

UCHWAŁA NR XXI/111/16 RADY GMINY PACANÓW

z dnia 5 lutego 2016 r.

w sprawie określenia zasad nabycia, zbycia i obciążania nieruchomości gruntowych oraz wyzierżawiania i najmu na okres dłuższy niż trzy lata.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a, art. 40 ust. 1, art. 41 ust.1, art. 42, art. 48 ust. 2 ustawy z dnia 8 marca 1990r, o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2015r. poz. 1515 z późn.zm.) , art. 11,art.13,art..24, art. 25 ust. 1 i 2, art. 34 ust. 1 i 2, art. 35 ust. 2, art. 37 ust. 2,3,4 , art.68 ust.1,art.70 ust.4,art.73 ust.3 i 4 art. 98 ust 1 i 3, art. 105, art. 109, art. 112 ust, 1 i 3, art. 113, art. 114, art. 151 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U, z 2015r, poz, 1774 ze zmianami) **Rada Gminy Pacanów uchwala co następuje:**

I. Postanowienia ogólne.

§ 1. Uchwała określa zasady nabywania, zbywania, obciążania nieruchomości gruntowych oraz ich wydzierżawiania i najmu na okres dłuższy niż trzy lata.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o :

- 1) nieruchomości gruntowej - należy przez to rozumieć grunt wraz z częściami składowymi, z wyłączeniem budynków i lokali, jeżeli stanowią odrębny przedmiot własności,
- 2) gminnym zasobie nieruchomości - należy rozumieć nieruchomości gruntowe stanowiące własność Gminy nie oddane w użytkowanie wieczyste lub w trwałe zarząd, a także nie obciążone prawem użytkowania,
- 3) celach publicznych - należy rozumieć zadania własne Gminy służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty w sprawach:
 - wydzielania gruntów pod budowę dróg publicznych, obiektów i urządzeń transportu publicznego,
 - budowy i utrzymywania ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania płynów, pary, gazów i energii elektrycznej a także innych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń,
 - budowy i utrzymywania publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania i oczyszczania ścieków oraz utylizacji odpadów,
 - gminnego budownictwa mieszkaniowego,
 - budowy oraz utrzymywania obiektów i urządzeń służących ochronie środowiska, zbiorników i innych urządzeń wodnych służących zaopatrzeniu w wodę, regulacji przepływów i ochronie przed powodzią, regulacja i utrzymywanie wód oraz urządzeń melioracji wodnych, a także obiektów ochrony przeciwpożarowej będących własnością Gminy,
 - ochrony nieruchomości stanowiących dobra kultury, bibliotek gminnych i innych placówek upowszechniania kultury, kultury fizycznej i turystyki, terenów rekreacyjnych i urządzeń sportowych,
 - budowy i utrzymywania pomieszczeń dla urzędu, gminnych: organów władzy, administracji, szkół publicznych, publicznych obiektów ochrony zdrowia, publicznych przedszkoli, publicznych domów opieki społecznej, publicznych placówek opiekuńczo-wychowawczych,
 - porządku publicznego i bezpieczeństwa obywateli,
 - zakładania i utrzymywania cmentarzy gminnych,
 - zakładania targowisk i hal targowych,
 - zieleni gminnej i zadrzewień,
 - innych zleconych gminie przepisami ustaw,
- 4) Gminie - należy rozumieć Gminę Pacanów.

II. Zasady nabywania nieruchomości gruntowych.

§ 3. Podstawą tworzenia gminnego zasobu nieruchomości jest studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy.

§ 4. Nabywanie nieruchomości na własność Gminy, na cele rozwojowe Gminy i zorganizowanej działalności inwestycyjnej, a w szczególności na realizację budownictwa mieszkaniowego oraz związanych z tym budownictwem urządzeń infrastruktury technicznej, a także na realizację innych celów publicznych może odbywać się na podstawie:

- umów cywilnoprawnych,
- jako skutek podziału nieruchomości dokonanego na wniosek właściciela nieruchomości,
- w wyniku scalenia i podziału nieruchomości,
- wykonania prawa pierwokupu,
- w wyniku wywłaszczenia.

§ 5. Warunki nabycia nieruchomości na własność Gminy na podstawie umowy cywilnoprawnej ustala się w drodze rokowań. Rokowania prowadzi Wójt Gminy osobiście lub osoba imiennie przez niego upoważniona. Z rokowań sporządza się protokół, który powinien zawierać:

- dane personalne osób działających na rzecz Gminy,
- dane personalne dotyczące zbywcy,
- oznaczenie nieruchomości według ewidencji gruntów, stan prawny nieruchomości oraz numer księgi wieczystej dla niej urządzonej,
- określenie celu, w jakim ma być nabyta nieruchomość na rzecz Gminy,
- przeznaczenie nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
- ustaloną cenę nabycia nieruchomości,
- warunki zapłaty łącznie z kosztami nabycia,

§ 6. 1. Ustalenia ceny nabycia nieruchomości należy dokonywać z uwzględnieniem cen wolnorynkowych dla tego rodzaju nieruchomości przy zachowaniu zasad, że:

- strony rokowań działają od siebie niezależnie,
- upływa czas niezbędny do wynegocjowania warunków,
- strony mają stanowczy zamiar zawarcia umowy.

2. Jeśli cena nieruchomości podana przez zbywcę znacznie przewyższa cenę wolnorynkową w obrocie tego rodzaju nieruchomościami, prowadzący rokowania zleca rzeczoznawcy majątkowemu określenie wartości nieruchomości. Opinia rzeczoznawcy majątkowego stanowi załącznik do protokołu rokowań.

§ 7. Protokół rokowań wraz z dokumentacją techniczno-prawną stanowi podstawę sporządzenia umowy przeniesienia własności w formie aktu notarialnego.

§ 8. Nabycie nieruchomości, której podział dokonany został na wniosek jej właściciela następuje na podstawie decyzji wójta z mocy prawa, a przy ustalaniu i wypłacie odszkodowania mają zastosowanie postanowienia § 6 niniejszej uchwały.

§ 9. Nabycie nieruchomości w wyniku scalenia i podziału nieruchomości następuje na podstawie odrębnej uchwały o scaleniu i podziale nieruchomości z mocy prawa.

§ 10. Nabycie nieruchomości w wyniku wykonania prawa pierwokupu może nastąpić zgodnie z art. 109 Ustawy o gospodarce nieruchomościami.

§ 11. Nabycie nieruchomości w drodze wywłaszczenia może nastąpić wyłącznie wtedy gdy cele publiczne nie mogą być inaczej zrealizowane i wynika to z rokowań, o których mowa w § 5 i § 6.

III. Zasady zbywania, dzierżawy i najmu nieruchomości stanowiących własność Gminy.

§ 12. Wójt Gminy przeznaczają do zbycia nieruchomości, jeżeli są zbędne dla realizacji celów publicznych i zaspokojenia zbiorowych potrzeb mieszkańców Gminy, a także gdy przemawia za tym słuszny interes ekonomiczny Gminy.

§ 13. Wójt Gminy sporządza wykaz nieruchomości gruntowych przeznaczonych do sprzedaży, do oddania w użytkowanie wieczyste, w dzierżawę lub najem i podaje do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w miejscowym Urzędzie Gminy na okres 21 dni, w sołectwach na terenie których nieruchomość się znajduje, na stronie internetowej Urzędu Gminy, a ponadto informację o wywieszeniu tego wykazu ogłasza w prasie lokalnej.

§ 14. Wykaz nieruchomości gruntowych przeznaczonych do sprzedaży, oddania w użytkowanie wieczyste, dzierżawę lub najem powinien zawierać informacje określone w art. 35 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

§ 15. Sprzedaży lub oddania w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowych stanowiących własność Gminy dokonuje się w drodze przetargu z zastrzeżeniem przypadków określonych w art. 34 ust 1 pkt 1 i 2 oraz art. 37 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, w których zbycie wymaga każdorazowo podjęcia odrębnej stosownej do sytuacji uchwały.

§ 16. Najemców, dzierżawców nieruchomości stanowiących własność Gminy wyłania się w drodze przetargu z zastrzeżeniem § 23 niniejszej uchwały.

§ 17. Przetargi ogłasza się podając do publicznej wiadomości nie wcześniej niż po upływie 6 tygodni licząc od dnia wywieszenia wykazu nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży, oddania w użytkowanie wieczyste, dzierżawę lub najem.

§ 18. Ogłoszenie o przetargu powinno zawierać: informacje zamieszczone o wykazie nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży, oddanie w użytkowanie wieczyste, dzierżawę lub najem, czas, miejsce i warunki przetargu.

§ 19. Warunki przetargu należy określać według następujących zasad:

- 1) wadium wynosi 10 % ceny wywoławczej lub wywoławczej stawki czynszu
- 2) postąpienie nie może wynosić mniej niż 1 % ceny wywoławczej
- 3) nieruchomości nie zbyte w pierwszym przetargu wystawia się do drugiego przetargu obniżając cenę o nie więcej niż 50 % ceny wywoławczej z pierwszego przetargu
- 4) nieruchomości nie wydzierżawione, nie oddane w najem w pierwszym przetargu wystawia się do drugiego przetargu obniżając stawkę czynszu o nie więcej niż 20 % ceny wywoławczej.

§ 20. Do przeprowadzenia przetargu Wójt Gminy powołuje komisję przetargową w składzie co najmniej 3 osób.

§ 21. Nieruchomości nie sprzedane, nie oddane w użytkowanie wieczyste, dzierżawę lub najem w drugim przetargu, mogą być następnie zbyte w trybie bez przetargowym za cenę uzgodnioną w rokowaniach z nabywcą.

§ 22. W trybie bez przetargowym nieruchomości mogą być sprzedawane, oddawane w użytkowanie wieczyste, w dzierżawę lub najem po przeprowadzeniu rokowań, które w imieniu Gminy prowadzi Wójt Gminy, Z rokowań sporządza się protokół określając w nim:

- oznaczenie nieruchomości według księgi wieczystej i ewidencji gruntów,
- powierzchnię nieruchomości,
- opis nieruchomości,
- przeznaczenie nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowanie przestrzennego i sposób jej zagospodarowania,
- termin zagospodarowania nieruchomości,
- dane nabywcy.
- warunki zbycia.

§ 23. Tryb przetargowy nie ma zastosowania w zakresie umów najmu zawieranych z gminnymi jednostkami organizacyjnymi nie prowadzącymi działalności gospodarczej w sytuacjach, o których mówi § 21 niniejszej uchwały.

§ 24. W przypadku oddania gruntu w użytkowanie wieczyste ustala się okres użytkowania 99 lat. W wypadkach wyjątkowych, gdy cel gospodarczy użytkowania wieczystego nie wymaga oddania gruntu na dziewięćdziesiąt dziewięć lat, dopuszczalne jest oddanie gruntu na okres krótszy, co najmniej jednak na lat czterdzieści.

§ 25. Stawkę procentową pierwszej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego ustala się w wysokości 20 % ceny nieruchomości gruntowej, z wyjątkiem przypadków określonych w przepisach szczególnych,

§ 26. 1. Czynsze dzierżawy, najmu za nieruchomości wydzierżawione, wynajęte w trybie bez przetargowym mogą być podwyższane nie częściej niż co 6 miesięcy zgodnie ze wskaźnikiem wzrostu cen i usług konsumpcyjnych ogłaszanym w Monitorze Polskim z zachowaniem 3 miesięcznego wypowiedzenia.

2. Czynsze dzierżawy, najmu za nieruchomości i lokale wynajęte i wydzierżawione w trybie przetargowym mogą być podwyższane w sposób opisany w punkcie 1 nie wcześniej niż po upływie 1 roku od zawarcia umowy.

3. Klauzula o trybie podwyższania czynszu winna być podana w ogłoszeniu o przetargu i zawarta w treści umowy.

§ 27. 1. Zmiana przeznaczenia przedmiotu umowy dzierżawy, najmu lub czynienie nakładów ulepszających przedmiot dzierżawy najmu, wymagają zgody Wójta Gminy na piśmie. Wyrażając zgodę należy określić rodzaj i zakres prac, maksymalną wysokość nakładów podlegających zwrotowi oraz termin i sposób zwrotu nakładów. Nakłady przewyższające te kwoty nie podlegają zwrotowi.

2. Klauzula o zasadach rozliczenia nakładów winna być zawarta w umowie.

IV. Zasady obciążania nieruchomości

§ 28. Obciążanie nieruchomości następuje według zasad przewidzianych w kodeksie cywilnym i ustawie o księgach wieczystych i hipotece z tym zastrzeżeniem, iż ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego o wartości powyżej 50 000 złotych wymaga zgody Rady Gminy wyrażonej w odrębnej uchwale.

§ 29. Zobowiązuje się Wójt Gminy do składania corocznych sprawozdań z wykonania niniejszej uchwały wraz z informacją o stanie mienia komunalnego.

§ 30. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Pacanów,

§ 31. Traci moc uchwała Nr XXIX/158/05 Rady Gminy Pacanów z dnia 28 stycznia 2005 w sprawie określenia zasad nabycia, zbycia i obciążenia nieruchomości gruntowych oraz wydzierżawiania i najmu na okres dłuższy niż trzy lata.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Jan Nowicki