

**UCHWAŁA NR XVII/92/2019
RADY GMINY SKARŻYSKO KOŚCIELNE
z dnia 30 grudnia 2019 r.**

w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości nie wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, 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 i ust. 2 pkt 3 i art.41 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2019 r., poz. 506 z późn. zm.) w związku z art. 12, art. 13, art. 14 ust. 3-5, art. 15, art. 24 ust. 1, art. 25 ust. 1, art. 37 ust. 3 i ust. 4, art. 67 ust. 1 oraz art. 70 ust. 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz.U. z 2018 r., poz. 2204 z późn. zm.),

RADA GMINY uchwala, co następuje:

Rozdział I

PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. Uchwała określa zasady gospodarowania nieruchomościami, nie wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy, przez Wójta Gminy Skarżysko Kościelne stanowiącymi własność Gminy w zakresie ich nabywania, zbywania i obciążania oraz wydzierżawiania lub wynajmowania na okres dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, oraz w przypadku gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat, strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o :

- 1) Ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 o gospodarce nieruchomościami;
- 2) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Skarżysko Kościelne
- 3) Radzie Gminy – należy przez to rozumieć Radę Gminy w Skarżysku Kościelnym;
- 4) Wójcie Gminy – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Skarżysko Kościelne;
- 5) gospodarowaniu nieruchomościami – należy przez to rozumieć nabywanie, zmianę, zbywanie nieruchomości, oddawanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste, użytkowanie, trwały zarząd, obciążanie nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi, oddawanie ich w najem, dzierżawę, użyczenie.

§ 3. Nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Skarżysko Kościelne gospodaruje Wójt Gminy w oparciu o zapisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz zasady określone niniejszą uchwałą, o ile ustawy szczególne nie stanowią inaczej.

Rozdział II

ZASADY NABYWANIA NIERUCHOMOŚCI

§ 4. Wójt Gminy Skarżysko Kościelne może nabywać nieruchomości na rzecz Gminy od osób fizycznych, Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego i innych osób prawnych, co następuje w drodze:

- 1) zawarcia umowy sprzedaży,
- 2) nabycia w drodze pierwokupu,
- 3) przyjęcia darowizny, nieodpłatnego przekazania, spadku, zapisu lub zamiany,
- 4) oddania w użytkowanie wieczyste,
- 5) przejęcia przez Gminę nieruchomości za zobowiązania jej dłużników, a w szczególności za zobowiązania podatkowe,
- 6) wywłaszczenia na rzecz Gminy Skarżysko Kościelne,

- 7) nabywania prawa własności od Skarbu Państwa w drodze umowy i komunalizacji,
- 8) innych czynności prawnych.

§ 5. Nabywanie nieruchomości dokonuje się w przypadkach uzasadnionych interesami Gminy, a w szczególności w związku z :

- 1) zamierzeniami i potrzebami inwestycyjnymi Gminy,
- 2) realizacją zadań własnych i zleconych, bądź wynikających z przyjętych planów i strategii rozwoju Gminy,
- 3) realizacją obowiązków Gminy wynikających z przepisów szczególnych, scalaniem nieruchomości i ich ponownym podziałem,
- 4) tworzeniem gminnego zasobu nieruchomości na cele rozwojowe Gminy i zorganizowanej działalności inwestycyjnej,
- 5) w celu uregulowania stanów prawnych, w tym uzyskania tytułu prawnego do nieruchomości znajdujących się w posiadaniu Gminy,
- 6) realizacją innych celów publicznych.

§ 6. Do nabycia nieruchomości wymagana jest zgoda Rady Gminy.

§ 7. 1. Warunkiem nabycia nieruchomości jest uprzednie zabezpieczenie środków finansowych w budżecie Gminy.

2. Powierzchnia i cena nieruchomości oferowanej Gminie, zostaje ustalona w drodze negocjacji prowadzonej przez Wójta Gminy Skarżysko Kościelne z oferentem na podstawie przedstawionego operatu szacunkowego nieruchomości opracowanego przez Gminę.
3. Jeżeli cena nieruchomości podana przez stronę biorącą udział w negocjacjach odbiega od ceny ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego nabycie może nastąpić wyłącznie za zgodą Rady Gminy.
4. Należność za nabywaną nieruchomość może być płacona jednorazowo lub w ratach, których wysokość i termin płatności jest ustalony w akcie notarialnym.
5. Jeżeli nieruchomość jest obciążona ograniczonymi prawami rzeczowymi, innymi ciężarami lub obowiązkami, nabycie własności nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego, wymaga uprzedniej zgody Rady Gminy.

Rozdział III

ZASADY ZAMIANY NIERUCHOMOŚCI

§ 8. 1. Zamiana nieruchomości jest możliwa w przypadkach regulacji stanów prawnych lub przy nabywaniu nieruchomości na zadania własne Gminy.

2. Zamianę nieruchomości gruntowych na nieruchomości stanowiące własność osób fizycznych lub osób prawnych może być realizowana przy zachowaniu następujących warunków:

- 1) nieruchomości zakwalifikowane do zamiany podlegają wycenie przez rzeczoznawcę majątkowego,
- 2) w przypadku nierównej wartości zamienianych nieruchomości stosuje się dopłatę, której wysokość jest równa różnicy wartości zamienianych nieruchomości,
- 3) koszty zawarcia umowy obie strony ponoszą w równych częściach.

§ 9. Do zamiany nieruchomości wymagana jest zgoda Rady Gminy.

Rozdział IV

ZASADY ZBYWANIA NIERUCHOMOŚCI

§ 10. 1. Wójt może zbywać nieruchomości stanowiące własność lub prawo użytkowania wieczystego Gminy:

- 1) w drodze przetargu,
- 2) w trybie bezprzetargowym – nieruchomości, których sprzedaż jest ustawowo zwolniona z obowiązku przetargowego zbycia,
- 3) w trybie art. 231 kodeksu cywilnego.

§ 11. Nieruchomości z zasobu gminnego zbywa się poprzez:

- 1) zawarcie umowy sprzedaży, zamiany, darowizny lub oddania w użytkowanie wieczyste,
- 2) wniesienia prawa własności nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego aportem do spółki prawa handlowego,
- 3) przekazania nieruchomości jako majątku tworzonej fundacji lub jako wyposażenie gminnej osoby prawnej,
- 4) przekazania nieodpłatnie w drodze umowy partnerowi prywatnemu lub spółce, o której mowa w art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 19 grudnia 2008 r. o partnerstwie publiczno-prawnym na czas realizacji przedsięwzięcia w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego.

§ 12. Przy zbywaniu nieruchomości należy kierować się między innymi następującymi kryteriami:

- 1) lokalizacją zbywanej nieruchomości,
- 2) przeznaczeniem w planie zagospodarowania przestrzennego lub w studium i kierunków zagospodarowania przestrzennego,
- 3) wpływem przewidywanego zagospodarowania zbywanej nieruchomości na rozwój Gminy.

§ 13. O zbyciu nieruchomości decyduje Rada Gminy w formie uchwały.

§ 14. 1. Zbywanie nieruchomości w trybie przetargowym będzie następować na zasadach określonych w ustawie.

2. O formie przetargu decyduje Wójt Gminy

§ 15. 1. Zbycie nieruchomości może nastąpić w drodze bezprzetargowej stosownie do odrębnej uchwały Rady Gminy podejmowanej przed każdorazową sprzedażą.

2. W przypadku zbywania nieruchomości w trybie bezprzetargowym, zbycie ich następować będzie za cenę ustaloną po przeprowadzeniu negocjacji, jednakże nie niższą od ich wartości rynkowej.

3. Cena nieruchomości gruntowej w drodze bezprzetargowej lub w drodze negocjacji może być rozłożona na raty na zasadach określonych w ustawie.

4. Roszczenia Gminy z tytułu niespłaconej, rozłożonej na raty reszty należności podlegają zabezpieczeniu hipotecznemu.

Rozdział V

ZASADY OBCIĄŻANIA NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCYCH WŁASNOŚĆ GMINY

§ 16. 1. Nieruchomości stanowiące własność Gminy mogą być obciążone ograniczonymi prawami rzeczowymi na rzecz osób fizycznych i prawnych. Zarządzanie w przedmiocie obciążenia nieruchomości wydaje Wójt Gminy i nie wymaga to zgody Rady Gminy.

2. Obciążenie nieruchomości następować będzie według zasad określonych w ustawie z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny oraz ustawie z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece.

3. Obciążenie nieruchomości może polegać w szczególności na:

- 1) ustanowieniu hipoteki,
- 2) ustanowieniu służebności gruntowej lub osobistej,
- 3) oddaniu nieruchomości w użytkowanie.

§ 17. 1. Okres użytkowania nieruchomości nie może być dłuższy niż 10 lat.

2. Wójt ustala wysokość opłaty za użytkowanie nieruchomości.

§ 18. 1. Nieruchomości w uzasadnionych gospodarczo i społecznie przypadkach mogą być obciążane służebnością gruntową na czas nieokreślony lub określony.

2. Wójt ustala wysokość wynagrodzenia za ustanowienie służebności.

3. Obciążenie nieruchomości służebnościami gruntowymi może nastąpić między innymi:

- 1) jeżeli nieruchomość nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej lub do budynków w granicach tej nieruchomości,
- 2) jeżeli potrzeba ustanowienia służebności gruntowej drogowej jest następstwem zbycia nieruchomości.

4. Wójt w uzasadnionych gospodarczo i społecznie przypadkach, może występować do osób fizycznych, prawnych, jednostek samorządu terytorialnego lub Skarbu Państwa o ustanowienie służebności na warunkach określonych przez strony w umowie.

Rozdział VI

ZASADY WYDZIERŻAWIANIA NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCYCH WŁASNOŚĆ GMINY SKARŻYSKO KOŚCIELNE

§ 19. Upoważnia się Wójta Gminy do wydzierżawiania lub najmu nieruchomości na okres dłuższy niż 3 lata.

1. Wójt Gminy może bez zgody Rady Gminy zawierać umowy dzierżawy lub najmu nieruchomości na okres do 10 lat.

2. Wójt Gminy może bez zgody Rady Gminy zawierać kolejne umowy dzierżawy lub najmu, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość, w przypadku gdy wcześniejsze umowy były zawarte na czas oznaczony do 3 lat.

3. Nieruchomości oddaje się w dzierżawę lub najem na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata luba na czas nieoznaczony w trybie przetargowym, zgodnie z przepisami ustawy z zastrzeżeniem ust. 4.

4. Odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umowy dzierżawy wymaga indywidualnej zgody Rady Gminy wyrażonej w podjętej uchwale.

5. Łączny okres trwania umów, w przypadkach o których mowa w ust. 2 nie może przekroczyć 10 lat.

§ 20. 1. W zawieranych umowach dzierżawy i najmu powinien być należycie zabezpieczony interes Gminy poprzez ustanowienie zabezpieczeń właściwych dla danego rodzaju umowy i obowiązków obciążających dzierżawcę lub najemcę w razie naruszenia postanowień umowy.

2. Zabezpieczenia, o których mowa w ust. 1 polegają w szczególności na:

- a) określeniu uprawnień do rozwiązania umowy w przypadku użytkowania nieruchomości niezgodnie z ustalonym przeznaczeniem w sposób mogący obniżyć jej wartość, bez zachowania terminów,
- b) określeniu uprawnień do rozwiązania umowy w przypadku zalegania z płatnością czynszu za dzierżawę lub najem przez okres 3 miesięcy.

3. Poza regulacjami określonymi w ust. 2, umowy dzierżawy lub najmu winny zawierać odpowiednie postanowienia umożliwiające coroczną waloryzację stawek czynszu dzierżawnego zwiększonego o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni podawany w Komunikacie Prezesa GUS oraz zawiadomienie dzierżawcę lub najemcę o zmianie wysokości czynszu w terminie 30 dni od jego ustalenia.

4. Wysokość minimalnych stawek czynszu dzierżawnego lub najmu określa Wójt Gminy.

Rozdział VII

PRZEKAZYWANIE NIERUCHOMOŚCI JEDNOSTKOM ORGANIZACYJNYM GMINY

§ 21. 1. Nieruchomości stanowiące własność Gminy Skarżysko Kościelne mogą być przekazane przez Wójta Gminy w trwały zarząd jednostkom organizacyjnym Gminy, nieposiadającym osobowości prawnej.

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

Rozdział VIII

BEZUMOWNE UŻYTKOWANIE

§ 22. W przypadku powstania zdarzenia władania nieruchomościami Gminy Skarżysko Kościelne bez tytułu prawnego, wówczas od dnia powstania tego zdarzenia Wójt Gminy ustala opłatę w wysokości dwukrotności czynszu dzierżawnego obliczonego na podstawie obowiązujących przepisów w tym zakresie.

Rozdział IX

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 23. Traci moc Uchwała Nr XIII/72/2019 Rady Gminy Skarżysko Kościelne z dnia 24 września 2019 r. w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości nie wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony.

§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

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

PRZEWODNICZĄCY RADY

Andrzej Kwiatkowski

Uzasadnienie

Zgodnie z ustawą z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, do wyłącznej właściwości Rady Gminy należy podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych gminy przekraczających zakres zwykłego zarządu, dotyczących określenia zasad nabyci, zbycia i obciążania nieruchomości gruntowych oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata, chyba że przepisy szczególne stanowią inaczej. Z kolei ustawa o gospodarce nieruchomościami określa, że w sprawach gospodarowania nieruchomościami gminę reprezentuje jej organ wykonawczy czyli Wójt oraz wskazuje, które działania Wójta wymagają zgody Rady Gminy.

Opracowany projekt uchwały określa kompetencje Wójta Gminy dotyczące nabywania, zbywania nieruchomości stanowiących własność Gminy Skarżysko Kościelne oraz ich wydzierżawiania i wynajmowania. Przyjęte w projekcie uchwały rozwiązania pozostawiają w gestii Rady Gminy szeroki zakres kompetencji dotyczących nabywania i zbywania nieruchomości przez Gminę.

W związku z powyższym, zasadne podjęcie przez Radę Gminę niniejszej uchwały.