

**UCHWAŁA NR XXIX/217/18
RADY GMINY ORLA**

z dnia 29 czerwca 2018 r.

**w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania
lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a, art. 40 ust. 2 pkt 3 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994, poz. 1000) w związku z art. 12, art. 13 ust. 1-2a, art. 14 ust. 3-5, art. 15, art. 25 ust. 1 i ust. 2, art. 37 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 121, poz. 650, poz. 1000, poz. 1089) uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.
ZASADY OGÓLNE**

§ 1. 1. Uchwała określa zasady gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Orla i kryteria nabywania, zbywania i obciążania, a także zasady wydzierżawiania i najmu nieruchomości oraz lokali na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata w tym również na czas nieoznaczony.

2. Określone niniejszą uchwałą zasady dotyczące wydzierżawiania i najmu nieruchomości i lokali mają zastosowanie również w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość lub lokal użytkowy.

3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) Gminie - rozumie się przez to Gminę Orla;
- 2) Wójcie - rozumie się przez to Wójta Gminy Orla;
- 3) Radzie – rozumie się przez to Radę Gminy Orla;
- 4) ustawie - rozumie się przez to ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 121 ze zm.);
- 5) dotychczasowym najemcy lub dzierżawcy – rozumie się przez to podmiot, który ostatnio władał lokalem lub nieruchomością na podstawie umowy obligacyjnej i jest w posiadaniu tego lokalu lub nieruchomości;
- 6) lokalu mieszkalnym – rozumie się przez to samodzielny lokal mieszkalny, o którym mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2018 r. poz. 716);
- 7) lokalu użytkowym - rozumie się przez to pomieszczenie przeznaczone przez wynajmującego lub wydzierżawiającego na cele inne niż mieszkalne, wyłącznie do prowadzenia działalności gospodarczej lub zawodowej. Przy czym za lokal użytkowy nie uznaje się:
 - pomieszczeń przynależnych do lokali,
 - bokówek,
 - komórek gospodarczych,
 - piwnic.
- 8) organizatorze przetargu - rozumie się przez to Wójta;
- 9) dniach roboczych – rozumie się przez to dni od poniedziałku do piątku, z wyłączeniem dni wolnych od pracy;
- 10) osobie która wygrała przetarg – rozumie się przez to osobę, która podczas licytacji zaproponowała najwyższą stawkę czynszu, złożyła najkorzystniejszą ofertę w przetargu pisemnym lub skorzystała z prawa pierwszeństwa.

4. Wójt jest zobowiązany do gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki.

5. Określone niniejszą uchwałą zasady stosuje się również odpowiednio do nabywania i zbywania udziałów we współwłasności lub w użytkowaniu wieczystym.

Rozdział 2.

ZBYWANIE NIERUCHOMOŚCI I LOKALI

§ 2. 1. Wójt przeznaczając lokale i nieruchomości do zbycia stosując tryb przetargowy z uwzględnieniem pierwszeństwa przysługującego z ustawy z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Wójt bez uzyskiwania każdorazowej zgody Rady Gminy Orla samodzielnie dokonuje czynności prawnych polegających na zbywaniu nieruchomości i ich części oraz lokali stanowiących własność lub będących w użytkowaniu wieczystym Gminy Orla, jeżeli ich wartość określona przez rzeczoznawcę majątkowego nie przekracza kwoty 30 tysięcy złotych brutto.

3. Nie przeznaczają się do zbycia lokale mieszkalnych:

- 1) dotychczasowemu najemcy, jeżeli zalega z opłatami czynszowymi;
- 2) znajdujących się w budynkach, co do których zostały złożone wnioski rewindykacyjne lub co do których zostało wszczęte postępowanie administracyjne, bądź sądowe o ustalenie tytułu prawnego do nieruchomości;
- 3) znajdujących się w budynkach przeznaczonych do rozbiórki lub wykwaterowania ze względu na zły stan techniczny;
- 4) znajdujących się w budynkach, dla których przewidziana jest zmiana funkcji budynku wynikająca ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy lub z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, bądź z realizacji innych programów gminnych;
- 5) znajdujących się w budynkach położonych na terenie przeznaczonym w planach inwestycyjnych na realizację celów publicznych;
- 6) w stosunku, do których uzasadnione jest ich pozostawienie w mieszkaniowym zasobie gminnym.

§ 3. W trybie bezprzetargowym nieruchomości lub lokale mogą być zbywane w wypadkach określonych w ustawie i przepisach szczególnych, a ponadto jeżeli zbywane są na realizację urządzeń infrastruktury technicznej lub innych celów publicznych.

§ 4. 1. Cenę zbycia lub cenę wywoławczą Wójt określa w zarządzeniu o przeznaczeniu nieruchomości lub lokalu do zbycia.

2. Postanowienia dotyczące ceny zbycia nieruchomości lub lokalu użytkowego wiążą w okresie 12 miesięcy od daty sporządzenia operatu szacunkowego, na podstawie którego Wójt określił cenę zbycia lub wywoławczą nieruchomości lub lokalu użytkowego.

§ 5. 1. Wójt każdorazowo za zgodą Rady może udzielić bonifikaty od ceny zbycia, jeżeli nieruchomość lub lokal użytkowy są sprzedawane w drodze bezprzetargowej.

2. Przepis ustępu poprzedzającego stosuje się odpowiednio do opłat z tytułu użytkowania wieczystego.

Rozdział 3.

ZAMIANA NIERUCHOMOŚCI I LOKALI

§ 6. 1. Zamiana nieruchomości lub lokali dokonuje się w wypadkach uzasadnionych interesami Gminy.

2. Zamiany dokonuje się w szczególności ze względu na:

- 1) zamierzenia inwestycyjne;
- 2) konieczność realizacji zadań własnych i zleconych;
- 3) obowiązki Gminy wynikające z przepisów szczególnych;
- 4) scalenie nieruchomości i ich ponowny podział na działki gruntu;
- 5) tworzenie gminnych zasobów nieruchomości na cele rozwojowe Gminy i zorganizowanej działalności inwestycyjnej;
- 6) tworzenie gminnych zasobów nieruchomości na realizację budownictwa mieszkaniowego oraz związanych z tym budownictwem urządzeń infrastruktury technicznej;
- 7) 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 wartość zamienianych nieruchomości lub lokali według wyceny rzeczoznawcy majątkowego.

5. Rozliczenie należności stron z tytułu zamiany nieruchomości lub lokali obejmować może oprócz wartości nieruchomości również odszkodowania i inne wzajemne zobowiązanie stron.

6. Jeżeli zobowiązanie gminy z tytułu zamiany nieruchomości lub lokali przekraczałoby kwotę 30 tys. zł na dokonanie czynności wymagana jest zgoda Rady.

Rozdział 4. OBCIĄŻANIE NIERUCHOMOŚCI

§ 7. 1. Wójt dokonuje obciążania nieruchomości stanowiących własność Gminy przy:

- 1) oddawaniu nieruchomości w użytkowanie, z zastrzeżeniem ust. 3;
- 2) ustanawianiu odpłatnej lub nieodpłatnej służebności gruntowej lub osobistej;
- 3) ustanawianiu hipoteki.

2. Wójt może obciążyć nieruchomości według zasad określonych w powszechnie obowiązujących przepisach, w tym w szczególności w Kodeksie cywilnym oraz ustawie z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U z 2018 r. poz. 1009).

3. Obciążanie nieruchomości służebnością nie może powodować utraty możliwości jej zagospodarowania zgodnie z obowiązującymi przepisami.

4. Ustanowienie nieodpłatnego prawa użytkowania, na nieruchomości o wartości przekraczającej 50 tys. złotych, wymaga zgody Rady Gminy Orla.

Rozdział 5. NABYWANIE NIERUCHOMOŚCI I LOKALI

§ 8. 1. Nabywanie nieruchomości i lokali dokonuje się w wypadkach uzasadnionych interesami Gminy.

2. Nabywa się nieruchomości i lokale w szczególności z uwagi na:

- 1) potrzeby inwestycyjne;
- 2) potrzeby realizacji zadań własnych i zleconych;
- 3) postanowienia przepisów szczególnych;
- 4) scalenie nieruchomości i ich ponowny podział na działki gruntu;
- 5) tworzenie gminnych zasobów nieruchomości na cele rozwojowe Gminy i zorganizowanej działalności inwestycyjnej;
- 6) tworzenie gminnych zasobów nieruchomości na realizację budownictwa mieszkaniowego oraz związanych z tym budownictwem urządzeń infrastruktury technicznej;
- 7) realizację innych celów publicznych;
- 8) tworzenie gminnych zasobów nieruchomości w celu dokonania ich zamiany na nieruchomości położone w pasach drogowych lub wydzielania ich w tych pasach w postępowaniu scaleniowo-wymiennym;
- 9) tworzenie gminnych zasobów nieruchomości z uwagi na konieczność nabycia części nieruchomości nie nadających się do prawidłowego wykorzystania na dotychczasowe cele, pozostałych po przejęciu terenu określonego w decyzji o ustaleniu lokalizacji drogi;
- 10) konieczność uporządkowania stanu faktycznego i prawnego;
- 11) komunalizację nieruchomości.

3. W zakresie określonym w ust. 1 i 2 Wójt może:

- 1) zawierać umowy kupna nieruchomości oraz prawa użytkowania wieczystego;
- 2) zawierać umowy dotyczące nieodpłatnego przejęcia nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego;

3) wykonywać wynikające z ustawy prawo pierwszeństwa nabycia.

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

5. Nabycie nieruchomości o wartości przekraczającej 30 tys. złotych wymaga zgody Rady.

Rozdział 6.

DZIERŻAWA I NAJEM NIERUCHOMOŚCI I LOKALI UŻYTKOWYCH

§ 9. 1. Upoważnia się Wójta do wydzierżawiania lub najmu nieruchomości na okres do 10 lat.

2. Wynajmowanie i wydzierżawianie nieruchomości i lokali użytkowych wchodzących w skład gminnego zasobu następuje w drodze przetargu lub w drodze bezprzetargowej.

3. Dotychczasowe umowy najmu lub dzierżawy mogą być przedłużone do lat 10 na pisemny wniosek najemcy lub dzierżawcy bez konieczności przeprowadzenia postępowania przetargowego, pod warunkiem, że dotychczasowy najemca lub dzierżawca wywiązał się z postanowień umowy i nie będzie to kolidowało z interesami Gminy.

§ 10. W uzasadnionych przypadkach Wójt może wyłączyć z postępowania przetargowego nieruchomość lub lokal użytkowy.

§ 11. Nieruchomości i lokale użytkowe mogą być wynajmowane lub wydzierżawiane w trybie bezprzetargowym w przypadku przeznaczenia na:

- 1) cele sakralne;
- 2) realizację urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) cele publiczne;
- 4) na potrzeby administracji rządowej i samorządowej.

§ 12. Podnajem lub poddzierżawę części nieruchomości lub części lokalu użytkowego może nastąpić po uzyskaniu pisemnej zgody Wójta.

Rozdział 7.

INNE POSTANOWIENIA

§ 13. Nieruchomości Gminy mogą być przekazywane w trwały zarząd gminnym jednostkom organizacyjnym w celu wyposażenia ich w majątek nieruchomy niezbędny do prowadzenia przez nie działalności statutowej, na zasadach określonych w ustawie.

§ 14. 1. Nieruchomości z gminnego zasobu nieruchomości mogą być wnoszone jako wkłady niepieniężne do spółek z udziałem Gminy.

2. Jako wkład niepieniężny do spółek z wyłącznym udziałem Gminy może być wnoszone prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych.

Rozdział 8.

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 15. Przepisy niniejszej uchwały nie mają zastosowania do umów zawartych przed dniem jej wejścia w życie.

§ 16. Wejście w życie niniejszej uchwały nie powoduje obowiązku dostosowania treści umów dotychczas obowiązujących.


§ 17. W sprawach wszczętych i niezakończonych stosuje się przepisy niniejszej uchwały

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Orla.

§ 19. Traci moc uchwała Nr XXVII/225/09 Rady Gminy Orla z dnia 29 grudnia 2009 r. w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony (Dz. Urz. Woj. Podl. z 2010 r. Nr 17, poz. 338).

§ 20. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

Przewodniczący Rady


Aleksander Klin

