

**UCHWAŁA NR XXXVIII/258/2017
RADY GMINY KWILCZ**

z dnia 26 września 2017 r.

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

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 9 lit. a, art. 30 ust. 2 pkt 3, art. 40 ust. 1 i 2 pkt 3, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.) oraz art. 11 ust. 1 i 2, art. 13, 14, 15, 16, 18 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 2147 z późn. zm.), Rada Gminy Kwilcz uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

§ 1. 1. Uchwała określa zasady gospodarowania nieruchomościami tworzącymi zasób nieruchomości Gminy Kwilcz.

2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) gospodarowaniu nieruchomościami – należy przez to rozumieć w szczególności:
 - a) nabywanie, zbywanie, zamianę, obciążanie prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, a także udziału w prawie własności lub prawie użytkowania wieczystego,
 - b) oddawanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste,
 - c) oddawanie nieruchomości w trwałe zarząd,
 - d) oddawanie nieruchomości w dzierżawę, najem,
- 2) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Kwilcz;
- 3) Radzie – należy przez to rozumieć Radę Gminy Kwilcz;
- 4) Wójcie – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Kwilcz;
- 5) Ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 2147 z późn. zm.).

§ 2. 1. Czynności związane z gospodarowaniem nieruchomościami Gminy wykonuje Wójt.

2. W zakresie określonym przez Ustawę oraz przepisy szczególne, a także niniejszą uchwałą czynności gospodarowania nieruchomościami Gminy wymagają zgody Rady wyrażonej w drodze uchwały.

§ 3. Gospodarowanie nieruchomościami powinno być prowadzone w związku z realizacją zadań własnych Gminy, w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki.

**Rozdział 2.
Zasady nabywania**

§ 4. Nabycie prawa własności, prawa użytkowania wieczystego, udziału w prawie własności lub udziału w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości może nastąpić w drodze:

- 1) umowy sprzedaży;
- 2) przyjęcia darowizny;
- 3) nabycia spadku;
- 4) decyzji administracyjnej;
- 5) zamiany;
- 6) wywłaszczenia;
- 7) zasiedzenia;

- 8) przejęcia z mocy prawa;
- 9) komunalizacji mienia;
- 10) nieodpłatnego przejęcia;
- 11) wykonywania prawa pierwokupu, wynikającego z przepisów ustawy.

§ 5. O nabyciu prawa własności, prawa użytkowania wieczystego, udziału w prawie własności lub udziału w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości w drodze kupna decyduje Wójt w formie zarządzenia.

§ 6. Nabycie nieruchomości w drodze rokowań następuje po cenie ustalonej w negocjacjach, nie wyższej jednak niż wartość nabywanej nieruchomości ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

§ 7. Uzgodnienie ceny i spisanie protokołu z przeprowadzonych rokowań w sprawie nabycia nieruchomości stanowi podstawę do zawarcia umowy jej nabycia w formie aktu notarialnego.

§ 8. Zgoda Rady Gminy jest wymagana w razie:

- 1) nabycia w drodze zakupu nieruchomości, której wartość przekracza kwotę 500.000,00 zł netto;
- 2) gdy zgoda Rady na nabycie jest wymagana odrębnymi przepisami.

Rozdział 3. Zasady zbywania

§ 9. Zbycie prawa własności, prawa użytkowania wieczystego, udziału w prawie własności lub udziału w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości może nastąpić w szczególności w drodze:

- 1) sprzedaży;
- 2) darowizny;
- 3) wniesienia jako wkładu niepieniężnego (aportu) do spółek handlowych utworzonych przez Gminę, lub do których Gmina przystąpiła;
- 4) zamiany nieruchomości.

§ 10. 1. Z zastrzeżeniem wyjątków określonych w Ustawie sprzedaż prawa własności, prawa użytkowania wieczystego, udziału w prawie własności lub udziału w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości następuje w drodze przetargu.

2. O przeznaczeniu nieruchomości do sprzedaży i wyborze formy przetargu decyduje Wójt w formie zarządzenia.

§ 11. Zgoda Rady Gminy jest wymagana w razie:

- 1) zbycia nieruchomości w formie darowizny, niezależnie od jej wartości;
- 2) wniesienia prawa własności nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego jako aportu do spółki prawa handlowego, bądź na majątek fundacji;
- 3) sprzedaży Skarbowi Państwa lub innym jednostkom samorządu terytorialnego nieruchomości za cenę niższą niż ich wartość rynkowa albo oddawanie im w użytkowanie wieczyste bez pobierania pierwszej opłaty.

Rozdział 4. Zasady zamiany

§ 12. Prawo własności, prawo użytkowania wieczystego, udział w prawie własności lub udział w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości mogą być przedmiotem zamiany na prawo własności, prawo użytkowania wieczystego, udział w prawie własności lub udział w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości osób fizycznych, osób prawnych, Skarbu Państwa oraz innych jednostek samorządu terytorialnego.

§ 13. 1. W przypadku nierównej wartości zamienianych z osobami fizycznymi lub prawnymi praw, stosuje się dopłatę, której wysokość jest równa różnicy wartości zamienianych praw.

2. W przypadku nierównej wartości zamienianych ze Skarbem Państwa lub innymi jednostkami samorządu terytorialnego praw, nie ma obowiązku dokonywania dopłat.

§ 14. 1. Zamiany dokonuje Wójt.

2. Zamiana, o której mowa w §13 ust. 2, wymaga zgody Rady.

Rozdział 5. Zasady obciążania

§ 15. Prawo własności, prawo użytkowania wieczystego, udział w prawie własności lub udział w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości mogą być obciążone ograniczonymi prawami rzeczowymi, tj. użytkowaniem, służebnością gruntową i hipoteką.

§ 16. Zgody Rady Gminy wymaga:

- 1) nieodpłatne obciążenie nieruchomości prawem użytkowania;
- 2) nieodpłatne obciążenie ograniczonymi prawami rzeczowymi na rzecz Skarbu Państwa lub innej jednostki samorządu terytorialnego;
- 3) obciążanie nieruchomości hipoteką.

Rozdział 6. Zasady oddawania nieruchomości w trwały zarząd

§ 17. Nieruchomości stanowiące przedmiot własności lub użytkowania wieczystego Gminy mogą być oddane w trwały zarząd jednostkom organizacyjnym Gminy nie posiadających osobowości prawnej.

§ 18. Oddanie nieruchomości w trwały zarząd następuje na podstawie decyzji Wójta.

§ 19. Szczegółowe zasady oddawania nieruchomości w trwały zarząd określa Ustawa.

Rozdział 7. Zasady oddawania nieruchomości w najem, dzierżawę i użytkowanie

§ 20. Nieruchomości stanowiące przedmiot własności lub użytkowania wieczystego Gminy mogą być oddawane w najem, dzierżawę lub użytkowanie osobom fizycznym, osobom prawnym, Skarbowi Państwa oraz innym jednostkom samorządu terytorialnego.

§ 21. Zgoda Rady Gminy jest wymagana w razie odstąpienia od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umowy użytkowania, najmu lub dzierżawy na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony.

§ 22. Wyraża się zgodę na zawieranie umów dzierżawy w trybie bezprzetargowym w następujących przypadkach:

- 1) bezskuteczności dwukrotnie ogłoszonego przetargu;
- 2) przeznaczenia terenu na cele rolne lub przydomowe ogródki, jeśli o zawarcie umowy wystąpiła jedna osoba;
- 3) zawierania kolejnych umów dzierżawy nieruchomości gruntowych lub ich części, będących własnością Gminy, w sytuacji gdy upływa poprzedni okres dzierżawy takich nieruchomości bądź ich części, a jednocześnie umowa dzierżawy ma być zawarta z dotychczasowym dzierżawcą, na czas oznaczony do 3 lat, z zastrzeżeniem §23;
- 4) zawarcia umowy ze współmałżonkiem, zstępnym lub wstępnym w wypadku śmierci dotychczasowego najemcy lub dzierżawcy, jeśli osoba ta przejmie wszelkie prawa i obowiązki dotychczasowej strony umowy i będzie kontynuowała dotychczasową działalność.

§ 23. Zgody, o której mowa w § 22 pkt 3 nie wyraża się w sytuacji, gdy dotychczasowy dzierżawca zalega w stosunku do wydzierżawiającego z czynszem dzierżawnym lub z innymi świadczeniami z dzierżawą związanymi, albo gdy zalegając nie dokona zapłaty wraz z odsetkami lub nie spełni tych świadczeń najpóźniej w dniu rozwiązania umowy dotychczasowej.

§ 24. Minimalne stawki czynszu z tytułu oddania w najem lub dzierżawę nieruchomości stanowiących przedmiot własności lub użytkowania wieczystego Gminy ustali Wójt w formie zarządzenia.

Rozdział 8.
Postanowienia końcowe

§ 25. W sprawach nieuregulowanych w niniejszej uchwale stosuje się przepisy Ustawy, Kodeksu cywilnego i innych właściwych ustaw i rozporządzeń.

§ 26. Traci moc Uchwała Nr XII/84/2007 Rady Gminy Kwilcz z dnia 10 grudnia 2007r. w sprawie określenia zasad nabycia, zbycia i obciążenia nieruchomości gruntowych oraz oddawania w użytkowanie, wydzierżawiania lub wynajmowania na okres dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony.

§ 27. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kwilcz

§ 28. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego i wchodzi w życie z dniem 01 stycznia 2018 r.

**Przewodniczący Rady
Gminy**

Grzegorz Korpik

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt 9, lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 roku 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.

Ze względu na zmiany przepisów regulujących zagadnienia związane z gospodarowaniem nieruchomościami będącymi własnością Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego oraz na zmiany o charakterze społeczno - ekonomicznym mające wpływ na kształtowanie lokalnego rynku nieruchomości, zaszła konieczność dostosowania zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy Kwilcz do aktualnego stanu prawnego.

Mając na uwadze powyższe, przyjęcie uchwały w zaproponowanym brzmieniu jest zasadne.

Wójt Gminy

Stanisław Mannek