

UCHWAŁA NR XVIII/5/2020
RADY GMINY SADKI

z dnia 28 lutego 2020 r.

w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Sadki

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 a, ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019r., poz. 506 ze zm.), art. 15 art. 34 ust. 1 i 6, art. 37 ust. 3, art. 68 ust. 1 i 2, art. 70 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r., poz. 65), uchwała się co następuje.

Rozdział I
Postanowienia ogólne

§ 1. Uchwała określa zasady i kryteria nabywania, zbywania, obciążania i zmiany, a także zasady wydzierżawienia i najmu lub użyczenia nieruchomości oraz lokali na okres dłuższy niż 3 lata.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) Gminie – rozumie się przez to Gminę Sadki,
- 2) Wójcie Gminy – rozumie się przez to Wójta Gminy Sadki,
- 3) ustawie rozumie się przez to ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020r., poz. 65),
- 4) osoby bliskiej – należy przez to rozumieć zstępnych, wstępnych, rodzeństwo, osoby przysposabiające i przysposobione, małżonka, który pozostaje we ustawowej wspólnocie ze sprzedającym nieruchomości lub prawo użytkowania wieczystego oraz osobę, która pozostaje ze sprzedającym faktycznie we wspólnym pożyciu.
- 5) nieruchomości - należy przez to rozumieć nieruchomości wchodzące w skład gminnego zasobu nieruchomości.

§ 3. Nieruchomości mogą być nabywane odpłatnie lub nieodpłatnie. Nieruchomości nabywane odpłatnie, nabywane będą za cenę ustaloną między stronami w drodze rokowań pod warunkiem zapewnienia na ten cel środków w budżecie gminy. Podstawą do rokowań jest wycena nieruchomości sporządzana stosownie do przepisów ustawy. W przypadkach szczególnie uzasadnionych potrzebami gminy nabycie może nastąpić w drodze przetargu, za cenę nieprzekraczającą kwoty określonej na ten cel w uchwale budżetowej.

Rozdział II
Zbywanie nieruchomości i lokali

§ 1. Do sprzedaży i oddania w użytkowanie wieczyste przeznaczają się :

- 1) nieruchomości znajdujące się w zasobie, zbędne dla rozwoju i prawidłowego funkcjonowania Gminy, jeżeli jest to zgodne z interesem Gminy,
- 2) budynki i lokale mieszkalne za wyjątkiem:
 - a) przeznaczonych do wyburzeń lub w których przewidywana jest zmiana funkcji,
 - b) budynków wpisanych do rejestru zabytków, gdy opinia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków jest negatywna,
 - c) jeżeli najemca zalega z płatnością czynszu lub za inne świadczone usługi komunalne.

§ 2. Nabywca nieruchomości, któremu przysługuje pierwszeństwo w nabyciu ponosi koszty związane z przeniesieniem prawa własności.

§ 3. Cenę nieruchomości zbywanej w drodze przetargu ustala się w oparciu jej wartość, podwyższoną do 5% wartości nieruchomości brutto.

§ 4. 1. W trybie bezprzetargowym nieruchomości lub lokale mogą być zbywane w wypadkach określonych w ustawie i przepisach szczególnych.

2. Nieruchomości lub lokale mogą być zbywane w trybie bezprzetargowym także w przypadkach gdy:

- 1) sprzedaż nieruchomości następuje na rzecz osoby, która dzierżawi nieruchomość na podstawie umowy zawartej na co najmniej 10 lat,
- 2) zbywany jest lokal mieszkalny na rzecz jego najemcy.

§ 5. 1. Zbywanie nieruchomości lub lokalu w trybie przetargowym odbywa się na następujących zasadach:

- 1) przedmiotem przetargu, oprócz spełnienia innych wymogów określonych w warunkach przetargu, jest:
 - a) cena nabycia lub wysokość pierwszej opłaty,
 - b) łączna cena nabycia obejmująca także pierwszą opłatę – w przypadku zbywania lokalu wraz z oddaniem ułamkowej części nieruchomości gruntowej lub oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości zabudowanej wraz ze sprzedażą znajdujących się na niej budynków,
 - c) nieruchomości lub lokale nie zbyte w pierwszym przetargu wystawia się nie wcześniej niż po upływie 40 dni do drugiego przetargu.
- 2) Upoważnia się Wójta Gminy do obniżenia ceny wywoławczej w drugim przetargu.
- 3) Nieruchomości lub lokale nie zbyte w drugim przetargu zbywa się w drodze rokowań za cenę ustaloną w tych rokowaniach.

§ 6. W trybie bezprzetargowym nieruchomości i lokale zbywane są za cenę nie niższą niż jej wartość, podwyższoną do 5% wartości nieruchomości brutto, chyba że zastosowano przewidziane ustawą lub niniejszą uchwałą bonifikatę.

§ 7. 1. Wójt Gminy przeznacza nieruchomości lub lokale do zbycia w drodze zarządzenia o przeznaczeniu do zbycia.

2. Zarządzenie Wójta Gminy o przeznaczeniu nieruchomości lub lokalu do zbycia powinno oprócz spełnienia wymogów formalnych określać:

- 1) tryb zbycia (przetargowy, bezprzetargowy),
- 2) formę przetargu (przetarg ustny lub pisemny),
- 3) formę zbycia (sprzedaż lub oddanie w użytkowanie wieczyste),
- 4) przedmiot zbycia wraz z jego oznaczeniem, powierzchnią, opisem i przeznaczeniem w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego lub w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Sadki,
- 5) oznaczenie księgowo wieczyste nieruchomości,
- 6) cenę zbycia lub wysokość pierwszej opłaty z użytkowania wieczystego,
- 7) wysokość stawek procentowych opłat z tytułu użytkowania wieczystego,
- 8) informacje o obciążeniu nieruchomości.

3. Wójt Gminy ustalając cenę zbycia lub cenę wywoławczą nieruchomości lub lokalu stosuje następujące zasady:

- 1) cenę ustala w oparciu o wycenę rzeczoznawcy majątkowego sporządzoną nie dalej jak 8 miesięcy przed podjęciem zarządzenia o przeznaczeniu do zbycia
- 2) postanowienia dotyczące ceny sprzedaży nieruchomości lub lokalu wiążą w okresie 12 miesięcy od dnia podjęcia zarządzenia.

§ 8. 1. Wójt Gminy udziela bonifikaty od ceny nabycia bezprzetargowym w przypadku przeznaczania do zbycia w trybie bezprzetargowym nieruchomości:

- 1) zbywanych na rzecz osób fizycznych i prawnych, które prowadzą działalność charytatywną, opiekuńczą, leczniczą, oświatową, naukową, badawczo – rozwojową lub sportową– turystyczną, na cele nie związane z działalnością zarobkową – w wysokości 40%,
- 2) zbywanych kościołom i związkom wyznaniowym mającym uregulowane, stosunki z państwem na cele działalności sakralnej – w wysokości 30%,

- 3) zbywanych jako lokal mieszkalny – do wysokości 50%, w tym:
- a) w przypadku zapłaty gotówką całej kwoty przed zawarciem aktu notarialnego – 20% wartości lokalu mieszkalnego, części wspólnych oraz gruntu,
 - b) w przypadku dokonania sprzedaży wszystkich lokali w budynkach wielorodzinnych – 30% od ceny ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego,
- 4) zbywanych pod budownictwo mieszkaniowe na realizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz innych celów publicznych – w wysokości 10%.

2. Wypłata bonifikaty z tytułu sprzedaży wszystkich lokali mieszkaniowych w budynku wielorodzinnym nastąpi po zawarciu aktów notarialnych przez wszystkich lokatorów przy zastosowaniu następujących zasad:

- a) przy zapłacie całej ceny przed zawarciem aktu notarialnego – bonifikata zostaje wypłacona w pełnej wysokości niezwłocznie po zawarciu umów sprzedaży ze wszystkimi lokatorami,
- b) przy rozłożeniu płatności na raty – zostaje wypłacona 30% bonifikata od wartości pierwszej raty, a przy płatności kolejnych rat rocznych, każda rata zostaje pomniejszona o 30 %.

§ 9. W przypadku sprzedaży nieruchomości lub lokalu mieszkalnego w trybie bezprzetargowym, zapłata może być na wniosek nabywcy rozłożona na raty, przy zastosowaniu następujących zasad:

- 1) wysokość pierwszej wpłaty nie może być niższa niż 30% ustalonej ceny, pozostała należność zostaje rozłożona na raty płatne przez okres do 5 lat – terminy roczne przypadają na dzień 31 marca każdego roku kalendarzowego,
- 2) roszczenie Gminy z tytułu rozłożenia zapłaty na raty podlegają zabezpieczeniu hipotecznemu,
- 3) w razie zbycia nieruchomości lub lokalu przez nabywcę przed upływem 10 lat, raty stają się natychmiast wymagalne a udzielona bonifikata zwrócona po rewaloryzacji, z wyjątkiem zbycia na rzecz osoby bliskiej.

§ 10. 1. Wysokość stawki procentowej pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego wynosi 30% ceny nieruchomości gruntowej z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Pierwsza opłatę w wysokości 15% wartości nieruchomości gruntowej ustala się w przypadku oddawania w użytkowanie wieczyste nieruchomości:

- 1) przeznaczonych pod budowę obiektów sakralnych wraz z budynkami towarzyszącymi,
- 2) przeznaczonych na działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, wychowawczą naukową lub badawczą – rozwojową i sportowo – turystyczną przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe na realizację urządzeń infrastruktury technicznej lub innych celów publicznych.

§ 11. Nieruchomości stanowiące własność gminy mogą być wnoszone jako aport do spółek prawa handlowego utworzonych z udziałem gminy jako majątek fundacji po uzyskaniu uprzednio zgody Rady Gminy w drodze odrębnej uchwały.

Rozdział III Zamiana nieruchomości lub lokali

§ 12. 1. Zamiany nieruchomości lub lokali dokonuje się w wypadkach uzasadnionych interesami Gminy.

2. Zamiany dokonuje się w szczególności ze względu na:

- 1) zamierzanie inwestycji Gminy,
- 2) konieczność realizacji zadań własnych i zleconych,
- 3) obowiązki wynikające z przepisów szczególnych,
- 4) realizację innych celów publicznych.

3. Zamiany nieruchomości lub lokali dokonuje się po przeprowadzeniu rokowań, w których uzgadnia się istotne postanowienia przyszłej umowy.

4. Dokonując zamiany bierze się pod uwagę wartości zamienionych nieruchomości lub lokali według wyceny rzeczoznawcy majątkowego.

5. Rozliczanie należności stron z tytułu zmiany nieruchomości lub lokali obejmować może oprócz wartości nieruchomości również odszkodowania i inne wzajemne zobowiązania stron.
6. Warunkiem wypłaty odszkodowań i innych zobowiązań jest zabezpieczenie na ten cel środków w budżecie gminy.

Rozdział IV **Nabywanie nieruchomości i lokali**

§ 13. 1. Nabywanie nieruchomości i lokali dokonuje się w przypadkach uzasadnionych interesami Gminy.

2. Nieruchomości i lokale w szczególności nabywane są z uwagi na:

- 1) potrzeby inwestycyjne,
- 2) potrzeby realizacji zadań własnych,
- 3) tworzenie gminnego zasobu nieruchomości niezbędnych na cele publiczne,
- 4) postanowienia przepisów szczególnych.

§ 14. Warunki nabycia nieruchomości ustala się w drodze przetargu lub rokowań, które w imieniu Gminy prowadzi, co najmniej trzy osobowa komisja powołana zarządzeniem Wójta Gminy.

§ 15. Rokowania lub nabycie w drodze przetargu w sprawie nabycia nieruchomości w drodze umów cywilnoprawnych, postanowień sądowych bądź wywłaszczenia, mogą być podjęte pod warunkiem zapewnienia w budżecie środków finansowych na ten cel.

§ 16. 1. Z przeprowadzonych rokowań komisja sporządza protokół, przedstawia Wójtowi Gminy, który podejmuje decyzję w formie zarządzenia o nabyciu nieruchomości lub o odstąpieniu od nabycia.

2. Przedmiotowy protokół musi zawierać:

- 1) oznaczenie nieruchomości księgowo-wieczyste, wg ewidencji gruntów, jej położenie oraz dokładny opis,
- 2) dane osoby dotyczące sprzedawcy,
- 3) przeznaczenie nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
- 4) ustaloną cenę oraz warunki zapłaty
- 5) obciążenie nieruchomości,
- 6) inne istotne informacje dotyczące przedmiotu nabycia.

3. W przypadku sporządzenia operatu szacunkowego określającego wartość nieruchomości, stanowi on załącznik do protokołu ustaleń.

§ 17. 1. W szczególnie uzasadnionych sytuacjach wynikających z potrzeb Gminy, nabycie nieruchomości może nastąpić w drodze przetargu. Przystępujący do przetargu reprezentant Gminy, działa na podstawie udzielonego przez Wójta Gminy pełnomocnictwa.

2. W pełnomocnictwie tym określa się maksymalną cenę oferty Gminy.

3. Pełnomocnictwo, o którym mowa wyżej ma charakter jednorazowy i upoważnia do udziału w określonym przetargu dla konkretnej nieruchomości.

§ 18. Obciążanie nieruchomości następować będzie według zasad określonych w Kodeksie cywilnym i ustawie z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2019r., poz. 2204 ze zm.):

- 1) oddawanie nieruchomości w użytkowanie,
- 2) ustanowienie służebności gruntowej i osobistej,
- 3) ustanowienie hipoteki.

Rozdział V **Wydierżawienie i wynajmowanie nieruchomości i lokali**

§ 19. Najemców lokali użytkowych i dzierżawców gruntów wyłania się w drodze przetargu.

§ 20. 1. Przetargi przeprowadza powołana przez Wójta Gminy komisja.

2. Szczegółowe zasady działania komisji określa każdorazowo Wójt Gminy ustalając rodzaj przetargu, jego warunki i cenę wywoławczą.

3. Przedmiotem przetargu na najem lokalu użytkowego lub dzierżawę gruntu jest roczna lub miesięczna stawka czynszu za 1 m² lub za 1 ha w przypadku wydzierżawienia gruntów na cele rolne, przy spełnieniu dodatkowych wymogów określonych w warunkach przetargu.

§ 21. 1. W wypadku niewywołania strony umowy w pierwszym przetargu ogłasza się drugi przetarg z możliwością obniżania ceny wywoławczej.

2. Niewyłonienie strony umowy w drugim przetargu umożliwia zawarcie umowy z oferentem proponującym najkorzystniejsze warunki umowy.

3. W przypadku braku oferentów w drugim przetargu nieruchomość może być wydzierżawiona osobie, która wyrazi taką wolę.

§ 22. 1. Dotychczasowemu najemcy lub dzierżawcy przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy na dalszy okres, jeżeli na 3 miesiące przed jej wygaśnięciem złoży pisemny wniosek, jednakże pod warunkiem, że wywiązywał się z postanowień umowy.

2. Postanowienia ust. 1 dotyczą także najemców lub dzierżawców, którzy wynajmują lub dzierżawią nieruchomości Gminy przez okres co najmniej 3 lat.

3. Pierwszeństwo, o którym mowa w ust. 1 i 2 przestaje obowiązywać w wypadku przeznaczenia lokalu lub nieruchomości do zbycia.

§ 23. 1. Nieruchomości mogą być wydzierżawiane lub wynajmowane, na czas oznaczony do 29 lat.

2. Okres dzierżawy i najmu określa Wójt Gminy uwzględniając cel dzierżawy, wysokość nakładów ponoszonych przez dzierżawców i najemców oraz zamierzenia inwestycyjne określone w planie zagospodarowania przestrzennego.

§ 24. 1. Najemców lokali mieszkalnych ustala Wójt Gminy po zasięgnięciu opinii komisji społecznej.

2. Przewodniczącego oraz członków Społecznej Komisji Mieszkaniowej wyznacza Wójt Gminy.

3. Prawo do ubiegania się o najem lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy przysługuje stałym mieszkańcom gminy Saki, tj. zameldowanych na jej terenie na pobyt stały.

4. Przy podejmowaniu decyzji Wójt Gminy rozpatruje warunki mieszkaniowe, sytuację rodzinną i finansową wnioskodawcy.

5. Ustala się kaucję zabezpieczającą pokrycie należności z tytułu najmu lokalu w wysokości 1% wartości odtworzeniowej lokalu.

6. Upoważnia się Wójta Gminy do rezygnacji z poboru kaucji zabezpieczającej w zamian za przystosowanie lokalu do zamieszkania.

§ 25. W stosunku do budynków stanowiących współwłasność gminy:

1) udział we wspólnocie jest proporcjonalny do wielkości udziału posiadanych lokali do sumy powierzchni użytkowej wszystkich lokali i gruntu,

2) upoważnia się Wójta Gminy do wyznaczenia przedstawiciela do reprezentacji gminy we wspólnocie.

§ 26. Ustalenia właścicieli lokali w zakresie planowanych remontów

przekraczających wysokość dochodów znajdujących się na rachunku finansowym wspólnoty – powinny być podjęte do dnia 30 września każdego roku na rok następny i przekazane do Wójta Gminy, najpóźniej do dnia 10 października.

- § 27. 1. Czyszn z tytułu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych podlega, waloryzacji w oparciu o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych z roku poprzedniego ogłoszonego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”.
2. Zmiana czynszu dokonywana jest przez Wynajmującego w terminie do 31 marca każdego roku kalendarzowego w formie pisemnego zawiadomienia.

Rozdział VI **Inne postanowienia**

- § 28. 1. Nieruchomości będące własnością gminy mogą być przekazywane w trwały zarząd na rzecz gminnych jednostek organizacyjnych nie posiadających osobowości prawnej w celu wyposażenia ich w majątek nieruchomy niezbędny do prowadzenia przez nie działalności statutowej.
2. Inne nieruchomości mogą być tym jednostką oddawane w najem, dzierżawę lub użyczenie na cele nie związane z ich działalnością statutową.
- § 29. Nieruchomości i lokale mogą być oddawane w użyczenie osobom fizycznym i osobom prawnym, które prowadzą działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukową, badawczo – rozwojową, wychowawczą lub sportowo turystyczną na cele nie związane z działalnością zarobkową.

Rozdział VII **Postanowienia końcowe**

§ 30. Wójt Gminy składa Radzie Gminy coroczne sprawozdanie z gospodarowania mieniem komunalnym.

§ 31. W zakresie nieregulowanym niniejszą uchwałą zastosowanie mają przepisy:

- 1) ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami,
- 2) ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych
- 3) kodeksu cywilnego.

§ 32. Tracą moc:

- 1) Uchwała Nr XXV/3/2001 Rady Gminy Sadki w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Sadki,
- 2) Uchwała Nr XXVII/8/2001 Rada Gminy Sadki w sprawie zmiany Uchwały Nr XXV/3/2001 Rady Gminy Sadki w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Sadki,
- 3) Uchwała Nr XXV/5/2002 Rada Gminy Sadki w sprawie zmiany Uchwały Nr XXV/3/2001 Rady Gminy Sadki w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Sadki,
- 4) Uchwała Nr IX/33/2003 Rada Gminy Sadki w sprawie zmiany Uchwały Nr XXV/3/2001 Rady Gminy Sadki w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Sadki,
- 5) Uchwała Nr XIV/70/2007 Rady Gminy Sadki w sprawie zmiany Uchwały Nr XXV/3/2001 Rady Gminy Sadki w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Sadki,
- 6) Uchwała Nr XI/46/2011 Rady Gminy Sadki w sprawie zmiany Uchwały Nr XXV/3/2001 Rady Gminy Sadki w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Sadki,
- 7) Uchwała Nr XXIII/66/2012 Rady Gminy Sadki w sprawie zmiany Uchwały Nr XXV/3/2001 Rady Gminy Sadki w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Sadki,
- 8) Uchwała Nr L/61/2014 Rady Gminy Sadki w sprawie zmiany Uchwały Nr XXV/3/2001 Rady Gminy Sadki w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Sadki.

§ 33. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 34. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dziennik Urzędowym

Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

Wiceprzewodniczący Rady Gminy

Andrzej Bilicki

UZASADNIENIE

Mając na uwadze zmiany przepisów prawa w zakresie gospodarki nieruchomościami istnieje konieczność dostosowania niniejszej uchwały do obowiązujących zapisów prawa. Nadmienić należy, że przedmiotowa uchwała z wprowadzonymi kilkukrotnymi zmianami funkcjonowała w obrocie prawnym od 2001 roku.

Wobec powyższego zasadne jest podjęcie niniejszej uchwały w jednolitym brzmieniu.

Wiceprzewodniczący Rady Gminy

Andrzej Bilicki