

**UCHWAŁA NR V/36/2019
RADY GMINY RYŃSK**

z dnia 5 lutego 2019 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 oraz zawierania kolejnych umów na czas oznaczony do 3 lat, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a i art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2018 r. poz. 994, 1000, 1349, 1432 i 2500), art. 13 ust. 1, art. 25 ust. 1, art. 34 ust. 6, art. 68 ust. 1 i art. 70 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2018 r. poz. 2204, 1509 i 2348) uchwała się, co następuje:

§ 1. Uchwała się Zasady nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony oraz zawierania kolejnych umów na czas oznaczony do 3 lat, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość zwane dalej Zasadami.

Postanowienia ogólne

§ 2. 1. Ilekroć w Zasadach jest mowa o:

- 1) ustawie - rozumie się przez to ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2018 r. poz. 2204 z późn.zm.);
- 2) Wójcie - rozumie się przez to Wójta Gminy Ryńsk;
- 3) Gminie - rozumie się przez to Gminę Ryńsk.

2. Gminny zasób stanowią nieruchomości wymienione w art. 24 ust. 1 ustawy zwane dalej nieruchomościami.

Nabywanie nieruchomości

§ 3. 1. Nabywanie nieruchomości na rzecz Gminy może następować na cele rozwojowe i inwestycyjne Gminy, w szczególności na realizację budownictwa mieszkaniowego oraz związanych z tym budownictwem urządzeń infrastruktury technicznej, na realizację innych celów publicznych i zadań własnych oraz tworzenia gminnego zasobu nieruchomości zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego na warunkach określonych w uchwale.

2. Przedmiotem nabycia mogą być nieruchomości stanowiące własność osób fizycznych i prawnych lub będące w użytkowaniu wieczystym tych osób, a także nieruchomości stanowiące własność Skarbu Państwa lub innych jednostek samorządu terytorialnego.

§ 4. Decyzję o nabyciu nieruchomości podejmuje Wójt.

§ 5. 1. Wójt może nabywać nieruchomości w drodze:

- 1) negocjacji - przy czym cena zakupu nieruchomości nie może być wyższa niż 1,5 krotność wartości ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego;
- 2) licytacji komorniczej lub przetargu - jeżeli uzna nabycie za uzasadnione lub gdy nieruchomość jest niezbędna do realizacji przez Gminę celów publicznych;
- 3) darowizny - jeżeli przyjęcie jest celowe z punktu widzenia interesów Gminy;
- 4) zamiany - jeżeli będzie to ekonomicznie uzasadnione lub gdy pozyskiwana nieruchomość jest niezbędna dla realizacji celów publicznych.

2. Nabycie nieruchomości przez Gminę może nastąpić tylko w ramach środków przewidzianych na ten cel w budżecie gminy.

3. Nabycie nieruchomości należy poprzedzić rokowaniami, przeprowadzonymi pomiędzy Wójtem a właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości, w celu ustalenia warunków nabycia, w tym także ceny nieruchomości.

4. Podstawą do przystąpienia do rokowań jest opinia szacunkowa wykonana przez rzeczoznawcę majątkowego.

5. Zasady określone w § 5 ust. 3 i 4 stosuje się też odpowiednio w przypadku ustanowienia na rzecz Gminy ograniczonych praw rzeczowych na nieruchomościach stanowiących własność osób trzecich.

§ 6. Wójt może występować z wnioskami do Wojewody Kujawsko-Pomorskiego, Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa i jednostek samorządu terytorialnego o nieodpłatne przekazywanie mienia oraz przeprowadzać transakcje przejmowania nieruchomości na własność Gminy.

Zasady zbywania nieruchomości

§ 7. Nieruchomości stanowiące własność Gminy mogą być przedmiotem zbycia lub oddania w użytkowanie wieczyste, jeżeli jest to ekonomicznie uzasadnione lub jeżeli nie mogą one być wykorzystywane na cele publiczne realizowane przez Gminę w ramach jej zadań własnych.

§ 8. O przeznaczeniu nieruchomości do sprzedaży lub oddania w użytkowanie wieczyste decyduje Wójt wydając zarządzenie, w którym określa także tryb przetargu.

§ 9. Sprzedaż nieruchomości następuje w drodze przetargu lub w drodze bezprzetargowej z zachowaniem zasad i warunków określonych w ustawie, innych obowiązujących przepisach oraz niniejszej uchwale.

§ 10. Warunki zbycia nieruchomości w drodze bezprzetargowej ustala Wójt w rokowaniach przeprowadzonych z nabywcą.

§ 11. W przypadku, gdy nieruchomość, która nie może być zbyta jako odrębna nieruchomość, graniczy z więcej niż jedną nieruchomością i dla każdej z nich może być niezbędna do poprawienia warunków zagospodarowania, a więcej niż jeden właściciel lub użytkownik wieczysty deklaruje chęć nabycia całości lub części, zbycie następuje w drodze przetargu ograniczonego.

§ 12. Nabywca nieruchomości niezależnie od uiszczenia ceny zobowiązany jest także do poniesienia kosztów związanych z zawarciem aktu notarialnego i opłat sądowych związanych z ujawnieniem prawa własności w księdze wieczystej.

§ 13. Za zgodą i na warunkach określonych przez Radę Gminy nieruchomości mogą być przedmiotem:

- 1) darowizny;
- 2) wkładu niepieniężnego (aportu) Gminy w spółkach prawa handlowego utworzonych z udziałem Gminy.

§ 14. W uzasadnionych przypadkach nieruchomości stanowiące własność Gminy mogą być zamienione na nieruchomości stanowiące własność lub będące w użytkowaniu wieczystym podmiotów wymienionych w § 3 ust. 2. Przy zamianie § 8 stosuje się odpowiednio.

§ 15. Wójt Gminy może na nieruchomościach ustanawiać ograniczone prawa rzeczowe:

- 1) służebności gruntowe gdy jest to niezbędne w celu zapewnienia dostępu nieruchomości do drogi publicznej oraz infrastruktury technicznej;
- 2) służebność przesyłu na rzecz przedsiębiorcy, który zamierza wybudować lub którego własność stanowią urządzenia, o których mowa w art. 49 § 1 Kodeksu cywilnego w zakresie określonym w art. 305¹ - 305⁴ Kodeksu cywilnego lub występować o ustanowienie służebności przesyłu na rzecz Gminy.

Zasady zbywania lokali mieszkalnych

§ 16. Zbyciu mogą podlegać lokale mieszkalne z wyłączeniem:

- 1) przeznaczonych do rozbiórki, przebudowy lub rekonstrukcji;
- 2) zajmowanych na czas remontu lub na czas trwania stosunku pracy.

§ 17. Decyzję o sprzedaży lokalu podejmuje Wójt wydając zarządzenie.

§ 18. Przy sprzedaży lokali mieszkalnych w domach wielomieszkańczych należy dążyć do jednoczesnej sprzedaży wszystkich lokali.

§ 19. Sprzedaż wolnych lokali mieszkalnych odbywa się tylko w drodze przetargu. O trybie przetargu decyduje Wójt.

§ 20. Sprzedaż lokali mieszkalnych odbywa się z jednoczesną sprzedażą ułamkowych części gruntu.

§ 21. Pierwszeństwo w nabyciu lokali mieszkalnych oraz nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi, w których znajduje się jeden lokal mieszkalny (dom jednorodzinny), jeżeli taki lokal jest w całości przedmiotem najmu, przysługuje w drodze bezprzetargowej najemcom, z którymi najem został nawiązany na czas nieoznaczony.

§ 22. Cenę lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego sprzedawanego w trybie bezprzetargowym ustala się na podstawie wartości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

§ 23. Nabywca lokalu niezależnie od zapłacenia ceny zobowiązany jest także do poniesienia kosztów związanych z zawarciem aktu notarialnego i opłat sądowych związanych z ujawnieniem prawa własności w księdze wieczystej.

§ 24. Cena lokalu mieszkalnego sprzedawanego w trybie bezprzetargowym może być uiszczona jednorazowo lub w ratach na warunkach określonych w § 26.

§ 25. Wójt może udzielić za zgodą Rady Gminy bonifikaty od ceny lokalu ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego, sprzedawanego w drodze bezprzetargowej.

§ 26. Cena sprzedaży lokalu z udziałem we współwłasności gruntu może zostać rozłożona na raty na następujących warunkach:

- 1) okres spłaty nie może przekroczyć 10 lat;
- 2) termin płatności rat określa się w umowie sprzedaży z tym, że pierwsza wpłata stanowiąca co najmniej 10% ceny lokalu po uwzględnieniu bonifikat, płatna jest przed zawarciem umowy a raty następne płatne są najpóźniej do dnia 31 marca każdego następnego roku;
- 3) rozłożona na raty nie spłacona część ceny sprzedaży podlega oprocentowaniu w wysokości
 - pierwsze 5 rat podlega oprocentowaniu w wysokości 1% w stosunku rocznym,
 - następne 5 rat oprocentowaniu w wysokości 1/3 aktualnej stawki kredytu refinansowego jednak nie mniej niż 5% w stosunku rocznym;
- 4) wierzytelność Gminy z tytułu nie spłaconej części ceny sprzedanego lokalu podlega zabezpieczeniu hipotecznemu.

Zasady wdzierżawiania, wynajmowania, oddania w użytkowanie oraz użyczenie na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata oraz zawierania kolejnych umów na czas oznaczony do 3 lat, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość

§ 27. Przedmiotem dzierżawy, najmu, użytkowania lub użyczenia mogą być nieruchomości (niezabudowane, zabudowane oraz lokale użytkowe) stanowiące własność Gminy.

§ 28. Nieruchomości są oddawane w dzierżawę lub najem osobom prawnym i fizycznym oraz jednostkom organizacyjnym nie posiadającym osobowości prawnej z zastosowaniem trybu przetargowego.

§ 29. Nieruchomości, które nie mogą być lub nie są przejściowo wykorzystywane przez Gminę pod trwałą zabudowę lub na inne cele mogą być wdzierżawiane lub wynajęte.

§ 30. Wdzierżawienie, użyczenie, oddanie w użytkowanie nieruchomości oraz oddanie w najem lokalu użytkowego, może nastąpić na okres dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony.

§ 31. 1. W umowach dzierżawy obowiązują klauzule:

- 1) zabezpieczające Gminę przed ewentualnym roszczeniem żądania wypłaty odszkodowania z tytułu poniesionych nakładów przez dzierżawców i najemców;
- 2) umożliwiające wypowiedzenie umowy zawartej na czas nieoznaczony bez podania przyczyn a w przypadku umów zawartych na czas oznaczony z przyczyn określonych w umowie;
- 3) umożliwiające aktualizację czynszu najmu lub dzierżawy w drodze jednostronnego oświadczenia woli wdzierżawiającego lub wynajmującego w oparciu o wskaźnik waloryzacji zawarty w umowie lub w zarządzeniu Wójta.

2. Obiekty budowlane wzniesione na nieruchomości lub poczynione na niej nakłady przez dzierżawcę lub najemcę nie mogą mieć charakteru trwałego. Z chwilą zakończenia dzierżawy lub najmu, dzierżawca lub najemca zobowiązany jest na własny koszt je usunąć z zastrzeżeniem postanowień § 32.

§ 32. Jeżeli nieruchomość wymaga od dzierżawcy, najemcy, użytkownika poniesienia nakładów na adaptację, modernizację, przebudowę, rozbudowę lub zabudowę należy uwzględnić projektowane wielkości nakładów dzierżawcy, najemcy, użytkownika lub biorącego do używania, oraz ustalić w umowie zasady i tryb zwrotu nakładów po wypowiedzeniu, rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy.

§ 33. Osobom fizycznym lub prawnym oraz jednostkom organizacyjnym nie posiadającym osobowości prawnej nieruchomości mogą być oddawane w użyczenie wyłącznie na cele charytatywne, opiekuńcze, kulturalne, lecznicze, oświatowe, wychowawcze, sportowo-rekreacyjne i turystyczne oraz inne cele publiczne o ile nie mają charakteru komercyjnego.

§ 34. Upoważnia się Wójta do zawierania kolejnych umów na czas oznaczony do 3 lat, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość.

Postanowienia końcowe

§ 35. Wójt składa Radzie Gminy półroczne pisemne informacje z realizacji uchwały – za I półrocze do 30 września, za II półrocze do 30 kwietnia roku następnego.

§ 36. Traci moc uchwała Nr XIII/121/07 Rady Gminy Wąbrzeźno z dnia 31 grudnia 2007 r. w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wdzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony oraz zawierania kolejnych umów na czas oznaczony do 3 lat, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość (Dz.Urz. Woj. Kuj.-Pom. z 2013 r. poz. 2268).

§ 37. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia.