do wyłącznej właściwości Rady Gminy należy m.in. podejmowanie zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt 9 lit „a” ustawy o samorządzie gminnym uchwał w sprawach majątkowych gminy, przekraczających zakres zwykłego zarządu dotyczących zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony. Przedmiotowa uchwała jest podejmowana w związku z określeniem minimalnych stawek czynszu dzierżawnego i najmu. Ponadto uchwała kompleksowo reguluje sprawy związane nabywaniem, zbywaniem, obciążaniem nieruchomości oraz ich wydzierżawianiem i wynajmowaniem na okres dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony. W związku z powyższym podjęcie przedmiotowej uchwały jest w pełni uzasadnione interesem gminy oraz zgodne z powołanymi podstawami prawnymi.