

**UCHWAŁA NR VIII/48/11
RADY GMINY DUBENINKI**

z dnia 30 sierpnia 2011 r.

w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości Gminy Dubeninki oraz ich wydzierżawienia lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz.1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz.1055 i Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Mr 223, poz. 1458, z 2009 r., Nr 52, poz. 420, z 2009 r. Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142, Nr 28, poz. 146 i z 2010 r., Nr 106, poz. 675) uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.
Zasady ogólne**

§ 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) Gminie - rozumie się przez to Gminę Dubeninki,
- 2) Radzie - rozumie się przez to Radę Gminy Dubeninki,
- 3) Wójcie - rozumie się przez to Wójta Gminy Dubeninki,
- 4) ustawie - rozumie się przez to ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst: Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.),
- 5) obrocie nieruchomościami - rozumie się przez to w szczególności sprzedaż, zamianę, darowiznę, oddanie w użytkowanie wieczyste, w najem, dzierżawę, użyczenie, oddanie w trwały zarząd, obciążanie ograniczonymi prawami rzeczowymi,
- 6) zbywaniu albo nabywaniu nieruchomości - rozumie się przez to dokonywanie czynności prawnych, na podstawie których następuje przeniesienie własności nieruchomości lub przeniesienie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej albo oddanie jej w użytkowanie wieczyste.

§ 2. Nabywanie, zbywanie, obciążanie nieruchomości oraz ich wydzierżawianie i najem powinno odbywać się z zachowaniem szczególnej staranności w gospodarowaniu mieniem Gminy.

§ 3. 1. Zgody Rady Gminy, poza przypadkami zastrzeżonymi w ustawie lub przepisach szczególnych, wymaga nabywanie nieruchomości o wartości przekraczającej 100 000 zł,

2. Do kompetencji Wójta, poza przypadkami zastrzeżonymi w ustawie oraz w niniejszej uchwale pozostawia się gospodarowanie nieruchomościami gminnymi w pozostałym zakresie.

**Rozdział 2.
Zbywanie nieruchomości**

§ 4. 1. Preferowaną formą zbycia nieruchomości jest jej sprzedaż.

2. Zbycie nieruchomości lub jej części, na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej stanowiącej własność lub oddanej w użytkowanie wieczyste osobie, która zamierza tę nieruchomość lub jej część nabyć - powinno nastąpić na takich samych zasadach pod względem rodzaju prawa władania i terminu użytkowania wieczystego, jak nieruchomość przyległa.

§ 5. 1. Poza przypadkami, kiedy ustawa, albo przepisy szczególne określają taki obowiązek, użytkowanie wieczyste może być ustanowione, jeżeli konieczne jest osiągnięcie jednego z następujących celów:

- 1) nieruchomości gruntowa przeznaczona jest pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne
- 2) uatrakcyjnienia oferty inwestycyjnej Gminy,
- 3) zapewnienia Gminie stałych wysokich dochodów z tytułu opłat rocznych za użytkowanie wieczyste.

2. Nieruchomości gruntowe oddaje się w użytkowanie wieczyste na okres krótszy niż 99 lat, w następujących przypadkach:

- 1) kiedy cel gospodarczy, na który oddawana jest nieruchomość nie wymaga oddania gruntu na okres 99 lat;
- 2) jeżeli przyjęte rozwiązania techniczne lub technologiczne wskazują na szybkie zużycie obiektu;
- 3) jeżeli we współużytkowanie wieczyste oddawany jest udział w nieruchomości, okres użytkowania wieczystego powinien być jednolity dla całej nieruchomości.

§ 6. 1. Sprzedaż nieruchomości gruntowej dotychczasowemu jej użytkownikowi wieczystemu na jego wniosek, może nastąpić, jeżeli:

- 1) nieruchomość przeznaczona pod budownictwo mieszkaniowe jest zabudowana budynkiem, co najmniej w stanie surowym zamkniętym wraz z elewacją;
- 2) na nieruchomości o przeznaczeniu innym, niż wymienionym w pkt 1, po uzyskaniu przez inwestora decyzji o pozwoleniu na użytkowanie obiektu budowlanego.

§ 7. 1. Przedmiotem sprzedaży na rzecz najemców mogą być nieruchomości gruntowe lub ich części obejmujące lokale mieszkalne, z wyłączeniem nieruchomości zabudowanych:

- 1) położonych na terenach przeznaczonych na inną funkcję niż mieszkalną, o ile wcześniej w budynku nie rozpoczęto sprzedaży lokali;
- 2) budynkami przeznaczonymi do rozbiórki;
- 3) budynkami przeznaczonymi w całości na lokale socjalne.

2. Cenę sprzedaży lokalu mieszkalnego na rzecz najemcy ustala się w wysokości nie niższej niż jego aktualna wartość, z zastosowaniem bonifikat określonych odrębną uchwałą.

3. Pierwsza opłata za użytkowanie wieczyste ułamkowej części gruntu przynależnej do sprzedawanego lokalu wynosi 25 % ceny gruntu.

4. Sprzedaż lokalu na rzecz najemcy może nastąpić po uprzednim uregulowaniu wszystkich należnych opłat z tytułu najmu lokalu.

§ 8. 1. Nabywcy nieruchomości sprzedawanych w drodze bezprzetargowej ponoszą koszty wyceny nieruchomości, podziału geodezyjnego, koszty notarialne oraz opłaty za odpisy i wpisy wieczystoksięgowe oraz za inne dokumenty niezbędne do nabycia nieruchomości.

2. Osoby składające wniosek o nabycie, obowiązane są wpłacić zaliczkę na pokrycie kosztów przygotowania nieruchomości do zbycia, w tym m.in. wyceny nieruchomości.

3. Jeżeli ubiegający się o nabycie nieruchomości w drodze bezprzetargowej zrezygnuje z nabycia, bądź nie przystąpi bez usprawiedliwienia do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości, wpłacona przez niego zaliczka nie podlega zwrotowi.

§ 9. Rozłożona na raty niespłacona część ceny sprzedaży nieruchomości w drodze bezprzetargowej lub w drodze rokowań podlega zabezpieczeniu hipotecznemu; w notarialnej umowie sprzedaży należy zawrzeć wniosek o ustanowieniu hipoteki zwykłej i kaucyjnej zabezpieczającej spłatę wierzytelności Gminy, a jej wykreślenie może nastąpić po spłacie ostatniej raty i po uregulowaniu zaległości.

§ 10. 1. Zniesienie współwłasności nieruchomości, z wyłączeniem udziałów w nieruchomościach gruntowych przynależnych do lokali mieszkalnych zajmowanych przez najemców, może nastąpić poprzez:

- 1) zbycie udziałów Gminy;
- 2) podział fizyczny nieruchomości;
- 3) nabycie udziałów w prawie własności lub prawie użytkowania wieczystego;
- 4) ustanowienie odrębnej własności lokali, jeżeli jest to uzasadnione potrzebami Gminy.

2. Zbycie udziałów Gminy następuje w drodze przetargowej, chyba że zbycie udziału następuje na rzecz innych współwłaścicieli nieruchomości.

Rozdział 3. **Obciążanie nieruchomości**

§ 11. Nieruchomości Gminy mogą być obciążane służebnością gruntową przejścia i przejazdu lub zabudowy, pod warunkiem, że nie spowoduje to utraty możliwości ich zagospodarowania zgodnie z miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

2. Służebność gruntowa przejścia i przejazdu na nieruchomości Gminy powinna być ustanowiona za odpowiednim wynagrodzeniem w wysokości ustalonej w drodze rokowań; w uzasadnionych sytuacjach Wójt może odstąpić od żądania wynagrodzenia.

3. Przed ustanowieniem służebności, należy określić zasady partycypacji w kosztach urządzenia oraz utrzymania infrastruktury technicznej niezbędnej do prawidłowego wykonywania służebności.

4. Wysokość jednorazowego wynagrodzenia za ustanowienie służebności polegającej na prawie zabudowy wynosi połowę wartości rynkowej prawa własności gruntu.

5. Koszty związane z ustanowieniem służebności gruntowej ponosi właściciel lub użytkownik nieruchomości władnącej.

§ 12. 1. Nieruchomości gruntowe Gminy mogą być obciążane odpowiednią służebnością na rzecz przedsiębiorcy, który zamierza wybudować lub którego własność stanowią urządzenia służące do odprowadzania płynów, pary, gazu, energii elektrycznej oraz inne urządzenia podobne nie należące do części składowych nieruchomości, jeżeli wchodzi w skład przedsiębiorstwa.

2. Za ustanowienie służebności, o której mowa w ust. 1, pobiera się wynagrodzenie w wysokości ustalonej w drodze rokowań.

3. Koszty związane z ustanowieniem służebności ponosi przedsiębiorca.

Rozdział 4. **Wydzierżawianie, wynajmowanie oraz użyczenie nieruchomości**

§ 13. 1. Wójt uprawniony jest do wydzierżawiania, wynajmowania i użyczenia osobom fizycznym i prawnym oraz gminnym jednostkom podległym nieruchomości stanowiących gminny zasób nieruchomości na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata oraz na czas nieoznaczony - zgodnie z zasadami określonymi w ustawie i Kodeksie cywilnym.

2. Wójt uprawniony jest do zawierania kolejnych umów, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość zawieranych z tą samą stroną na czas oznaczony do 3 lat, w przypadkach, kiedy najemca lub dzierżawca nie zalega z czynszem i innymi opłatami oraz korzysta z nieruchomości zgodnie z umową.

§ 14. 1. Niezabudowane nieruchomości gruntowe Gminy przyległe do nieruchomości wydzielonych po obrysie budynku, niezbędne do zapewnienia spełnienia kryteriów działki budowlanej, wydzierżawia się wspólnocie mieszkaniowej na okres do lat trzydziestu, z zastrzeżeniem § 16.

2. W przypadku wydzierżawiania nieruchomości pod zabudowę, umowa dzierżawy (najmu) winna być zawierana na okres odpowiadający rodzajowi inwestycji wynikającemu z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, bądź decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu; w treści umowy należy określić termin rozpoczęcia i zakończenia inwestycji.

3. Umowa dzierżawy (najmu) winna zawierać postanowienia zabezpieczające interesy Gminy pod względem przychodów, gwarantować możliwość jej wypowiedzenia przed terminem ustalonym w umowie, w przypadku wcześniejszej niż prognozowano realizacji ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i określać skutki finansowe wcześniejszego rozwiązania umowy.

4. W umowie należy określić sposób i warunki korzystania z wydzierżawionej lub wynajmowanej nieruchomości, a w szczególności:

- 1) warunki oddawania nieruchomości osobie trzeciej do bezpłatnego używania albo w podnajem,
- 2) obowiązek utrzymania nieruchomości w należyтым stanie i jej zwrot po zakończeniu trwania umowy w stanie nie pogorszonym,
- 3) wykorzystanie nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem, a dokonywanie zmiany sposobu korzystania i ponoszenia określonych nakładów na nieruchomości, wyłącznie za zgodą wydzierżawiającego lub wynajmującego;

4) tryb i warunki rozwiązania umowy, zasady rozliczenia ewentualnie poczynionych nakładów.

5. Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy określa odrębna uchwała Rady Gminy.

§ 15. Przy ustalaniu wysokości stawek czynszu za dzierżawę i najem nieruchomości uwzględnia się: położenie nieruchomości, jej przeznaczenie, wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej oraz stan techniczny budynków.

§ 16. Nieruchomości Gminy mogą być oddawane w użyczenie gminnym jednostkom podległym i gminnym osobom prawnym, Skarbowi Państwa i innym jednostkom samorządu terytorialnego oraz podległym im jednostkom, wspólnotom mieszkaniowym, a także organizacjom pożytku publicznego na realizację zadań statutowych, o których mowa w art. 68 ust. 1 pkt 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

§ 17. Nakłady poniesione przez dzierżawcę, najemcę lub biorącego do używania bez zgody właściciela, nie podlegają rozliczeniu, a przedmiot umowy powinien być przywrócony do stanu poprzedniego, chyba że Wójt postanowi inaczej.

§ 18. 1. Nieruchomości, które nie są wykorzystywane zgodnie z przeznaczeniem określonym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, mogą być wydzierżawione na okres nie dłuższy niż 3 lata, z możliwością jego przedłużenia na kolejny 3 letni okres.

2. Na okres powyżej 3 lat i nie dłuższy niż 30 lat mogą być wydzierżawione nieruchomości przeznaczone pod:

- 1) pawilony handlowo-usługowe;
- 2) inne obiekty o konstrukcji przenośnej;
- 3) stawy i obiekty rekreacyjne;
- 4) obiekty związane z prowadzeniem działalności komunalnej;
- 5) obiekty związane z prowadzeniem działalności turystyczno-rekreacyjnej;
- 6) obiekty związane z prowadzeniem działalności charytatywno-opiekuńczej;
- 7) obiekty sakralne;
- 8) obiekty związane z prowadzeniem działalności sportowej o charakterze usługowym;
- 9) obiekty związane z prowadzeniem działalności sportowej;
- 10) obiekty związane z prowadzeniem działalności rozrywkowej;
- 11) garaże i budynki gospodarcze;
- 12) obiekty kulturalne oraz oświatowe,
- 13) obiekty przemysłowe, składowe i magazynowe,
- 14) kabiny i szafki telefoniczne;
- 15) wejścia do lokali (schody);
- 16) pochylnie dla osób niepełnosprawnych;
- 17) słupy energetyczne z zasięgiem ich oddziaływania oraz stacje transformatorowe.
- 18) place składowe i drogi dojazdowe,
- 19) parkingi i zieleń urządzoną,

3. Na czas nieoznaczony mogą być wydzierżawione nieruchomości gruntowe przeznaczone pod uprawy warzywne, rolne oraz zieleńce.

4. Umowy dzierżawy lub najmu mogą być zawierane na kolejny okres pod warunkiem, że dotychczasowi dzierżawcy lub najemcy nie posiadają zadłużeń wobec gminy oraz dokonał zgłoszenia na piśmie zamiaru przedłużenia umowy co najmniej na 30 dni przed terminem wygaśnięcia umowy. Przy zawieraniu kolejnych umów dzierżawy nieruchomości zabudowanych lub najmu należy brać pod uwagę stan techniczny i estetyczny obiektów.

§ 19. 1. Wydzierżawienie nieruchomości na okres powyżej 3 lat następuje w trybie przetargowym, z zastrzeżeniem ust 2.

2. Od trybu przetargowego o którym mowa w ust 1. można odstąpić jeżeli oddanie w dzierżawę następuje:

- 1) po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat z dotychczasowymi dzierżawcami zawierane są kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość,
- 2) z nowymi podmiotami gospodarczymi powstałymi z udziałem dotychczasowych dzierżawców,
- 3) z wstępnymi, zstępnymi, pełnoletnim rodzeństwem i małżonkiem dzierżawcy,
- 4) z podmiotami gospodarczymi, które nabędą od dzierżawcy nakłady znajdujące się na gruncie dzierżawionym od Gminy,
- 5) z podmiotami, które utworzą nowe miejsca pracy i w znacznym stopniu przyczynią się do zmniejszenia bezrobocia, za zgodą Rady,
- 6) dla nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod uprawy warzywne, rolne oraz zieleńce,
- 7) dla nieruchomości wymienionych w § 18 ust 2 pkt 4, 6, 7, 9, 14, 15, 16, 17.
- 8) w związku z realizacją przez dzierżawcę celów publicznych w rozumieniu Ustawy,
- 9) z ważnych przyczyn w szczególności osobom prawnym i fizycznym prowadzącym działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukowo-badawczą, wychowawczą, sportową, turystyczną na cele niezwiązane z działalnością zarobkową chyba, że dochody z działalności zarobkowej przeznaczone są na cele statutowe,
- 10) na rzecz Skarbu Państwa lub innych jednostek samorządu terytorialnego i ich jednostek podległych,
- 11) na rzecz jednostek podległych Gminy,
- 12) w celu urządzenia i użytkowania dróg dojazdowych i zaplecza budowy,
- 13) w celu urządzenia zieleńców i ogródków przydomowych,
- 14) na rzecz klubów działających w formie stowarzyszeń i uczniowskich klubów sportowych,
- 15) w celu lokalizacji obiektów małej architektury w rozumieniu ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. prawo budowlane,
- 16) na rzecz kościołów i związków wyznaniowych, mających uregulowane ustawowo stosunki z państwem, na cele działalności sakralnej.

3. Nieruchomości nie wyszczególnione w § 19 ust. 2 pkt 7 wydzierżawiane będą w trybie przetargowym.

4. Wójt w formie zarządzenia może ustalić wytyczne dotyczące zasad udostępniania nieruchomości określając w nich m.in. zasady ustalania cen wywoławczych w przypadku trybu przetargowego, kryteria różnicujące wysokość opłat i stawek, ustalić stawki czynszu nieruchomości oddanych w trybie bezprzetargowym.

Rozdział 5. Postanowienia końcowe

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 21. W sprawach wszczętych przed wejściem w życie uchwały, a nie zakończonych stosuje się przepisy niniejszej uchwały.

§ 22. Uchwała niniejsza nie narusza postanowień innych uchwał.

§ 23. Traci moc uchwała Nr XXVIII/128/98 Rady Gminy Dubeninki z dnia 06.03.1998 r. w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości i lokali oraz ich wydzierżawiania lub najmu.

§ 24. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.