

**UCHWAŁA NR LII/239/2017
RADY GMINY GRĘBOCICE**

z dnia 20 grudnia 2017 r.

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

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt.9 lit. a oraz art.40 ust.1 i 2 pkt.3 i art.41 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017r., poz.1875 ze zm.) w związku z art. 34 ust. 6, art. 37 ust. 3 i 4, art. 43 ust. 6, art. 68 ust. 1, i 3, art. 70 ust. 4, art. 71 ust. 3 i 4, art. 73 ust. 3 i 4, art. 74 ust. 1, art. 76 ust. 1, art. 84 ust. 3 i 4, art. 86 i art. 218 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2016r., poz. 2147 ze zm.) **Rada Gminy w Grębocicach uchwala, co następuje:**

**R o z d z i a ł 1
Przepisy ogólne**

§ 1. Zasady gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Grębocice określa ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U z 2016r., poz. 2147 ze zm.) oraz niniejsza uchwała.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) wójcie – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Grębocice
- 2) radzie gminy – należy przez to rozumieć Radę Gminy Grębocice
- 3) gminie – należy przez to rozumieć Gminę Grębocice
- 4) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami.

§ 3. Gospodarowanie nieruchomościami stanowiącymi własność gminy należy do wójta, który w szczególności:

- 1) dokonuje wyboru formy prawnej przekazania nieruchomości osobom prawnym, osobom fizycznym i jednostkom organizacyjnym nie posiadającym osobowości prawnej i podaje do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości przeznaczonych do obrotu cywilnoprawnego,
- 2) przeprowadza postępowanie przewidziane przepisami prawa w przypadku ustawowego lub wynikającego z uchwał rady gminy obowiązku przeprowadzenia przetargu,
- 3) przeprowadza postępowanie przewidziane przepisami prawa w przypadku przekazywania nieruchomości osobom prawnym i fizycznym w trybie bezprzetargowym,
- 4) zawiera umowy cywilnoprawne oraz w przypadkach przewidzianych ustawą wydaje decyzje administracyjne,
- 5) ustanawia trwałe zarząd na rzecz określonej jednostki organizacyjnej, na warunkach określonych w ustawie.

§ 4. 1. Wójt gospodaruje nieruchomościami kierując się społeczno-gospodarczym przeznaczeniem składników mienia, zasadami prawidłowej i racjonalnej gospodarki, na zasadach określonych odrębnymi przepisami, ze szczególnym uwzględnieniem konieczności zapewnienia realizacji zadań publicznych i interesów gminy.

2. Podstawę gospodarowania nieruchomościami stanowią miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

2. Wójt dokonuje wyboru formy prawnej oraz ustala treść umowy lub decyzji dotyczącej przekazania nieruchomości uwzględniając jej przeznaczenie wynikające z miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i w takim zakresie może:

- 1) przenosić własność nieruchomości w drodze sprzedaży,

- 2) oddawać nieruchomości gruntowe w użytkowanie wieczyste,
- 3) dokonywać zamiany nieruchomości lub zamiany prawa własności użytkowania wieczystego nieruchomości na prawo użytkowania wieczystego innej nieruchomości gruntowej,
- 4) wносить nieruchomości oraz prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej jako wkłady niepieniężne (aporty) do spółek prawa handlowego, utworzonych przez gminę lub do których gmina przystąpiła po podjęciu przez radę gminy stosownej uchwały,
- 5) obciążać nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi na rzecz osób trzecich,
- 6) przekazywać nieruchomości lub prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych jako majątek tworzonych przez gminę lub z jej udziałem fundacji po podjęciu przez radę gminy uchwały w tej sprawie.

3. Zgody rady gminy wyrażonej odrębną uchwałą wymaga:

- 1) przekazanie nieruchomości w drodze darowizny na cele publiczne,
- 2) przekazanie nieruchomości Skarbowi Państwa oraz jednostkom samorządu terytorialnego w drodze darowizny,
- 3) sprzedaż nieruchomości Skarbowi Państwa oraz jednostkom samorządu terytorialnego za cenę obniżoną oraz oddanie nieruchomości gruntowej Skarbowi Państwa oraz jednostkom samorządu terytorialnego nieodpłatnie w użytkowanie wieczyste,
- 4) nieodpłatne obciążenie nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego ograniczonymi prawami rzeczowymi,
- 5) zamiana nieruchomości, zamiana prawa użytkowania wieczystego, o ile dokonywana jest między gminą a Skarbem Państwa oraz między jednostkami samorządu terytorialnego bez obowiązku dokonywania dopłat w przypadku różnej wartości zamienianych nieruchomości lub praw.

R o z d z i a ł 2

Zasady nabywania nieruchomości i prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych do gminnego zasobu nieruchomości

§ 5. 1. Wójt może nabywać do gminnego zasobu nieruchomości stanowiące własność osób fizycznych i prawnych oraz przysługujące tym osobom prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych, uwzględniając wynikające z miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, potrzeby zabudowy i rozwoju gminy, a także obowiązek wykonania zadań publicznych.

2. W zakresie określonym w ust. 1 wójt może:

- 1) zawierać umowy kupna i zamiany nieruchomości oraz praw użytkowania wieczystego,
- 2) zawierać umowy dotyczące nieodpłatnego przejęcia nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego,
- 3) wykonywać wynikające z przepisów ustawy prawo pierwokupu.

3. Cena nabycia własności lub prawa użytkowania wieczystego nieruchomości nie powinna przekraczać wartości ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego. W przypadkach uzasadnionych interesem gminy cena nabycia nieruchomości może być ustalona w drodze negocjacji stron.

§ 6. Zasady określone w § 5 stosuje się odpowiednio w przypadku ustanowienia na rzecz gminy ograniczonych praw rzeczowych na nieruchomościach stanowiących własność osób trzecich.

R o z d z i a ł 3

Obciążanie nieruchomości

§ 7. 1. Wójt ma prawo obciążania nieruchomości stanowiących własność gminy, ograniczonymi prawami rzeczowymi, jeżeli jest to ekonomicznie lub społecznie uzasadnione, a jednocześnie nie są one niezbędne do realizacji zadań własnych gminy.

2. Nieruchomości stanowiące własność gminy mogą być obciążane, za wynagrodzeniem lub nieodpłatnie, prawem użytkowania oraz służebnością gruntową, o ile nieruchomość władająca nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej.

3. Wynagrodzenie za ustanowienie służebności gruntowej ustala się w wysokości nie niższej niż wartość służebności gruntowej, którą określa rzeczoznawca majątkowy.

4. Nieruchomości stanowiące własność gminy mogą być obciążane za wynagrodzeniem lub nieodpłatnie służebnością przesyłu, z tytułu przebiegu Urządzeń infrastruktury technicznej.

R o z d z i a ł 4

Sprzedż nieruchomości i oddawanie ich w użytkowanie wieczyste

§ 8. 1. Nieruchomości przekazywane są osobom prawnym i fizycznym na własność w drodze sprzedaży.

2. W uzasadnionych przypadkach wójt kierując się położeniem nieruchomości, jej szczególnym przeznaczeniem w planie zagospodarowania przestrzennego lub innymi ważnymi względami może przeznaczyć ją do oddania w użytkowanie wieczyste. Dotyczy to w szczególności gruntów:

- 1) niezabudowanych,
- 2) zabudowanych obiektami budowlanymi przeznaczonymi do przebudowy, nadbudowy, rozbudowy, kapitalnego remontu lub do rozbiórki,
- 3) zabudowanych obiektami zabytkowymi wymagającymi odbudowy lub remontu.

§ 9. 1. Sprzedż lub oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste w trybie bezprzetargowym następuje w przypadkach określonych ustawą, z uwzględnieniem ust. 2 i 3.

2. Zwalnia się z obowiązku zbycia w drodze przetargu nieruchomości przeznaczone na realizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz inne cele publiczne, jeżeli cele te realizowane będą przez podmioty, dla których są celami statutowymi i których dochody przeznacza się w całości na działalność statutową; zwolnienia z obowiązku zbycia w drodze przetargu nie stosuje się w przypadkach, gdy o nabycie nieruchomości wystąpi więcej niż jedna osoba prawna lub fizyczna spełniająca wymienione warunki.

3. Zwalnia się z obowiązku sprzedaży w drodze przetargu nieruchomości zabudowane, jeżeli sprzedaż następuje na rzecz osoby, która spełnia łącznie następujące warunki:

- 1) jest na podstawie pisemnej umowy dzierżawy zawartej na co najmniej 10 lat posiadaczem nieruchomości przeznaczonej do sprzedaży,
- 2) za zgodą właściciela nieruchomości i na własny koszt dokonała w okresie dzierżawy zabudowy nieruchomości budynkiem trwale związanym z gruntem i nie mającym charakteru tymczasowego obiektu budowlanego w rozumieniu ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku – Prawo budowlane, jeżeli zabudowa została dokonana w oparciu o pozwolenie na budowę wydane dzierżawcy przez właściwy organ,
- 3) dokonana zabudowa jest zgodna z przeznaczeniem nieruchomości wynikającym z aktualnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i przeznaczeniem nieruchomości przewidzianym w przyjętym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy”.

§ 10. 1. W przypadku sprzedaży nieruchomości bez przetargu oraz sprzedaży budynków i innych obiektów znajdujących się na gruncie oddawanym w użytkowanie wieczyste w drodze bezprzetargowej, wyraża się zgodę na udzielanie bonifikaty w wysokości nie wyższej niż 90 % od ceny sprzedaży, jeżeli sprzedaż następuje na rzecz:

- 1) podmiotów wymienionych w § 9 ust. 2 uchwały z przeznaczeniem na realizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz innych celów publicznych,
- 2) osób prawnych i osób fizycznych prowadzących działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukową, badawczo-rozwojową, wychowawczą lub sportowo- turystyczną na cele niezwiązane z działalnością zarobkową,
- 3) Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego,

- 4) kościołów i związków wyznaniowych, mającym uregulowane stosunki z państwem, na cele działalności sakralnej.
2. Wysokość bonifikat od ceny sprzedaży lokali mieszkalnych określa § 13 uchwały.
3. W granicach określonych w ust. 1, z zastrzeżeniem § 13, wysokości udzielonej bonifikaty ustala wójt.

R o z d z i a ł 5

Sprzedaż mieszkań komunalnych

§ 11. 1. Pierwszeństwo w nabywaniu lokali mieszkalnych, przeznaczonych do sprzedaży, z zastrzeżeniem ust. 2 i 3, przysługuje tym najemcom lokali, z którymi umowy najmu zawarte zostały na czas nieoznaczony.

2. Nie podlegają sprzedaży lokale mieszkalne:

- 1) w budynkach przeznaczonych do remontu kapitalnego lub do wyburzenia,
- 2) w budynkach, w których przewidywana jest zmiana funkcji.

3. Wójt może przeznaczyć do sprzedaży lokale mieszkalne w budynkach przeznaczonych do remontu kapitalnego, jeżeli o wykup występują jednocześnie wszyscy najemcy.

§ 12. Wyodrębnienie własności lokali mieszkalnych następuje na zasadach określonych w ustawie z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2015, poz. 1892 ze zm.).

§ 13. 1. Przy sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemcy, cenę lokalu ustaloną zgodnie z art. 67 ust. 3 ustawy obniża się o:

- 1) 90% przy sprzedaży lokalu mieszkalnego w budynku wielolokalowym gdy zapłata następuje jednorazowo przed zawarciem umowy sprzedaży lokalu,
- 2) 80% przy sprzedaży lokali mieszkalnych z rozłożeniem ceny sprzedaży na raty.

2. W przypadku sprzedaży domów jednorodzinnych (jednolokalowych) cenę obniża się o 50% w przypadku gdy zapłata następuje jednorazowo, a przypadku rozłożenia na raty cenę obniża się o 30%.

3. Do sprzedaży na rzecz użytkownika wieczystego prawa własności nieruchomości przeznaczonej na cele mieszkaniowe, stosuje się odpowiednio przepisy ust. 1.

§ 14. Na poczet ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego sprzedawanego w trybie bezprzetargowym, przed udzieleniem bonifikaty określonej w § 13, zalicza się nakłady poniesione przez najemcę, na rzecz którego następuje sprzedaż, dokonane i przeprowadzone zgodnie z prawem budowlanym, w tym na podstawie pozwolenia na budowę, remont kapitalny tego lokalu, przebudowę, nadbudowę lub rozbudowę budynku, w tym na adaptację strychu lub innego pomieszczenia niemieszkalnego, jeżeli w wyniku tego nastąpiło wyodrębnienie lokalu mieszkalnego stanowiącego przedmiot umowy najmu lub powiększenie powierzchni użytkowej tego lokalu.

§ 15. Lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym mogą stanowić przedmiot sprzedaży na warunkach i za cenę ustaloną w drodze przetargu.

R o z d z i a ł 6

Sprzedaż lokali użytkowych

§ 16. 1. Pierwszeństwo w nabywaniu lokali użytkowych przeznaczonych do sprzedaży przysługuje tym najemcom lokali, którzy na podstawie jednej lub kilku następujących po sobie umów najmu korzystają z nich nie krócej niż 3 lata przed złożeniem wniosku o nabycie lokalu, jeżeli korzystają z lokalu zgodnie z przeznaczeniem określonym w umowie najmu.

2. Przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio do najemców lokali użytkowych, których najem trwa krócej niż przez okres wskazany ust. 1, przekazanych im w najem przez gminę w zamian za przekazanie do dyspozycji gminy na jej wniosek lokalu użytkowego stanowiącego uprzednio przedmiot umowy najmu rozwiązywanej w drodze porozumienia stron.

3. Najemcy, o których mowa w ust. 1 i 2, korzystają z pierwszeństwa w nabyciu lokalu, jeżeli złożą oświadczenie, że wyrażają zgodę na cenę nabycia ustaloną zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2016r., poz. 2147 ze zm.) w wysokości ustalonej przez Wójta i nie niższej niż wartość lokalu.

§ 17. 1. Na poczet ceny nabycia lokalu użytkowego stanowiącego przedmiot sprzedaży w trybie bezprzetargowym na rzecz najemców wymienionych w § 16, którzy za zgodą Gminy dokonali z zachowaniem przepisów prawa budowlanego przebudowy lub rozbudowy budynku, w którym w wyniku tego nastąpiło wyodrębnienie lokalu stanowiącego przedmiot sprzedaży lub zwiększenie powierzchni użytkowej tego lokalu, zalicza się nakłady poniesione na jego przebudowę lub rozbudowę.

2. Przepisu ust. 1 nie stosuje się w przypadku, gdy umowa najmu lub inna umowa zawarta z Gminą stanowi inaczej.

3. W przypadku, gdy zasady rozliczania nakładów na remonty lokali użytkowych w zakresie obciążającym wynajmującego, poczynionych przez najemców wymienionych w § 16 w lokalach stanowiących przedmiot sprzedaży, określają umowy najmu lub umowy o remont, rozliczenie tych nakładów następuje poprzez zaliczenie ich na poczet ceny, z tym że kwota zaliczenia nie może być wyższa niż wzrost wartości lokalu spowodowany dokonanymi nakładami. Przepis ten stosuje się odpowiednio do dzierżawców lokali.

§ 18. W przypadku sprzedaży lokalu użytkowego na rzecz osoby, z którą umowa dzierżawy zawarta była na czas oznaczony i która uiściła z góry za okres określony w umowie opłatę z tytułu dzierżawy, na poczet ceny sprzedaży lokalu zalicza się kwotę równą należności za opłacony z góry, a niewykorzystany okres dzierżawy.

R o z d z i a ł 7

Przekazywanie nieruchomości jednostkom organizacyjnym gminy nie posiadającym osobowości prawnej

§ 19. Nieruchomości stanowiące własność gminy mogą być przez wójta przekazywane jednostkom organizacyjnym gminy nie posiadającym osobowości prawnej w trwały zarząd, najem i dzierżawę oraz użyczane na cele związane z ich działalnością określoną aktem o utworzeniu jednostki oraz statutem.

§ 20. 1. W przypadku przekazywania nieruchomości jednostce organizacyjnej nie posiadającej osobowości prawnej w trwały zarząd warunki korzystania z nieruchomości ustala wójt w decyzji o ustanowienie trwałego zarządu.

2. Wójt może udzielić bonifikaty od opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu obniżając je, nie więcej jednak niż o 95% ceny, gdy nieruchomość oddawana jest w trwały zarząd:

- 1) na realizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz realizację innych celów publicznych, a także pod budownictwo mieszkaniowe,
- 2) jednostkom organizacyjnym, które prowadzą działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukową, badawczo-rozwojową, wychowawczą, sportowo-turystyczną, na cele nie związane z działalnością zarobkową. Wysokość udzielonej bonifikaty oraz warunki utraty bonifikaty określa wójt w decyzji o ustanowienie trwałego zarządu.

3. Zasady, określone w ust. 2, mają zastosowanie także do opłat z tytułu trwałego zarządu, który powstał z mocy prawa.

§ 21. W przypadku przekazywania nieruchomości gminnej jednostce organizacyjnej gminy nie posiadającej osobowości prawnej w najem, dzierżawę lub użyczenie warunki korzystania z nieruchomości oraz opłaty z tego tytułu określa umowa.

R o z d z i a ł 8

Oddawanie nieruchomości w użytkowanie, dzierżawę i najem oraz na podstawie innych tytułów prawnych

§ 22. 1. Wójt może oddawać nieruchomości osobom prawnym i osobom fizycznym w użytkowanie, dzierżawę i najem oraz udostępniać je na podstawie innych tytułów prawnych.

2. Warunki i opłaty z tytułu korzystania z nieruchomości ustala się w drodze przetargu, a w przypadku przekazania nieruchomości w drodze bezprzetargowej – w umowie zawieranej przez wójta z osobą prawną lub osobą fizyczną, z zastrzeżeniem ust. 3.

3. Nieruchomości wchodzące w skład gminnego zasobu nieruchomości mogą być oddawane w użytkowanie, dzierżawę i najem na czas nieoznaczony. W uzasadnionych przypadkach, biorąc pod uwagę przeznaczenie nieruchomości, umowa może zostać zawarta na czas oznaczony.

4. Upoważnia się Wójta do dokonywania czynności prawnych polegających na wydzierżawianiu lub wynajmowaniu nieruchomości, w sytuacji, gdy po umowie zawartej na czas określony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość.

§ 23. Przy oddawaniu nieruchomości w użytkowanie, dzierżawę lub najem wójt może odstąpić od przetargu w przypadku:

- 1) umów zawieranych na okres nie dłuższy niż trzy lata,
- 2) gdy w okresie wywieszenia wykazu gruntów przeznaczonych do wydzierżawienia lub najmu (zgodnie z art. 35, ustawy o gospodarce nieruchomościami) lub bezpośrednio po tym okresie zostanie złożony tylko jeden wniosek o dzierżawę lub najem gruntu,
- 3) przedłużania czasu umów uprzednio zawartych,
- 4) zawierania umów w celu uregulowania stanu prawnego władania ogródkami przydomowymi, gruntami pod garażami i budynkami gospodarczymi,
- 5) w celu poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej lub jej części,
- 5) gruntów rolnych odłogowanych przez okres co najmniej jednego roku,
- 6) innych – nie wymienionych w pkt 1 do 5 z ważnych przyczyn, w szczególności w przypadku przekazywania nieruchomości osobom prawnym i fizycznym prowadzącym działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukową, badawczo-rozwojową, wychowawczą lub sportowo turystyczną na cele nie związane z działalnością zarobkową.

§ 24. Wójt może użyczać nieruchomości na czas oznaczony nie dłuższy niż 20 lat:

- 1) na rzecz jednostek samorządu terytorialnego lub Skarbu Państwa,
- 2) na rzecz samorządowych jednostek organizacyjnych,
- 3) na realizację celów publicznych oraz zadań użyteczności publicznej,
- 4) na cele niezwiązane z działalnością zarobkową w szczególności na działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, oświatową, wychowawczą, sportową, zdrowotną lub naukową

§ 25. Udostępniając nieruchomości, wójt obowiązany jest przestrzegać przeznaczenia nieruchomości określonego w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego i w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz określać czas trwania umów z uwzględnieniem planowanych terminów realizacji zadań gminy obejmujących przekazywane nieruchomości.

R o z d z i a ł 9

Postanowienia końcowe

§ 26. Traci moc Uchwała Nr XVII/65/2007 Rady Gminy Grębocice z dnia 20 listopada 2007 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Grębocice.

§ 27. Traci moc Uchwała Nr VI/20/2015 Rady Gminy Grębocice z dnia 17 lutego 2015 r. o zmianie uchwały w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Grębocice.

§ 28. Traci moc Uchwała Nr VII/25/2015 Rady Gminy Grębocice z dnia 3 marca 2015 r. o zmianie uchwały w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Grębocice.

§ 29. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 30. Uchwała wchodzi w życie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Tadeusz Kuzara