

UCHWAŁA Nr
RADY GMINY WAŚNIÓW

z dnia

**w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy
Waśniów**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a, art. 40 ust.1 i ust 2 pkt 3, art. 41 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zmianami) oraz art. 24 ust 1, art. 34 ust. 6, art. 68 ust. 1 pkt 7 i art. 70 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1990 tj.) Rada Gminy Waśniów uchwała:

Rozdział 1.

Przepisy ogólne

§ 1. Określa się zasady zbywania i obciążania nieruchomości stanowiących własność Gminy Waśniów oraz ich wdzierżawiania i wynajmowania.

§ 2. Gospodarowanie nieruchomościami należy do Wójta Gminy Waśniów.

§ 3. Ilekroć jest mowa o:

- 1) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Waśniów
- 2) nieruchomościach - należy przez to rozumieć nieruchomości stanowiące własność Gminy Waśniów, które nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego Gminy Waśniów
- 3) Radzie - należy przez to rozumieć Radę Gminy Waśniów.
- 4) Wójcie - należy przez to rozumieć Wójta Gminy Waśniów,
- 5) uchwale - należy przez to rozumieć uchwałę Rady Gminy Waśniów,
- 6) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 65 ze zmianami),

Rozdział 2.

Zasady zbywania nieruchomości

§ 4. Nieruchomości stanowiące własność Gminy zbywane są w drodze umowy sprzedaży, darowizny, zamiany lub oddania w użytkowanie wieczyste.

§ 5. Zbywanie nieruchomości następuje w drodze przetargu, a w przypadkach prawem przewidzianych także w trybie bezprzetargowym stosownie do przepisów ustawy i postanowień niniejszej uchwały.

§ 6 1. Koszty opracowania dokumentacji niezbędnej do zbycia nieruchomości (koszty wyceny nieruchomości, koszty opracowań geodezyjnych, ogłoszenia do publicznej

wiadomości i inne) oraz koszty sporządzenia umowy notarialnej i założenia ksiąg wieczystych ponosi nabywca.

2. Postanowienie ust. 1 ma zastosowanie również w przypadku rezygnacji wnioskodawcy z nabycia nieruchomości w drodze bezprzetargowej.

Rozdział 3.

Warunki sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców oraz zasady udzielania bonifikat i wysokość stawek procentowych

§ 7. Sprzedaż lokalu mieszkalnego na rzecz najemcy może nastąpić jeżeli nie zalega on z czynszem i innymi opłatami związanymi z użytkowaniem lokalu mieszkalnego.

§ 8 1. W przypadku sprzedaży lokalu mieszkalnego, w którym przeprowadzone zostały przez Gminę remonty oraz naprawy bieżące w okresie 3 lat od zakończenia wykonanego remontu lub naprawy, najemca nabywający lokal jest obowiązany do zwrotu wszystkich poczynionych przez Gminę na ten lokal nakładów.

2. W przypadku sprzedaży lokalu mieszkalnego, w którym w okresie 3 lat przed złożeniem wniosku o nabycie przeprowadzone zostały przez najemcę nabywającego lokal za zgodą Gminy remonty lub naprawy bieżące, a poniesione koszty zostały rozliczone w czynszu za najem, najemca nabywający lokal zobowiązany jest do zwrotu tych kosztów.

§ 9. 1. Przy sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców z przeznaczeniem na cele mieszkaniowe stosuje się następujące bonifikaty od ceny ustalonej przez Wójta:

- a) przy jednorazowej zapłacie ceny sprzedaży przed zawarciem aktu notarialnego, jeżeli najemca wstąpił w stosunek najmu w okresie dłuższym niż 5 lat od złożenia wniosku nabywcy przysługuje bonifikata w wysokości 90%,
- b) przy jednorazowej zapłacie ceny sprzedaży przed zawarciem aktu notarialnego, jeżeli najemca wstąpił w stosunek najmu w okresie krótszym niż 5 lat od dnia złożenia wniosku, nabywcy przysługuje bonifikata w wysokości 50%.

§ 10. W przypadku sprzedaży na rzecz właścicieli lokali mieszkalnych, położonych w budynku wielolokalowym, nieruchomości przyległej do budynku, stanowiącej podwórko i lub ciągi komunikacyjne, służące do użytku tych właścicieli i mogące poprawić warunki zagospodarowania budynku, stosuje się bonifikatę w wysokości 90%.

§ 11. Bonifikat, o których mowa w niniejszym rozdziale nie stosuje się w przypadku sprzedaży lokalu mieszkalnego, w którym remont kapitalny finansowany był ze środków Gminy lub gdy najemca przeprowadził za zgodą Gminy remont kapitalny lokalu i rozliczył poniesione koszty w czynszu za najem, a najemca złożył wniosek o jego nabycie przed upływem 5 lat od dnia zakończenia wykonanego remontu.

§ 12. Wyłączeniu ze sprzedaży podlegają lokale:

- a) położone w budynkach nowo wybudowanych lub po kapitalnym remoncie przez okres 10 lat od daty zakończenia inwestycji budowy lub remontu, jeżeli stanowią one w całości własność Gminy
- b) wynajmowane na podstawie najmu socjalnego.

§ 13. Najemca nabywający lokal pokrywa koszty przygotowania lokalu mieszkalnego do sprzedaży na jego rzecz oraz koszty notarialne i sądowe związane z zawarciem umowy sprzedaży.

§ 14. Sprawy wszczęte i nie zakończone umową sprzedaży przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały prowadzi się na podstawie jej przepisów.

Rozdział 4.

Sprzedaż lokali i budynków użytkowych

- § 15. 1. Wolne lokale lub budynki użytkowe sprzedaje się w trybie przetargu.
2. Przyznaje się pierwszeństwo w nabyciu lokali i budynków użytkowych, w tym garaży, ich najemcom lub dzierżawcom, którzy dzierżawią te lokale lub budynki na podstawie umowy obowiązującej co najmniej przez dwa lata.

Rozdział 5

Zasady wdzierżawiania i wynajmowania nieruchomości

- § 16. 1. Nieruchomości oddaje się w dzierżawę, najem lub użytkowanie na okres dłuższy niż 3 lata w trybie przetargowym,
2. Zawarcie umowy najmu na lokal użytkowy uzależnione jest od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej.

§ 17. Warunki i opłaty z tytułu korzystania z nieruchomości ustala się w drodze przetargu, a w przypadku przekazania nieruchomości w trybie bezprzetargowym - w umowie zawieranej przez Wójta z dzierżawcą lub najemcą.

§ 18. Udostępniając nieruchomości, Wójt obowiązany jest przestrzegać przeznaczenia nieruchomości określonego w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego i w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy.

§ 19. W przypadku przekazywania nieruchomości zabudowanych wymagających nakładów na adaptację, modernizację, remont kapitalny lub na przebudowę, rozbudowę czy nadbudowę - czas trwania umów powinien być ustalany z uwzględnieniem wymaganej wielkości nakładów.

§ 20. Wójt obowiązany jest zastrzec w zawieranych umowach możliwość rozwiązania umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia w przypadku, gdyby:

- a) nieruchomość wykorzystywana była przez drugą stronę umowy niezgodnie z przeznaczeniem nieruchomości określonym umową,
- b) nieruchomość lub jej części składowe przekazywane zostały do korzystania osobom trzecim bez zgody Wójta.

Rozdział 6.

Obciążanie nieruchomości

§ 21. Nieruchomości stanowiące własność Gminy, jeżeli jest to ekonomicznie lub społecznie uzasadnione, a jednocześnie nie utrudnia realizacji zadań własnych Gminy, mogą być obciążane za wynagrodzeniem lub nieodpłatnie ograniczonymi prawami rzeczowymi, w szczególności: użytkowaniem, hipoteką i służebnościami.

§ 22. Nieruchomości gminne mogą być obciążone służebnościami przesyłu na rzecz przedsiębiorcy przesyłowego, które zamierza wybudować lub, którego własność stanowią urządzenia, wskazane w art. 49 § 1. ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 Kodeks cywilny

§ 23 1. Na nieruchomościach gminnych mogą być ustanawiane hipoteki tytułem prawnego zabezpieczenia zaciągniętych zobowiązań pieniężnych, w szczególności kredytów i pożyczek.

2. Ustanowienie hipoteki może nastąpić do kwoty, co do której Wójt może samodzielnie zaciągać zobowiązania.

Rozdział 7.

Postanowienia końcowe

§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Waśniów.

§ 25. Traci moc uchwała nr IX/39/2007 Rady Gminy Waśniów z dnia 25 maja 2007 roku, w sprawie określania zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomościami oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata.

§ 26. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.

UZASADNIENIE

Stosownie do treści art.18 ust. 2 pkt 9 lit. a i pkt 15 oraz art. 40 ust.1, ust.2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2020r. poz.713 ze zm.) do wyłącznej właściwości Rady Gminy należy ustanawianie zasad gospodarowania mieniem gminnym. Gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje Wójt, do jego zakresu działania należą czynności faktyczne i prawne związane z bieżącym gospodarowaniem mieniem. Rada Gminy ustala zasady gospodarowania przekraczające zakres zwykłego zarządu, w szczególności nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony. Mając powyższe na uwadze proponuje się uchwalenie zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy Waśniów 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 Waśniów.