

Projekt

Uchwała Nr / /..... Rady Gminy Bieliny z dnia 2023 roku

w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub czas nieoznaczony

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a oraz art. 40 ust. 1 i ust. 2 pkt 3 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn.: Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.: Dz. U. z 2023 r. poz. 572) w związku z art. 12, art. 13 ust. 1, art. 24, art. 25 ust. 1, art. 37 ust. 3 i 4, art. 67 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn.: Dz. U. z 2023 r. poz. 344), Rada Gminy Bieliny uchwała, co następuje:

Rozdział I

Przepisy ogólne

- §1.1** Uchwała określa zasady nabywania, zbywania, zamiany, obciążania nieruchomości, wydzierżawiania, wynajmowania nieruchomości stanowiących własność Gminy Bieliny na okres dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony.
- 2.** Uchwała niniejsza nie normuje zasad gospodarowania lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Bieliny.
- §2.** Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:
- 1) Wójcie – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Bieliny,
 - 2) Radzie – należy przez to rozumieć Radę Gminy Bieliny,
 - 3) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Bieliny,
 - 4) Ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami,
 - 5) Nieruchomości – należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową, budynkową i lokal użytkowy, położone na terenie gminy Bieliny,
 - 6) Gospodarowaniu nieruchomościami - należy przez to rozumieć nabywanie, zamianę, zbywanie nieruchomości, oddawanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste, użytkowanie, trwałe zarząd, obciążanie nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi, oddawanie ich w najem, dzierżawę.
- §3.** Nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy gospodaruje Wójt w oparciu o zapisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz zasady określone niniejszą uchwałą, o ile ustawy szczególne nie stanowią inaczej.

Rozdział II

Zasady nabywania nieruchomości

- §4.1.** Wójt może nabyć nieruchomości na rzecz Gminy w przypadkach uzasadnionych interesem Gminy na:
- 1) potrzeby inwestycyjne i cele rozwojowe Gminy,
 - 2) realizację urządzeń infrastruktury technicznej,
 - 3) realizację zadań własnych gminy,
 - 4) tworzenie gminnego zasobu nieruchomości,
 - 5) realizację innych uzasadnionych celów publicznych.
- 2.** Nabycie nieruchomości na rzecz Gminy od osób fizycznych, Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego i innych osób prawnych następuje w drodze:
- 1) zawarcia umowy sprzedaży,

- 2) wykonania prawa pierwokupu lub odkupu,
 - 3) przyjęcia darowizny, nieodpłatnego przekazania, spadku lub zapisu,
 - 4) zamiany nieruchomości,
 - 5) oddania w użytkowanie wieczyste,
 - 6) wywłaszczenia na rzecz Gminy Bieliny,
 - 7) komunalizacji mienia Skarbu Państwa,
 - 8) przejęcia na własność gminy na podstawie innych tytułów prawnych na mocy przepisów szczególnych m.in. na podstawie decyzji podziału nieruchomości,
 - 9) w drodze decyzji o realizacji inwestycji celu publicznego na podstawie ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych,
 - 10) przejęcia przez Gminę nieruchomości za zobowiązania jej dłużników,
 - 11) w drodze przetargu lub rokowań.
3. Zgody Rady wymaga nabycie nieruchomości, której cena transakcyjna przekracza równowartość 50.000,00 zł.
4. Warunki nabycia nieruchomości ustala Wójt w drodze rokowań z uwzględnieniem zasad gospodarki rynkowej oraz trybu postępowania określonego w ustawie o gospodarce nieruchomościami. Z przeprowadzonych rokowań sporządza się protokół.
5. W przypadku nabywania nieruchomości na rzecz gminy w formie przetargu do licytacji przystępuje Wójt lub w jego imieniu inna osoba działająca na podstawie i w granicach udzielonego mu przez Wójta pisemnego pełnomocnictwa, które określa maksymalną wysokość oferty gminy.
6. Nabycie nieruchomości może zostać dokonane w ramach środków przeznaczonych na te cele w uchwale budżetowej.

Rozdział III

Zasady zamiany nieruchomości

- §5.1. Zamiany nieruchomości dokonuje się w szczególności w niżej wymienionych przypadkach:
- 1) potrzeby pozyskania nieruchomości w celu realizacji zadań publicznych Gminy,
 - 2) regulacji stanu prawnego dróg wewnętrznych i dróg gminnych,
 - 3) zmiany przebiegu drogi gminnej lub wewnętrznej,
 - 4) eliminowania nadmiernego rozproszenia nieruchomości gminnych,
 - 5) pozyskania nieruchomości na realizację zadań inwestycyjnych i innych celów publicznych,
 - 6) uzasadnionych gospodarczo i ekonomicznie wniosków osób fizycznych i osób prawnych.
2. Zamiany nieruchomości dokonuje się po uprzednim przeprowadzeniu rokowań, w których uzgadnia się istotne postanowienia przyszłej umowy i sporządzeniu protokołu z tych czynności.
3. Koszty zawarcia umowy ponoszą obie strony w równych częściach.
4. Dokonując zamiany bierze się pod uwagę wartość rynkową zamienianych nieruchomości według wyceny dokonanej przez rzeczoznawcę majątkowego.
5. Zgody Rady wymaga zamiana nieruchomości, której cena transakcyjna przekracza równowartość 50.000,00 zł.

Rozdział IV

Zasady zbywania nieruchomości i oddawanie w użytkowanie wieczyste

- §6.1. Sprzedaż lub oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości stanowiącej własność Gminy następuje w drodze przetargu lub w drodze bezprzetargowej – stosownie do przepisów ustawy i postanowień niniejszej uchwały. O formie przetargu decyduje Wójt.
2. Przedmiotem sprzedaży lub oddania w użytkowanie wieczyste mogą być w szczególności nieruchomości znajdujące się w gminnym zasobie nieruchomości, które są zbędne do realizacji zadań własnych Gminy albo których zbycie jest uzasadnione słusznym interesem Gminy.
3. Nieruchomości mogą być zbywane w celu:

- 1) zapewnienia rozwoju gminy,
 - 2) realizacji zadań własnych,
 - 3) zapewnienia dochodów w budżecie gminy.
4. Nieruchomości z zasobu gminnego zbywa się poprzez:
- 1) sprzedaż - zawarcie umowy sprzedaży,
 - 2) oddania w użytkowanie wieczyste, zamiany lub darowizny,
 - 3) wniesienia prawa własności nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego aportem do spółki prawa handlowego,
 - 4) przekazania nieodpłatnie w drodze umowy partnerowi prywatnemu lub spółce, o której mowa w art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 19 grudnia 2008 r. o partnerstwie publiczno-prywatnym na czas realizacji przedsięwzięcia w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego.
 - 5) przekazania nieruchomości jako majątku tworzonej fundacji lub jako wyposażenie gminnej osoby prawnej,
 - 6) inne czynności prawne.
5. Zwalnia się z obowiązku zbycia w drodze przetargu nieruchomości przeznaczonych pod budowę urządzeń technicznych w rozumieniu art. 143 ust. 2 ustawy oraz w trybie art. 231 Kodeksu Cywilnego
6. Zbywanie nieruchomości w trybie przetargowym będzie następować na zasadach określonych w ustawie. O formie przetargu decyduje Wójt.
7. Zbywanie nieruchomości w trybie bezprzetargowym będzie następować na zasadach określonych w ustawie.
8. Sprzedaż lub oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości o wartości przekraczającej równowartość 50.000,00 zł wymaga uprzedniej zgody Rady.

Rozdział V

Zasady obciążenia nieruchomości

- §7.1. Nieruchomości mogą być obciążone ograniczonymi prawami rzeczowymi na rzecz osób fizycznych i osób prawnych w szczególności użytkowaniem, służebnością (przesyłą, gruntową, osobistą), hipoteką.
2. Obciążenie nieruchomości następować będzie według zasad określonych w ustawie z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny oraz ustawie z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece.
 3. Zarządzenie w przedmiocie obciążenia nieruchomości wydaje Wójt.
 4. Obciążenie nieruchomości będących własnością Gminy służebnością i użytkowaniem może nastąpić jeżeli:
 - 1) ustanowienie powyższych praw następuje dla potrzeb doprowadzenia lub odprowadzenia wody, pary, gazu, prądu, urządzeń telekomunikacyjnych, sieci Internet, lub dla potrzeb budowy i utrzymania innych urządzeń przesyłowych,
 - 2) jest podyktowane potrzebą wykorzystania nieruchomości na posadowienie urządzeń infrastruktury technicznej i budowli innych niż wymienione w pkt 2, w ramach realizowanych inwestycji celu publicznego,
 - 3) nieruchomość nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej lub do budynków w granicach tej nieruchomości zgodnie z art. 145 Kodeksu Cywilnego,
 - 4) jeżeli potrzeba ustanowienia służebności gruntowej drogowej jest następstwem zbycia nieruchomości,
 - 5) zachodzi inny uzasadniony przypadek.
 5. Obciążenie nieruchomości służebnością lub użytkowaniem następuje za wynagrodzeniem, chyba że odrębne przepisy stanowią inaczej.

Rozdział VI

Wydzierżawianie i wynajmowanie nieruchomości na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony

- §8.1.** Wydzierżawianie i wynajmowanie nieruchomości z zastrzeżeniem § 9 następuje w drodze przetargu.
2. O formie przetargu decyduje Wójt.
 3. Jeżeli przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, w okresie nie krótszym niż 30 dni, ale nie dłuższym niż 6 miesięcy licząc od dnia jego zamknięcia, można wydzierżawić lub wynająć nieruchomość w drodze rokowań.
 4. Warunki wydzierżawienia lub wynajmu nieruchomości w drodze przetargu obwieszcza się w Ogłoszeniu o przetargu podawanym do publicznej wiadomości przez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie gminy oraz przez opublikowanie na stronie internetowej urzędu.

§ 9.1. Odstąpienie od przetargu może nastąpić w przypadkach określonych w ustawie.

2. Odstąpienie od przetargu w przypadkach określonych w ust. 1 wymaga zgody Rady.
3. Warunki wynajmowania lub wydzierżawiania nieruchomości w drodze bezprzetargowej ustala się w rokowaniach przeprowadzonych z najemcą lub dzierżawcą.

Rozdział VII

Postanowienia końcowe

- §12.1.** Traci moc uchwała nr XXXVIII/235/09 Rady Gminy Bieliny z dnia 30 października 2009r. w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony.
2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Bieliny.
 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 18 ust.2 pkt.9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym: „Do wyłącznej właściwości rady gminy należy podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych gminy, przekraczających zakres zwykłego zarządu, dotyczących: zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, o ile ustawy szczególne nie stanowią inaczej (...)”. Z kolei ustawa o gospodarce nieruchomościami określa, że w sprawach gospodarowania nieruchomościami gminę reprezentuje jej organ wykonawczy, czyli Wójt oraz wskazuje, które działania Wójta wymagają zgody Rady Gminy. Mając powyższe na uwadze proponuje się uchwalenie zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy Bieliny w powyższym zakresie.

W/w przepisy dają Radzie Gminy możliwość generalnego uregulowania spraw związanych z gospodarowaniem nieruchomościami, a zaproponowane zasady pozwolą na dostosowanie do obowiązującego prawa oraz na usprawnienie, zwiększenie efektywności i przejrzystości gospodarowania nieruchomościami Gminy Bieliny.

W związku z powyższym, podjęcie przez Radę Gminę niniejszej uchwały jest zasadne.

Uchwała stanowi akt prawa miejscowego i podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.