

**U C H W A Ł A   Nr XX/156/04**  
**Rady Gminy Masłów**  
**z dnia 26 kwietnia 2004r.**

**w sprawie określenia zasad nabycia, zbycia i obciążenia nieruchomości gruntowych oraz wydzierżawienia i najmu na okres dłuższy niż 3 lata.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 9 lit. „a” oraz art. 40 ust. 1 i 2 pkt. 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.), w związku z art. 24 ust. 1 i art. 37 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. z 2000 roku Nr 46 poz. 543 z późn. zm.), Rada Gminy w Masłowie uchwala, co następuje:

**I.        Postanowienia ogólne**

**§ 1.** Uchwała niniejsza określa zasady gospodarowania nieruchomościami gruntowymi w zakresie:

- nabywania,
- zbywania,
- obciążania,
- wydzierżawiania i najmu na okres powyżej trzech lat.

**§ 2.** Ilekcioć w uchwale jest mowa o:

- „ustawie” – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarowaniu nieruchomościami (Dz.U. z 2000 roku Nr 46 poz. 543 z późn. zm.),
- „lokalu” – rozumie się przez to lokale użytkowe.

**§ 3.** Postanowień niniejszej uchwały nie stosuje się do lokali mieszkalnych.

**§ 4.** Niezależnie od postanowień zawartych w niniejszej uchwale, nabywanie, zbywanie, obciążanie lub wydzierżawianie nieruchomości musi być dokonywane zgodnie zobowiązującymi przepisami ustawy.

**II.        Zasady nabywania nieruchomości i lokali przez gminę.**

**§ 5.** Nabywanie nieruchomości (lokalii) na rzecz gminy dokonuje się w przypadkach uzasadnionych interesem gminy, a w szczególności:

- a) potrzebami inwestycyjnymi,
- b) potrzebami realizacji zadań własnych i zleconych,
- c) tworzenie gminnego zasobu nieruchomości niezbędnego na cele publiczne,
- d) tworzeniem jednostek skoncentrowanego budownictwa jednorodzinnego,
- e) scalaniem gruntów.

**§ 6.1.** Warunki nabycia nieruchomości ustala w imieniu gminy Wójt w drodze rokowań.

2. W przypadkach szczególnie uzasadnionych potrzebami gminy nabycie na jej rzecz nieruchomości może nastąpić w formie przystąpienia do przetargu.

3. Przystępujący do przetargu działa na podstawie i w granicach udzielonego przez Radę pełnomocnictwa. W pełnomocnictwie tym określa się maksymalną cenę oferty gminy. Pełnomocnictwo ma charakter jednorazowy i upoważnia do udziału w określonym przetargu dla konkretnej nieruchomości.

§ 7. Przystąpienie do rokowań lub przetargu w sprawie nabycia nieruchomości może być podjęte pod warunkiem, że w budżecie gminy przewidziano wydatki na ten cel.

**§ 8.1.** Jeżeli cena nieruchomości (lokalu) podana przez stronę rokowań odbiega od cen wolnorynkowych w obrocie dla tego rodzaju nieruchomości (lokalu), Wójt prowadzący w imieniu gminy rokowania zaleca dla potrzeb ocennych sporządzenie szacunku wartości nieruchomości (lokalu) uprawnionemu biegłemu.

2. Jeżeli oferowana cena nabycia w drodze rokowania jest wyższa od ceny ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego nabycie może nastąpić wyłącznie za zgodą Rady Gminy.

**§ 9.** Z przeprowadzonych rokowań sporządza się protokół określający:

- oznaczenie nieruchomości (lokalu) i dokładny opis,
- dane dotyczące sprzedawcy,
- przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
- ustaloną cenę oraz warunki i termin zapłaty łącznie z kosztami nabycia,
- inne istotne dane dotyczące przedmiotu nabycia.

W przypadku sporządzenia szacunku wartości nieruchomości (lokalu) opinia biegłego stanowi załącznik do protokołu rokowań.

**§ 10.** W przypadku zamiany nieruchomości (lokalu) między gminą, a innymi osobami trzecim postanowienia § 6 do 9 włącznie stosuje się odpowiednio.

### **III. Zasady zbywania nieruchomości i lokali stanowiących własność gminy.**

**§ 11.** Do zbycia przeznaczane są nieruchomości (lokale) zbędne do realizacji zadań gminy i zaspokajania potrzeb ogólnych mieszkańców, a także, gdy przemawia za tym słuszny interes ekonomiczny.

**§ 12.1.** Zbycie nieruchomości następuje w drodze przetargu lub w drodze bezprzetargowej po uprzednim przeznaczeniu jej do zbycia przez Wójta i ujęciu w wykazie, o którym mowa w art. 35 ustawy.

2. Tryb bezprzetargowy wymaga zgody Rady Gminy.

**§ 13.** Zbywając nieruchomość uwzględnia się przysługujące najemcom i dzierżawcom pierwszeństwo oraz wynikające z wcześniej zawartych umów prawo pierwokupu.

**§ 14.** Przetarg organizuje Wójt w trybie obowiązujących przepisów prawa z uwzględnieniem następujących zasad:

1. Przy ustaleniu ceny sprzedaży nieruchomości (lub ceny wywoławczej do przetargu) należy brać pod uwagę wartość nieruchomości ustaloną przez rzeczoznawcę majątkowego oraz koszty poniesione na przygotowanie jej do sprzedaży, tj. koszty wyceny, koszty prac geodezyjnych, koszty związane ze zgromadzeniem niezbędnej dokumentacji itp.
2. Nieruchomości, które nie zostały zbyte w pierwszych przetargach mogą być przeznaczone do drugiego przetargu.
3. O ile kolejny przetarg nie doprowadził do wyłonienia nabywcy nieruchomości może być sprzedana w drodze bezprzetargowej za cenę ustaloną w drodze rokowań.
4. Wadium w pierwszym i drugim przetargu powinno wynosić nie mniej niż 10% ceny wywoławczej i nie więcej niż 20% tej ceny.  
Wysokość wadium każdorazowo określa Zarządzenie Wójta.
5. Koszty sporządzenia umowy kupna sprzedaży w formie aktu notarialnego ponosi nabywca.

**§ 15.1.** W celu przeprowadzenia przetargu Wójt powołuje komisję przetargową.

2. Z przetargu sporządza się protokół, który jest podstawą do zawarcia umowy.

**§ 16.1** W trybie bezprzetargowym zbywa się nieruchomości po przeprowadzeniu rokowań.

2. Rokowania dotyczą warunków zbycia, tj. rozłożenia cen na raty i innych istotnych postanowień z wyjątkiem ceny.

Wartość nieruchomości ustala się według zasad określonych w § 20 niniejszej uchwały.

3. Rokowania w imieniu gminy prowadzi Wójt. Z rokowań sporządza się protokół zawierający ustalenia potwierdzone podpisami rokujących stron.

**§ 17.** Po przeprowadzonych rokowaniach Wójt w drodze zarządzenia zajmuje stanowisko w sprawie zbycia nieruchomości lub odmowy zbycia. Podstawą zarządzenia jest protokół rokowań.

**§ 18.1.** W przypadku oddawania gruntu w wieczyste użytkowanie, ustala się okres użytkowania na 99 lat.

2. Jeżeli grunt oddawany w użytkowanie wieczyste ma szczególne znaczenie w planach gospodarczych gminy, okres użytkowania wieczystego ustala się na okres 40 lat.

**§ 19.1.** Cenę zbycia lub cenę wywoławczą nieruchomości określa Wójt.

#### **IV. Zasady obciążania nieruchomości i lokali stanowiących własność gminy.**

**§ 20.** Obciążenie nieruchomości następuje według zasad przewidzianych w Kodeksie Cywilnym, ustawie o gospodarce nieruchomościami, ustawie o księgach wieczystych i

hipotece, z zastrzeżeniem, że ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego o wartości powyżej 3000 EURO wymaga zgody Rady gminy wyrażonej w odrębnej uchwale.

## **V. Zasady dzierżawy i najmu nieruchomości (lokali) na okres powyżej 3 lat.**

**§ 21.1** Dzierżawców (najemców) nieruchomości (lokali) stanowiących własność gminy albo pozostających we władaniu gminy wyłania się w drodze przetargu z zastrzeżeniem § 24 niniejszej uchwały.

2. Decyzje o przeznaczeniu nieruchomości do wydzierżawienia lub wynajmu podejmuje Wójt w formie zarządzenia, którego załącznikiem jest wykaz przewidziany w art. 35 ustawy.

**§ 22.** Przetargi przeprowadza wyłoniona przez Wójta Komisja Przetargowa. Ustala ona prawidłowość ogłoszenia przetargu (przedmiot przetargu, wywoławczą wysokość czynszu, wysokość postąpienia, zachowanie terminu ogłoszenia o przetargu). Z czynności swych Komisja sporządza protokół.

**§ 23.1.** Przedmiotem przetargu na dzierżawę lub najem jest stawka czynszu za 1m<sup>2</sup>. Wysokość stawki wywoławczej czynszu określa Wójt w zarządzeniu, o którym mowa w § 21 ust. 2. Niezależnie od czynszu dzierżawnego (najemca) jest obciążony kosztami utrzymania i eksploatacji nieruchomości (lokalu), o czym jest informowany przed przystąpieniem do przetargu.

2. Przystąpienie do przetargu na dzierżawę lub najem nieruchomości może być warunkowane realizacją przez dzierżawcę (najemcę) określonego sposobu zagospodarowania nieruchomości lub innych obowiązków umownych.

**§ 24.** W przypadku nie wyłonienia dzierżawcy (najemcy) w pierwszym przetargu może być ogłoszony drugi przetarg przy czym wywoławcza stawka czynszu w drugim przetargu może być obniżona do 20%.

**§ 25.** Nie wyłonienie dzierżawcy (najemcy) w drugim przetargu umożliwia zawarcie umowy w trybie bezprzetargowym oferentom dającym najkorzystniejsze dla gminy warunki zawarcia umowy najmu lub dzierżawy. O zawarciu takiej umowy decyduje Wójt biorąc pod uwagę interes ekonomiczny gminy.

**§ 26.1.** Czynsze dzierżawne (najmu) za nieruchomości i lokale wynajęte i wydzierżawione mogą być podwyższone przy zastosowaniu wskaźników zmian cen ogłaszanych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w drodze obwieszczeń w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”.

2. Klauzula o trybie podwyższenia czynszu na podstawie ust. 1 musi być zawarta w umowie. Zasada ta jest podana do wiadomości uczestnikom przetargu jeszcze przed jego rozpoczęciem.

**§ 27.1.** Podnajem lub poddzierżawa nieruchomości wymaga pisemnej zgody Wójta.

2. W przypadku wyrażenia zgody na poddzierżawę lub podnajem ustalony czynsz ulega wzrostowi o 50%.

**§ 28.1.** Zmiana przeznaczenia przedmiotu dzierżawy (najmu) lub czynienie nakładów ulepszających przedmiot dzierżawy (najmu) wymagają zgody Wójta na piśmie. Wyrażając zgodę określa się rodzaj i zakres prac, maksymalna wysokość nakładów podlegających zwrotowi albo sposób ustalenia jej wysokości oraz termin i sposób zwrotu nakładów. nakłady przewyższające te kwoty nie podlegają zwrotowi.

**2.** Klauzula o zasadach rozliczania nakładów winna być zawarta w umowie.

**3.** Wyraża się zgodę na obniżenie czynszu, jeżeli wskutek okoliczności za które dzierżawca odpowiedzialności nie ponosi i które nie dotyczą jego osoby zwykły przychód z przedmiotu dzierżawy uległ znacznemu zmniejszeniu tj. wystąpienie klęsk żywiołowych i losowych.

## **VI. Oddawanie nieruchomości w trwały zarząd.**

**§ 29.** Na zasadach i w trybie określonym w ustawie nieruchomości mogą być oddawane gminnym jednostkom organizacyjnym nie posiadającym osobowości prawnej w trwały zarząd na cele związane z ich działalnością.

## **VII. Postanowienia końcowe.**

**§ 30.** Odstępstwo od zasad określonych w niniejszej uchwale wymaga zgody Rady Gminy w Masłowie.

**§ 31.** Zobowiązuje się Wójta do składania corocznych sprawozdań z wykonania niniejszej uchwały wraz z informacją o stanie mienia komunalnego.

**§ 32.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Masłów.

**§33.** Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.

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

Przewodnicząca Rady Gminy: J. Ziernik