

**UCHWAŁA NR 44/IX/11
RADY GMINY W PERLEJEWIE**

z dnia 30 września 2011 r.

**w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania, zamiany i obciążania nieruchomości oraz ich
wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 9 lit. "a", art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku 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, Nr 214 poz. 1806, z 2003 r. Nr 80 poz. 717, Nr 162 poz. 1568, z 2004 r. Nr 102 poz. 1055, Nr 116 poz. 1203, z 2005 r. Nr 172 poz. 1441, Nr 175 poz. 1457, z 2006 r. Nr 17 poz. 128, Nr 181 poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974i Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180 poz. 1111, Nr 223 poz. 1458, z 2009 r. Nr 52 poz. 420, Nr 157 poz. 1241, z 2010 r. Nr 28 poz. 142 i 146, Nr 40 poz. 230, Nr 106 poz. 675, z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777) oraz art. 11 ust. 2, art. 13, art. 24, art. 34 ust. 1-2 art. 37, art. 67 ust. 2, art. 68 ust. 1, art. 70 ust. 2 i 3, art. 71 ust. 3, art. 72 ust. 2, art. 73 ust. 3, art. 84 ust. 3 i art. 207 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102 poz. 651, Nr 106 poz. 675, Nr 143 poz. 963, Nr 155 poz. 1043, Nr 197 poz. 1307, Nr 200 poz. 1323 z 2011 r. Nr 64 poz. 341, Nr 115, poz. 673, Nr 106, poz. 622, Nr 129, poz. 732, Nr 130, poz. 762, Nr 135, poz. 789) uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

§ 1. 1. Uchwała określa zasady nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub użyczenia na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, jak również zawierania kolejnych umów, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość, stanowiących zasób nieruchomości Gminy Perlejewo.

2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami,
- 2) Radzie - należy przez to rozumieć Radę Gminy w Perlejewie,
- 3) Wójcie - należy przez to rozumieć Wójta Gminy Perlejewo.

3. Czynności, o których mowa w ust. 1 należy każdorazowo poprzedzić badaniem stanu prawnego nieruchomości, analizą rynku nieruchomości oraz w razie potrzeby określeniem wartości w drodze dokonania jej wyceny.

4. Podstawę gospodarowania nieruchomościami stanowią miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego oraz w przypadku ich braku studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Perlejewo oraz decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu.

§ 2. 1. Upoważnia się Wójta do samodzielnego nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości, ich wydzierżawiania lub użyczenia na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony oraz zawierania kolejnych umów, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość, stanowiących własność Gminy Perlejewo na zasadach określonych w niniejszej uchwale.

2. W zakresie nie zastrzeżonym do kompetencji Rady, gospodarowanie nieruchomościami należy do Wójta, który w szczególności wykonuje następujące czynności:

- a) wyboru formy prawnej przekazania nieruchomości osobom prawnym, osobom fizycznym i jednostkom organizacyjnym nie posiadającym osobowości prawnej i podaje do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości przeznaczonych do obrotu cywilno - prawnego,
- b) przeprowadza postępowanie przetargowe przewidziane przepisami prawa,

- c) przeprowadza postępowanie przewidziane przepisami prawa w przypadku przekazania nieruchomości osobom fizycznym i prawnym w trybie bezprzetargowym,
- d) zawiera umowy cywilno - prawne oraz w przypadkach przewidzianych w odrębnych ustawach wydaje decyzje administracyjne.

Rozdział 2.

Nabywanie nieruchomości

§ 3. 1. Wójt może w granicach samodzielnego zaciągania zobowiązań określonych w uchwale budżetowej, nabywać do gminnego zasobu, nieruchomości stanowiące własność osób fizycznych i prawnych oraz przysługujące tym osobom prawa użytkowania wieczystego nieruchomości w celu wykonywania zadań własnych gminy Perlejewo, w szczególności w drodze:

- a) komunalizacji,
- b) nabycia od osób fizycznych i prawnych,
- c) nabycia od osób fizycznych i prawnych w celu zwolnienia ich z długu,
- d) zamiany i darowizny,
- e) nabywania prawa własności oraz użytkowania wieczystego od Skarbu Państwa w drodze umowy,
- f) wywłaszczenia.

2. Nabycie nieruchomości może nastąpić w całości lub w części.

§ 4. Wymaga zgody Rady nabycie nieruchomości:

- 1) w przypadku, gdy zobowiązanie z tytułu nabycia nieruchomości przechodzi na następny rok budżetowy,
- 2) w przypadkach, o których mowa w art. 13 ust. 2 i art. 14 ust. 5 ustawy,
- 3) niezabudowanej o wartości powyżej 10.000,00 zł (netto),
- 4) zabudowanej o wartości powyżej 20 000,00 zł (netto).

Rozdział 3.

Zbywanie nieruchomości

§ 5. 1. Zbycie nieruchomości może nastąpić w drodze:

- a) sprzedaży,
- b) oddania w użytkowanie wieczyste,
- c) zamiany,
- d) darowizny,
- e) przeniesienia prawa własności nieruchomości lub innych praw w celu zwolnienia z długu.

2. Zbycie nieruchomości może nastąpić w całości lub w części.

3. Zniesienie współwłasności nieruchomości niezabudowanych oraz zabudowanych następuje:

- a) poprzez zbycie udziałów Gminy w drodze bezprzetargowej na rzecz innych współwłaścicieli tej nieruchomości,
- b) poprzez zbycie udziałów Gminy w drodze przetargu,
- c) w postępowaniu sądowym.

4. Zbycie udziału Gminy w drodze przetargu może nastąpić jedynie w przypadku, jeżeli inni współwłaściciele tej nieruchomości nie złożą wniosku o ich nabycie, w terminie 21 dni od otrzymania zawiadomienia na piśmie o przeznaczeniu do zbycia udziałów gminy.

5. Przy zbywaniu nieruchomości należy kierować się następującymi kryteriami:

- a) lokalizacją zbywanej nieruchomości,
- b) przeznaczeniem w planie zagospodarowania przestrzennego lub w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,

c) wpływem przewidywanego zagospodarowania zbywanej nieruchomości na rozwój gminy.

6. Nabywca, na którego wniosek dokonywane jest zbycie nieruchomości w trybie bezprzetargowym ponosi wszelkie koszty związane z przygotowaniem nieruchomości do zbycia oraz koszty notarialne i sądowe.

§ 6. Dla nieruchomości zbywanych w drodze bezprzetargowej ustala się co następuje:

- 1) cenę nieruchomości ustala się równą jej wartości, powiększoną o koszty przygotowania nieruchomości do sprzedaży,
- 2) wyraża się zgodę na udzielenie przez Wójta bonifikaty od ceny ustalonej zgodnie z § 6 ust. 1 w wysokości do 10%, jeżeli nieruchomość jest zbywana na cele określone w art. 68 ust. 1 pkt 1 – 7 ustawy,
- 3) cena nieruchomości sprzedawanej w drodze bezprzetargowej może zostać rozłożona na raty, nie dłużej niż na 5 lat. Wierzytelność gminy w stosunku do nabywcy podlega zabezpieczeniu hipotecznemu.

§ 7. 1. Wysokość pierwszej opłaty rocznej za grunt oddany w użytkowanie wieczyste wynosi 25 % ustalonej ceny nieruchomości gruntowej.

2. Wysokość stawek procentowych opłat rocznych za tytuł użytkowania wieczystego będzie naliczana zgodnie z art. 72 ust. 3 ustawy.

Rozdział 4. Obciążanie nieruchomości

§ 8. 1. Obciążanie nieruchomości przeprowadza się w zakresie i na zasadach określonych w kodeksie cywilnym i w ustawie o księgach wieczystych i hipotece oraz ustawie.

2. Obciążanie nieruchomości w szczególności może polegać na:

- a) ustanowieniu prawa użytkowania,
- b) ustanowieniu służebności,
- c) ustanowieniu hipoteki.

3. Wymaga zgody Rady ustanowienie prawa użytkowania oraz hipoteki.

Rozdział 5. Wydzierżawianie, wynajmowanie i użyczenie nieruchomości

§ 9. 1. Wójt upoważniony jest do użyczenia, bezprzetargowego wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony nieruchomości:

- a) na rzecz jednostek samorządu terytorialnego lub Skarbu Państwa,
- b) na rzecz samorządowych jednostek organizacyjnych,
- c) na realizację celów publicznych oraz zadań użyteczności publicznej,
- d) na cele upraw rolnych, warzywnych, ogrodniczych i zieleni, bez możliwości zabudowy,
- e) w celu poprawienia warunków zagospodarowania (bez możliwości zabudowy) nieruchomości przyległej lub jej części, stanowiącej własność, oddanej w dzierżawę, najem lub użytkowanie wnioskodawcy, jeżeli nie może stanowić samodzielnej nieruchomości,
- f) na cele niezwiązane z działalnością zarobkową, a w szczególności na działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, oświatową, wychowawczą, sportową, zdrowotną,
- g) na rzecz osoby, która korzysta z nieruchomości na podstawie umowy, na zasadzie kontynuacji.

2. Wójt upoważniony jest do użyczenia, wydzierżawiania lub wynajmowania nieruchomości na czas oznaczony do trzech lat na rzecz osoby, która ostatnio korzystała z tej samej nieruchomości na podstawie umowy, na zasadzie kontynuacji.

§ 10. 1. Minimalne stawki czynszu dzierżawnego ustala Wójt w drodze zarządzenia.

2. W przypadku przeprowadzenia postępowania przetargowego stawki ustalone przez Wójta w drodze zarządzenia stanowią minimalne stawki wywoławcze w przetargu.

§ 11. 1. Stawki czynszu najmu nieruchomości przeznaczonej w najem w drodze bezprzetargowej, zatwierdza Wójt w wykazie, o którym mowa w art. 35 ustawy.

2. W przypadku przeprowadzenia postępowania przetargowego stawki zatwierdzone przez Wójta w wykazie, o którym mowa w art. 35 ustawy, stanowią minimalne stawki wywoławcze w przetargu.

Rozdział 6. Postanowienia końcowe

§ 12. Do spraw wszczętych, lecz nie zakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały stosuje się postanowienia uchwały Nr 99/XXI/01 z dnia 25 kwietnia 2001 r.

§ 13. Traci moc uchwała Nr 99/XXI/01 Rady Gminy w Perlejewie z dnia 25 kwietnia 2001 roku w sprawie zasad nabycia, zbycia, zamiany i obciążania nieruchomości gruntowych oraz ich wydzierżawiania na okres dłuższy niż trzy lata.

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi.

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