

UCHWAŁA NR VI/52/19 RADY GMINY SICIENKO

z dnia 24 kwietnia 2019 r.

w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Sicienko

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506), w związku z art. 37 ust. 2 i ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2018 r. poz. 2204, poz. 2348, z 2019 r. poz. 270, poz. 492) uchwała się, co następuje:

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Określa się zasady nabywania, zbywania i obciążania oraz wydzierżawiania lub wynajmowania, użyczenia i przekazywania w trwały zarząd nieruchomości stanowiących własność Gminy Sicienko.

2. Uchwała niniejsza nie ma zastosowania do nieruchomości stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Sicienko.

3. Zasady, o których mowa w ust. 1 stosuje się odpowiednio także do nieruchomości, których Gmina Sicienko jest współwłaścicielem lub użytkownikiem wieczystym.

4. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) Radzie Gminy – należy przez to rozumieć Radę Gminy Sicienko;
- 2) Wójcie- należy przez to rozumieć Wójta Gminy Sicienko;
- 3) gminie – należy przez to rozumieć Gminę Sicienko;
- 4) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami;
- 5) urządzeniach infrastruktury technicznej – należy przez to rozumieć drogi oraz wybudowane pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne i telekomunikacyjne;
- 6) zasobie nieruchomości – należy przez to rozumieć nieruchomości, które stanowią przedmiot własności gminy i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste oraz nieruchomości będące w użytkowaniu wieczystym gminy.

§ 2. Nieruchomości stanowiące własność lub prawo użytkowania wieczystego gminy mogą być przedmiotem obrotu, w szczególności:

- 1) zbywania nieruchomości;
- 2) nabywania nieruchomości;
- 3) zbywania i nabywania udziału w nieruchomościach;
- 4) zamiany;
- 5) zrzeczenia się nieruchomości;
- 6) oddania w użytkowanie wieczyste;
- 7) oddania nieruchomości w najem, dzierżawę, użyczenie, trwały zarząd;
- 8) obciążania ograniczonymi prawami rzeczowymi.

Rozdział 2.

Zasady nabywania nieruchomości

§ 3. Upoważnia się Wójta do nabywania na własność oraz w użytkowanie wieczyste nieruchomości zabudowanych i niezabudowanych według przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz Kodeksu cywilnego w celu realizacji zadań, w szczególności:

- 1) na cele publiczne;

- 2) na tworzenie gminnego zasobu nieruchomości, w celu realizacji zadań związanych z funkcjonowaniem i rozwojem gminy;
- 3) w celu regulacji stanu posiadania;
- 4) w następstwie wykonania prawa pierwokupu;
- 5) na cele związane z realizacją zadań własnych i zleconych;
- 6) w formie darowizny lub nieodpłatnego przekazania na rzecz gminy;
- 7) przez komunalizację mienia Skarbu Państwa;
- 8) w wyniku zamiany nieruchomości;
- 9) w wyniku licytacji komorniczej;
- 10) na skutek wywłaszczenia;
- 11) w celu zwolnienia dłużnika ze zobowiązań pieniężnych na podstawie art. 453 Kodeksu cywilnego lub na podstawie art. 66 Ordynacji podatkowej w sytuacji, gdy jest to uzasadnione interesem gminy;
- 12) w zamian za zobowiązania cywilnoprawne;
- 13) będącymi obowiązkami gminy wynikającymi z przepisów szczególnych.

§ 4. 1. Nieruchomości mogą być nabywane odpłatnie lub nieodpłatnie. Nieruchomości nabywane odpłatnie, nabywane będą za cenę ustaloną między stronami w drodze rokowań pod warunkiem zapewnienia na ten cel środków w budżecie gminy. Podstawą do rokowań jest wycena nieruchomości sporządzana stosownie do przepisów ustawy. W przypadkach szczególnie uzasadnionych potrzebami gminy nabycie może nastąpić w drodze przetargu, za cenę nieprzekraczającą kwoty określonej na ten cel w uchwale budżetowej.

§ 5. 1. Upoważnia się Wójta do dokonywania bez zgody Rady Gminy zamian nieruchomości. W przypadku nierównej wartości zamienianych nieruchomości Wójt może dokonać zamiany bez zgody Rady Gminy, jeżeli dopłata ze strony gminy nie przekracza kwoty zapewnionej na ten cel w budżecie gminy.

Rozdział 3. Zasady zbywania nieruchomości

§ 6. Upoważnia się Wójta do zbywania nieruchomości stanowiących własność lub użytkowanie wieczyste gminy na zasadach określonych w niniejszej uchwale, według przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, przepisów wykonawczych do tej ustawy oraz przepisów Kodeksu cywilnego.

§ 7. 1. Nieruchomości zbywa się w trybie:

- 1) przetargowym;
- 2) bezprzetargowym.

§ 8. 1. Sprzedaż lub oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste w trybie bezprzetargowym następuje w przypadkach określonych ustawą.

2. W przypadku zbywania nieruchomości w drodze bezprzetargowej, zbycie następuje za cenę ustaloną po przeprowadzeniu rokowań, jednak nie niższą od wartości rynkowej.

3. Cena nieruchomości gruntowej zbywanej w drodze bezprzetargowej może być rozłożona na raty na czas nie dłuższy niż 10 lat. Pierwsza rata w wysokości nie mniejszej niż 25 % ustalonej ceny nabycia, powiększonej o należny podatek od towarów i usług, podlega zapłacie przed zawarciem umowy sprzedaży.

4. Rozłożoną na raty, niespłaconą część ceny zabezpiecza się hipoteką i podlega ona oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy procentowej równej stopie redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski.

§ 9. Zbywanie nieruchomości w trybie przetargowym będzie następować na zasadach określonych w ustawie. O formie przetargu decyduje Wójt.

Rozdział 4.

Zasady obciążania, przekazywania w trwały zarząd i użyczenia nieruchomości

§ 10. 1. Upoważnia się Wójta do obciążania nieruchomości stanowiących własność gminy ograniczonymi prawami rzeczowymi. Obciążanie następować będzie według zasad określonych w Kodeksie cywilnym oraz w ustawie z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece.

2. Obciążanie nieruchomości może polegać w szczególności na obciążaniu:

- 1) służebnością gruntową polegającą na prawie przejścia i przejazdu - o ile nieruchomość władająca nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej;
- 2) służebnością przesyłu z tytułu przebiegu urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) prawem użytkowania;
- 4) hipoteką.

3. Obciążanie nieruchomości służebnością nie może powodować utraty możliwości jej zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem.

§ 11. Wójtowi przysługuje prawo oddawania nieruchomości w trwały zarząd na czas oznaczony powyżej 3 lat lub na czas nieoznaczony na cele związane z działalnością jednostki organizacyjnej.

§ 12. Wójt ma prawo bez zgody Rady Gminy oddawać nieruchomości w użyczenie na okres dłuższy niż 3 lata, w przypadku przeznaczenia nieruchomości na cele charytatywne.

Rozdział 5.

Zasady wydzierżawiania lub wynajmowania nieruchomości

§ 13. 1. Upoważnia się Wójta do wydzierżawiania lub wynajmowania nieruchomości w trybie bezprzetargowym, z zastrzeżeniem ust. 2, na okres oznaczony do 10 lat, jeżeli oddanie nieruchomości w dzierżawę lub najem następuje jako kontynuacja wcześniej zawartej umowy dzierżawy (lub najmu), pod warunkiem, że dotychczasowy dzierżawca (najemca) nie posiada zaległości pieniężnych z tytułu dzierżawy (lub najmu).

2. W przypadku ubiegania się o dzierżawę lub najem przez więcej niż jednego zainteresowanego obowiązuje tryb przetargowy.

§ 14. Upoważnia się Wójta do dokonania umowy cesji ze współmałżonkiem, zstępnym lub wstępnym w przypadku śmierci dzierżawcy (najemcy), o ile osoba ta przejmuje wszelkie prawa i obowiązki dotychczasowej strony stosunku prawnego oraz będzie kontynuować dotychczas prowadzoną działalność, związaną z dzierżawioną lub wynajmowaną nieruchomością.

§ 15. 1. Wysokość stawek czynszu dla umów dzierżawy lub najmu nieruchomości lub jej części stanowiących własność gminy ustala się zarządzeniem Wójta.

2. W przypadku ustalenia stawki czynszu dzierżawy lub najmu w drodze przetargu, stawka określona w ust. 1 jest stawką wywoławczą.

§ 16. 1. W zawieranych umowach dzierżawy lub 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:

- 1) określeniu uprawnień do rozwiązania umowy w przypadku: użytkowania nieruchomości niezgodnie z ustalonym przeznaczeniem lub w sposób mogący obniżyć jej wartość lub wywołujący zagrożenie dla środowiska naturalnego, zdrowia bądź życia ludzkiego oraz w przypadku oddania nieruchomości w poddzierżawę lub podnajem;
- 2) określeniu uprawnień do rozwiązania umowy w przypadku zalegania z płatnością czynszu przez dzierżawcę (lub najemcę).

Rozdział 6.

Postanowienia końcowe

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sicienko.

§ 18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy
Siczenko

Marek Nadolny

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2019 poz. 506) podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych gminy, przekraczających zakres zwykłego zarządu, dotyczących m.in. zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości, a także ich wydzierżawiania i wynajmowania na okres dłuższy niż trzy lata należy do wyłącznej właściwości rady gminy. W przypadku gdy nie zostały określone zasady organ wykonawczy gminy może dokonywać tych czynności wyłącznie za zgodą rady, wyrażoną w formie uchwały.

Przedkładany projekt zawiera rozwiązania systemowe, które określają sposób gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Sicienko, z wyłączeniem nieruchomości stanowiących zasób mieszkaniowy, które zostały wcześniej uregulowane.

Przyjęcie uchwały skróci tryb procedowania spraw w zakresie gospodarowania nieruchomościami m.in. poprzez zmniejszenie liczby szczegółowych uchwał Rady Gminy Sicienko w sprawie wyrażenia zgody na dokonanie określonej czynności, podejmowanych dotychczas każdorazowo w indywidualnych sprawach.

Uchwała nie rodzi skutków finansowych dla budżetu gminy.

Mając powyższe na uwadze, podjęcie uchwały jest zasadne.