

**Uchwała Nr.....**  
**Rady gminy Jednoróżec**  
z dnia .....2008 r.

**w sprawie określania zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich  
wydzierżawiania i wynajmowania na okres dłuższy niż 3 lata.**

Na podst. 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 późn. zm.) w związku z art. 12, art. 13 ust. 1, art. 68 ust. 1 pkt. 7, art. 70 ust. 2 i 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.) uchwała się, co następuje:

**I. Zasady ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwała określa zasady i tryb nabywania, zbywania, obciążania, wydzierżawiania lub najmu nieruchomości gruntowych i lokali na okres dłuższy niż trzy lata, z wyłączeniem najmu lokali mieszkalnych.

2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) nieruchomościach - należy przez to rozumieć grunty zabudowane lub niezabudowane, a także ich części stanowiące własność lub współwłasność gminy Jednoróżec;
- 2) lokalu mieszkalnym - rozumie się przez to samodzielny lokal mieszkalny wydzielony trwałymi ścianami w obrębie budynku, obejmujący izbę lub zespół izb łącznie z pomieszczeniami pomocniczymi, w których zamieszkiwanie nie wymaga korzystania z pomieszczeń znajdujących się w innym lokalu;
- 3) lokalu użytkowym - rozumie się przez to samodzielny lokal lub jego część wraz z powierzchniami pomocniczymi, wykorzystywany na cele inne niż mieszkalne;
- 4) zbyciu nieruchomości - rozumie się przez to sprzedaż lub oddanie w użytkowanie wieczyste;
- 5) nabyciu nieruchomości - rozumie się przez to nabycie jej własności lub prawa do użytkowania wieczystego.

3. Czynności, o których mowa w ust. 1, należy poprzedzić badaniem stanu prawnego nieruchomości, rozeznaniem rynku nieruchomości, a jeżeli istnieje potrzeba określenia wartości nieruchomości - jej wyceną.

**§ 2. 1.** Podstawą podjęcia czynności prawnych określonych w § 1 ust. 1 jest zarządzenie Wójta Gminy podjęte z urzędu lub na wniosek osób fizycznych, prawnych oraz jednostek organizacyjnych nie posiadających osobowości prawnej.

2. Przez podanie do publicznej wiadomości informacji w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości rozumie się umieszczenie informacji na tablicy informacyjnej danego sołectwa.

**II. Zbywanie nieruchomości**

**§ 3. 1.** Zbywanie nieruchomości gruntowych oraz lokali dokonuje się w trybie przetargowym, chyba, że niniejsza uchwała lub inne przepisy prawa stanowią inaczej.

2. Zgody Rady Gminy wymaga:

- 1) zbycie nieruchomości związane z wyposażeniem w nieruchomości nowo tworzonej osoby prawnej gminy, polegające na przeniesieniu na rzecz tej osoby własności nieruchomości albo oddanie tej nieruchomości w użytkowanie wieczyste;
- 2) zbycie nieruchomości związane z wniesieniem nieruchomości jako wkładu niepieniężnego (aportu) do spółek handlowych;
- 3) przeniesienie własności nieruchomości jako majątku tworzonej fundacji.

**§ 4. 1.** Zwalnia się z obowiązku zbycia w drodze przetargu nieruchomości:

- 1) sprzedawane na rzecz osoby, która dzierżawi nieruchomość na podstawie umowy zawartej na co najmniej 10 lat, jeżeli nieruchomość ta została zabudowana na podstawie zezwolenia na budowę, a ponadto:

- a) zabudowana nieruchomość ma charakter stały, a zagospodarowanie tej nieruchomości jest zgodne z treścią umowy, a także z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego,
  - b) wartość poniesionych przez dzierżawcę, bądź jego poprzedników nakładów przewyższa wartość zajętego na ten cel gruntu;
- 2) których przeniesienie własności następuje na podst. art. 231 KC;
  - 3) zbywanie nieruchomości przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe związanych z zamianą lub zamianą i kompensatą nabywanych przez gminy gruntów pod realizację celów ogólnospołecznych;
  - 4) zbywanie nieruchomości na realizację urządzeń infrastruktury technicznej;
  - 5) zbywanie nieruchomości na realizację innych celów publicznych, jeżeli cele te będą realizowane przez podmioty, dla których są to cele statutowe i których dochody przeznacza się w całości na działalność statutową.
2. Zwolnienia, o których mowa w ust. 1, nie stosuje się w przypadku, gdy o nabycie nieruchomości ubiega się więcej niż jeden podmiot spełniający powyższe warunki.

**§ 5. 1.** Cena zbycia (wywoławcza) stanowi sumę ustalonej wartości nieruchomości lub lokalu i kosztów podziałów geodezyjnych oraz kosztów szacunków biegłych.

2. Przy sprzedaży lokali mieszkalnych stosuje się następujące bonifikaty od ceny zbycia:

- a) 20 % przy sprzedaży w systemie ratalnym,
- b) 30 % przy jednorazowej wpłacie całej należności za lokal.

3. Bonifikaty, o których mowa w ust. 2 przysługują wyłącznie w przypadku jednoczesnej sprzedaży wszystkich lokali mieszkalnych w danym budynku.

**§ 6. 1.** Cena nieruchomości i lokalu sprzedawanych w drodze bezprzetargowej może być rozłożona na raty, na czas nie dłuższy niż 5 lat.

2. Pierwsza rata wynosi nie mniej niż 30 % ceny zbycia po zastosowaniu bonifikaty.

3. Pozostała część należnej kwoty podlega oprocentowaniu w wysokości 10% w skali rocznej.

**§ 7. 1.** Zbycie nieruchomości gruntowych oraz lokali mieszkalnych i użytkowych w trybie bezprzetargowym następuje po przeprowadzeniu rokowań, w których uzgadnia się istotne postanowienia umowy.

2. Z rokowań sporządza się protokół stanowiący podstawę do zawarcia aktu notarialnego obejmujący odpowiednio:

- 1) osoby działające z ramienia Wójta Gminy oraz osobę zainteresowaną nabyciem;
- 2) określenie nieruchomości z podaniem numeru księgi wieczystej, powierzchni;
- 3) opis budynku znajdującego się na nieruchomości, jego wyposażenie w instalacje i położenie;
- 4) opis położenia lokalu, który ma być przedmiotem sprzedaży, jego wielkość, wyposażenie, ilość izb oraz wielkość udziałów we wspólnych częściach budynku;
- 5) cenę gruntu, budynku lub lokalu;
- 6) sposób zapłaty ceny, a w razie zapłaty w ratach, sposób zabezpieczenia poprzez ustanowienie hipoteki, udzielenia gwarancji wysokości oprocentowania w razie zapłaty ratalnej, zastosowania bonifikaty, o ile takie zostały zastosowane;
- 7) sposób zapłaty rocznych opłat z tytułu użytkowania wieczystego, wysokość tych opłat, sposób i termin zagospodarowania nieruchomości;
- 8) określenie sposobu wykonywania zarządu nieruchomości;
- 9) informację, że nabywca najpóźniej w ciągu 21 dni od dnia podpisania protokołu zostanie poinformowany pisemnie o miejscu i terminie podpisania aktu notarialnego;
- 10) oświadczenie stron, że ustalenia zawarte w protokole są dla stron wiążące i określenie skutków ewentualnej rezygnacji z nabycia nieruchomości lub lokalu.

### **III. Nabywanie nieruchomości**

**§ 8. 1.** Odpłatne nabycie nieruchomości na rzecz mienia komunalnego następuje po cenach średnich stosowanych w obrocie gruntami w gminie lub ustalonych w wyniku negocjacji bądź na podstawie wyceny nieruchomości sporządzonej przez rzeczoznawcę majątkowego, z zastrzeżeniem ust. 3.

2. Podstawę do podjęcia zarządzenia Wójta Gminy w sprawie nabycia nieruchomości lub lokalu oraz do zawarcia aktu notarialnego stanowi protokół uzgodnień, ustalony w drodze rokowań, zawierający opis

nieruchomości, dane dotyczące osoby właściciela, informację o przeznaczeniu w planie zagospodarowania przestrzennego i proponowaną cenę.

3. W przypadkach szczególnie uzasadnionych potrzebami gminy nabycie nieruchomości lub lokalu nastąpić może w drodze przetargu przez pełnomocnika ustanowionego przez Wójta Gminy.

**§ 9.** 1. Zgoda Rady Gminy na nabycie nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego wymagana jest:

- 1) gdy nabycie następuje w drodze darowizny, jeżeli nieruchomość obciążona jest ograniczonymi prawami rzeczowymi, innymi ciężarami lub obowiązkami, które w sposób oczywisty ograniczają lub przewyższają przysporzenie;
- 2) jeżeli na nabycie nie zostały zabezpieczone środki w budżecie gminy, a za nabyciem przemawia ważny interes gminy.

2. W przypadku, określonym w ust. 1 pkt 2, Wójt Gminy przedstawia Radzie Gminy jednocześnie projekt zmian budżetu.

#### **IV. Obciążanie nieruchomości**

**§ 10.** 1. Obciążenie nieruchomości gruntowych dopuszczalne jest jedynie wówczas, gdy przemawia za tym: racjonalne ich wykorzystanie, poprawa warunków ich użytkowania lub użytkowania nieruchomości sąsiednich, a także słuszny interes mieszkańców gminy.

#### **V. Dzierżawa i najem nieruchomości na okres przekraczający 3 lata**

**§ 11.** 1. Umowy dzierżawy lub najmu mogą być zawierane na czas określony, nie dłuższy niż przewidywany okres nie wykorzystywania nieruchomości dla realizacji zadań gminy lub na czas nieokreślony.

2. Umowa winna zawierać postanowienia zabezpieczające interesy gminy pod względem przychodów, należytej dbałości o nieruchomość, a także określać sposób korzystania z nieruchomości, tryb i warunki rozwiązania umowy, zasady rozliczenia ewentualnie poczynionych nakładów oraz oświadczenie o poddaniu się egzekucji w zakresie zapłaty czynszu i wydania nieruchomości po upływie okresu, na jaki umowa została zawarta lub na wypadek jej wcześniejszego rozwiązania.

3. Podwyższanie czynszów dzierżawnych (najmu) za nieruchomości i lokale może następować przy zastosowaniu wskaźników zmian cen nieruchomości ogłaszanych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w drodze obwieszczeń, w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej "Monitor Polski".

4. Klauzula o trybie podwyższania czynszu na podstawie ust. 3 musi być zawarta w umowie. Zasada ta jest podana do wiadomości uczestnikom przetargu jeszcze przed jego rozpoczęciem.

5. Zmiana przeznaczenia przedmiotu dzierżawy (najmu) lub czynienie nakładów ulepszających przedmiot dzierżawy (najmu) wymagają zgody Wójta Gminy wyrażonej na piśmie. Wyrażając zgodę określa się rodzaj i zakres prac, maksymalną wysokość nakładów podlegających zwrotowi albo sposób ustalania tej wysokości oraz termin i sposób zwrotu nakładów. Nakłady przewyższające te kwoty nie podlegają zwrotowi. Klauzula o zasadach rozliczania nakładów winna być zawarta w umowie dzierżawy (najmu).

**§ 12.** Wybór dzierżawcy lub najemcy następuje w drodze przetargu, z zastrzeżeniem § 13.

**§ 13.** Wyraża się zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umów w przypadku wdzierżawienia lub najmu:

- 1) na cele publiczne;
- 2) garażu, pomieszczeń gospodarczych, jeśli ich najem jest dokonywany włącznie z wynajmem lokalu mieszkalnego;
- 3) na rzecz dotychczasowego dzierżawcy lub najemcy, który spełnia łącznie następujące przesłanki:
  - a) dzierżawił lub wynajmował nieruchomość przez okres co najmniej 10 lat; do okresu tego wlicza się wszystkie okresy objęte zawartymi umowami,
  - b) zabudowa nieruchomości ma charakter stały, a zagospodarowanie tej nieruchomości jest zgodne z treścią umowy, a także z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego,

- c) wartość poniesionych przez dzierżawcę lub najemcę, bądź też jego poprzedników nakładów przewyższa wartość zajętego na ten cel gruntu.
- 4) gdy dwa kolejne przetargi nie wyłoniły dzierżawcy lub najemcy.

#### **VI. Przepisy końcowe**

**§ 14.** Odstępstwa od zasad określonych w niniejszej uchwale wymaga zgody Rady Gminy.

**§ 15.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

**§ 16.** Traci moc uchwała nr XXXII/159/06 Rady Gminy Jednorożec z dnia 9 lutego 2006 r. w sprawie określenia zasad nabycia, zbycia i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania i najmu na okres dłuższy niż 3 lata.

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