

UCHWAŁA Nr XXVIII/189/2009

RADY GMINY KLWÓW

z dnia 26 czerwca 2009 r.

w sprawie zasad nabycia, zbycia i obciążania nieruchomości gruntowych oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. „a”, ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591, z 2002r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz 1806, z 2003r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568) uchwala się, co następuje:

§ 1. Ustala się zasady nabycia, zbycia i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata, stanowiące załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Klwów.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14-tu dni od opublikowania w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Gminy Klwów:
Roman Sobczak

Załącznik nr 1
do uchwały nr XXVIII/189/09
Rady Gminy w Klwowie
z dnia 26 czerwca 2009r.

Zasady nabycia, zbycia i obciążania nieruchomości gruntowych oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż 3 lata

Rozdział I.

Postanowienia ogólne

§ 1.

1. Uchwała określa zasady nabywania, zbywania i obciążania oraz wydzierżawiania lub wynajmowania na okres dłuższy niż trzy lata nieruchomości gruntowych stanowiących zasób nieruchomości Gminy Klwów
2. Zasady wynajmowania lokali mieszkaniowych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zasady gospodarowania tym zasobem określa odrębna uchwała. Sprzedaż lokali mieszkaniowych stanowiących odrębną własność odbywa się na zasadach określonych niniejszą uchwałą.

§ 2.

Ileć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2004r. Nr 261, poz. 2603 ze zmianami),
- 2) nieruchomości gruntowej – należy przez to rozumieć grunt wraz z częściami składowymi, z wyłączeniem budynków i lokali, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności,
- 3) nabyciu – należy przez to rozumieć nabycie prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej,
- 4) zbycia – należy przez to rozumieć:
 - a) sprzedaż własności nieruchomości,
 - b) sprzedaż prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Gminy Klwów,
 - c) oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste,

- 5) zamiana nieruchomości – należy przez to rozumieć:
 - a) zamianę własności nieruchomości gruntowych,
 - b) zamianę własności na prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej,
 - c) zamianę prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej na własność,
 - d) zamianę praw użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych.
- 6) zarządzanie nieruchomością – należy przez to rozumieć dokonywanie czynności określonych w art. 185 ust. 1 ustawy
- 7) celu publicznym – należy przez to rozumieć cele określone w art. 6 ustawy,
- 8) wartości nieruchomości – należy przez to rozumieć wartość rynkową nieruchomości gruntowej, określoną przez rzeczoznawcę majątkowego na zasadach określonych w art. 151 ustawy,
- 8) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Klwów,
- 10) Wójcie – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Klwów.

Rozdział II.

Nabywanie nieruchomości gruntowych

§ 3.

1. Dopuszcza się nabywanie nieruchomości gruntowych:
 - 1) na tworzenie gminnego zasobu nieruchomości,
 - 2) na cele publiczne,
 - 3) przeznaczonych w planach miejscowych pod budownictwo mieszkaniowe oraz realizację związanych z tym budownictwem urządzeń infrastruktury technicznej i układów komunikacyjnych.
 - 4) w celu zniesienia współwłasności przy zachowaniu kryterium ekonomicznego lub efektu przestrzennego,
 - 5) wpisanych do rejestru zabytków w celu ich zachowania jako dziedzictwa kultury,
 - 6) w celu zakładania lub przeniesienia pracowniczych ogródków działkowych.
 - 7) na inne cele związane z realizacją zadań własnych.
2. Nabycie nieruchomości może nastąpić w całości lub części.

§ 4.

Nabycie nieruchomości gruntowych na cele określone w § 3 może nastąpić w drodze:

- 1) kupna,
- 2) zamiany,
- 3) nieodpłatnego oddania w użytkowanie wieczyste przez Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego,
- 4) pierwokupu,
- 5) wywłaszczenia,
- 6) darowizny,
- 7) przyjęcia spadku lub zapisu,
- 8) zrzeczenia się przez samorządową osobę prawną,
- 9) podziałów, oraz scaleń i podziałów.

§ 5.

Nabycia nieruchomości dokonuje Wójt.

Rozdział III.

Zbywanie nieruchomości gruntowych

§ 6.

Nieruchomości stanowiące własność gminy Klwów mogą być zbywane lub oddawane w użytkowanie wieczyste zarządzeniem Wójta Gminy, jeżeli jest to ekonomicznie uzasadnione i gdy nie są one wykorzystywane na cele publiczne realizowane przez gminę w ramach zadań własnych.

§ 7.

Zbycie nieruchomości może nastąpić w drodze:

- a) sprzedaży
- b) oddania w użytkowanie wieczyste
- c) zamiany
- d) darowizny
- e) zrzeczenia się

§ 8.

1. Sprzedając nieruchomości lub oddając je w użytkowanie wieczyste Wójt przeprowadza przetarg w formie:
 - a) przetargu ustnego nieograniczonego;
 - b) przetargu ustnego ograniczonego;
 - c) przetargu pisemnego nieograniczonego;
 - d) przetargu pisemnego ograniczonego.

§ 9.

1. Do zbycia mogą być przeznaczone nieruchomości, które:
 - a) są zbędne do wykonywania zadań własnych gminy;
 - b) ich sprzedaż rokuje lepsze wykorzystanie gospodarcze i osiągnięcie wyższych efektów ekonomicznych przez inne podmioty;
 - c) zostaną sprzedane z przeznaczeniem na cele mieszkaniowe.
2. Decyzje w sprawach zbycia nieruchomości podejmuje każdorazowo Rada Gminy w formie uchwały, określając jednocześnie formę zbycia nieruchomości na przetargową lub bezprzetargową.

§ 10.

1. Ceną nieruchomości gruntowej ustala się na zasadach określonych w ustawie o której mowa w § 2 pkt 1, powiększając ją o koszty sporządzenia dokumentacji wymaganej przy sprzedaży.
2. Wójt Gminy w dacie ogłoszenia wykazu nieruchomości przeznaczonych do zbycia zawiadamia o możliwości nabycia osoby, którym przysługuje pierwszeństwo nabycia.
3. Sprzedaż nieruchomości lub oddania jej w użytkowanie wieczyste następuje w drodze przetargu. Zbycie bezprzetargowe jest możliwe jedynie w sytuacjach określonych przez obowiązujące przepisy.
4. Bezprzetargowe zbycie lub oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste poprzedza się rokowaniami z nabywcą, z których sporządza się protokół.
5. Protokół z przeprowadzonego przetargu lub protokół z rokowań stanowią podstawę do zawarcia umowy notarialnej.
6. Zbycie nieodpłatne lub zamiana nieruchomości wymaga zgody Rady Gminy.

Rozdział IV.

Wynajmowanie i wydzierżawianie

§ 11.

1. Wójt, za zgodą Rady Gminy, kierując się zasadami racjonalnej gospodarki mieniem może wynająć lub wydzierżawić nieruchomości gruntowe, które nie zostały przeznaczone do zbycia i aktualnie nie są zagospodarowane przez Gminę w drodze przetargu lub w formie bezprzetargowej.
2. Przy oddawaniu nieruchomości w dzierżawę lub najem Wójt Gminy może odstąpić od przetargowego trybu w następujących przypadkach:

- a) gdy przedmiotem dzierżawy lub najmu jest nieruchomość lub jej część, mogąca poprawić warunki zagospodarowania nieruchomości przyległej stanowiącej własność lub oddanej w użytkowanie wieczyste podmiotowi ubiegającemu się o dzierżawę lub najem,
- b) gdy przedmiotem dzierżawy lub najmu jest nieruchomość rolna wydzierżawiona na cele rolne o którą ubiega się tylko jeden podmiot,
- c) po przeprowadzonym dwukrotnym bezskutecznym przetargu na najem lub dzierżawę danej nieruchomości.

§ 12.

Wójt Gminy może zawierać kolejne umowy dzierżawy lub najmu w trybie bezprzetargowym z 4otyhcza-ssowym dzierżawcą lub najemcą na czas oznaczony lub nieoznaczony jeżeli przedmiotem umowy jest ta sama nieruchomość z dzierżawcą, który nie zalega z czynszem i innymi płatnościami na rzecz Gminy.

§ 13.

W umowach dzierżawy i najmu należy zamieścić klauzule:

- 1. gwarantujące możliwość jej wypowiedzenia przed terminem ustalonym w umowie w przypadku:
 - a) nie dotrzymania warunków umowy przez dzierżawcę,
 - b) zalegania płatności czynszu przez okres 1 roku,
 - c) przeznaczenia nieruchomości do sprzedaży lub na realizację celu publicznego,
- 2. umożliwiające zmianę stawki czynszu na następny rok trwania umowy.

§ 14.

Ustala się maksymalne stawki czynszu za dzierżawę gruntów nie wchodzących w skład gospodarstw rolnych stanowiących własność Gminy:

- 1) za grunty, na których zlokalizowane są obiekty handlowe stanowiące własność dzierżawcy: 3,00zł/m² miesięcznie,
- 2) pozostałe grunty związane z działalnością gospodarczą (np. place, tereny składowe) - 0,30zł/m² miesięcznie,
- 3) grunty rolnicze wykorzystywane jako ogrody – 0,12 /m² miesięcznie,
- 4) pozostałe grunty użytkowane rolniczo z zależności od klasy bonitacyjnej gruntu:
 - a) grunty orne
 - kl. I – 4,80 q/ha
 - kl. II – 4,50 q/ha
 - kl. III a – 4,00 q/ha
 - kl. III b – 3,30 q/ha
 - kl. IV a – 2,70 q/ha
 - kl. IV b – 2,00 q/ha
 - kl. V – 0,80 q/ha
 - kl. VI – 0,50 q/ha
 - b) użytki zielone
 - kl. I – 4,00 q/ha
 - kl. II – 3,60 q/ha
 - kl. III – 3,00 q/ha
 - kl. IV – 2,00 q/ha
 - kl. V – 0,50 q/ha
 - kl. VI – 0,30 q/ha

rocznie według ceny żyta stosowanej do naliczania podatku rolnego w Gminie.

§ 15.

Okres wypowiedzenia umowy dzierżawy (najmu) na czas określony przekraczający trzy lata lub nieokreślony nie może być dłuższy niż trzy miesiące.

Rozdział V.

Zasady obciążania nieruchomości

§ 16.

1. Nieruchomości stanowiące własność gminy mogą być obciążane ograniczonymi prawami rzeczowymi za wynagrodzeniem określonym w umowie między Gminą a podmiotem na rzecz którego użytkowanie ma być ustanowione.
2. Nieruchomości mogą być obciążane hipoteką do wysokości zobowiązań finansowych wynikających z uchwał finansowych podejmowanych przez Radę oraz zawartych umów nabycia nieruchomości.
3. Obciążenie nieruchomości służebnością dokonuje Wójt po uzyskaniu opinii komisji Rady Gminy właściwej do spraw budżetu i spraw gospodarczych

Rozdział VI.

Przepisy końcowe

§ 17.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Klwów.

§ 18.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.