

**Uchwała Nr XXI/111/08
Rady Gminy Komańcza
z dnia 23 czerwca 2008r**

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

Na podstawie art.18 ust.2 pkt.9 lit. „a” oraz art.40 ust.1 i 2 pkt.3, art.41 ust.1, art.42 ustawy z dnia 8 marca 1990r o samorządzie gminnym / t.j. z 2001r Dz.U. Nr 142 poz.1591 z późn.zm./ art.1 pkt.1, art.13 ust.1,art.21, art.34 ust.6, art.37, art.43 ust.3,4 i 6 ustawy z 21 sierpnia 1997r o gospodarce nieruchomościami / t.j. z 2004r Dz.U. Nr 261 poz.2603 z późn.zm./.

*Rada Gminy Komańcza
uchwała, co następuje :*

**Rozdział I
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Określa się zasady gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność lub będącymi w użytkowaniu wieczystym Gminy Komańcza, w zakresie nabycia, zbycia, obciążania nieruchomości, wydzierżawiania, najmu, użyczenia oraz oddawania w trwałe zarząd nieruchomości.

2. Ilekroć w uchwale jest mowa o :

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997r o gospodarce nieruchomościami /t.j. z 2004r Dz.U.Nr 261 poz.2603 z późn.zm./,
- 2) Kodeksie cywilnym – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 23 kwietnia 1964r Kodeks cywilny /t.j. z 1964r Dz. U. nr 16 poz.93 z późn. zm./,
- 3) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Komańcza,
- 4) Radzie – należy przez to rozumieć Radę Gminy Komańcza,
- 5) Wójcie – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Komańcza,
- 6) Zasobie nieruchomości – należy przez to rozumieć nieruchomości stanowiące przedmiot własności Gminy Komańcza i które nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste, oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego Gminy Komańcza,
- 7) Nieruchomości – należy przez to rozumieć również części nieruchomości oraz udział w prawie własności nieruchomości lub prawie użytkowania wieczystego gruntu,
- 8) Zbyciu nieruchomości - należy przez to rozumieć przeniesienie prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego w drodze sprzedaży, darowizny, zrzeczenia się, zamiany nieruchomości,
- 9) Nabywaniu nieruchomości – należy przez to rozumieć nabycie prawa własności nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego gruntów,
- 10) Przekazaniu nieruchomości – należy przez to rozumieć najem, dzierżawę, użyczenie lub trwałe zarząd,
- 11) Wartości nieruchomości - należy przez to rozumieć wartość nieruchomości ustaloną przez rzeczoznawcę majątkowego zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§ 2.1. W gospodarowaniu nieruchomościami Gminy obowiązuje zasada prawidłowej i racjonalnej gospodarki, szczególnej staranności korzystania i dysponowania nieruchomościami z uwzględnieniem społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości oraz zasad współżycia społecznego.

2. Nieruchomościami Gminy gospodaruje Wójt, który może:

- 1) nabywać nieruchomości,
- 2) przenosić własność nieruchomości w drodze sprzedaży,
- 3) oddawać nieruchomości gruntowe w użytkowanie wieczyste,
- 4) dokonywać zamiany nieruchomości lub zamiany prawa użytkowania wieczystego nieruchomości na prawo własności nieruchomości, zamiany prawa własności nieruchomości na prawo użytkowania wieczystego nieruchomości i zamiany wzajemnej praw użytkowania wieczystego nieruchomości,
- 5) 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 stosownej uchwały,
- 6) przekazywać nieruchomości lub prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych jako majątek tworzonych przez Gminę, lub z jej udziałem -fundacji po podjęciu przez Radę uchwały w tej sprawie,
- 7) obciążać nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi na rzecz osób trzecich,
- 8) przekazywać nieruchomości w najem, dzierżawę, użyczenie lub trwałą zarząd.

Rozdział II

Nabywanie nieruchomości

§ 3. Nabycie nieruchomości do zasobu nieruchomości dokonuje się na cele rozwojowe Gminy, a w szczególności na realizację zadań własnych Gminy wynikających z przepisów prawnych, w tym dróg, budownictwa mieszkaniowego, oraz związanych z tym budownictwem infrastruktury technicznej, a także na realizację innych celów publicznych.

§ 4.1 Nabycie nieruchomości na rzecz Gminy od osób fizycznych, Skarbu Państwa i innych osób prawnych następuje drodze:

- 1) zakupu nieruchomości z wniosku właściciela lub w wyniku starań podjętych przez Wójta Gminy w związku z realizacją zadań Gminy,
- 2) nabycia w drodze pierwokupu,
- 3) przyjęcia darowizny, nieodpłatnego przekazania, spadku, zapisu lub zamiany,
- 4) oddania w użytkowanie wieczyste,
- 5) przejęcia nieruchomości za zobowiązania dłużników wobec Gminy, a w szczególności za zobowiązania podatkowe,
- 6) innych czynności prawnych.

2. O nabyciu nieruchomości na rzecz Gminy Komańcza decyduje Wójt Gminy w formie Zarządzenia.

3. Nabycie nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego może nastąpić po cenie ustalonej w drodze negocjacji przez Wójta w oparciu o wartość nieruchomości ustaloną przez rzeczoznawcę majątkowego. W przypadku wyższej ceny, nabycie następuje po uzyskaniu pozytywnej opinii przez Komisji Rozwoju Społeczno-Gospodarczego, Budżetu, Zagospodarowania Przestrzennego, Czynów Społecznych i Porządku Publicznego, z zastrzeżeniem ust.4

4. Zgoda Rady wymagana jest w przypadku:

- 1) odpłatnego nabycia nieruchomości, których cena przekracza:

§ 10. Przyznać pierwszeństwo w nabywaniu lokali użytkowych, stanowiących własność Gminy ich najemcom i dzierżawcom, jeżeli:

- 1) w dniu przeznaczania lokalu do zbycia, najem lub dzierżawa były zawarte na podstawie pisemnej umowy trwającej co najmniej 10 lat,
- 2) nie posiadają zaległości finansowych wobec Gminy,
- 3) wyrażą zgodę na zastrzeżenie prawa odkupu lokalu, o którym mowa w art. 593-595 K.c. przez Gminę.

§ 11. 1. Nabywca, na wniosek którego dokonywane jest zbycie nieruchomości w trybie bezprzetargowym ponosi wszelkie koszty związane z przygotowaniem nieruchomości do zbycia oraz koszty notarialne i sądowe.

§ 12. **Udzielenie bonifikaty od ceny**, przy zbywaniu nieruchomości z zasobu Gminy wymaga każdorazowej zgody Rady.

§ 13. 1. W umowach użytkowania wieczystego Wójt określi sposób zagospodarowania nieruchomości, terminy rozpoczęcia i zakończenia zabudowy, przebudowy, nadbudowy oraz terminy rozpoczęcia i zakończenia remontu lub rozbiórki.

2. Terminy, o których mowa w ust. 1 mogą ulec jednorazowemu przedłużeniu na czas nie dłuższy niż jeden rok.

3. W przypadku niedotrzymania przez użytkownika wieczystego warunków i terminów określonych umową Wójt zobowiązany jest żądać rozwiązania umowy użytkowania wieczystego przed upływem ustalonego okresu.

4. Stawkę procentową pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości ustala Wójt. Opłaty związane z oddaniem w użytkowanie wieczyste nieruchomości ustala się w oparciu o cenę nieruchomości ustaloną w przetargu lub trybie bezprzetargowym.

§ 14. Dochody uzyskane z tytułu zbycia nieruchomości stanowiących własność Gminy zlokalizowanych na obszarze działania danej jednostki pomocniczej Gminy będą do wysokości 50 % przeznaczane na potrzeby tej jednostki.

Zamiana nieruchomości

§ 15. 1. Zamiany nieruchomości dokonuje się w szczególności na potrzeby realizacji zadań własnych Gminy.

2. Warunki zamiany nieruchomości ustala się w drodze negocjacji.

3. Wójt dokonuje zamiany nieruchomości w oparciu o wartość zamienianych nieruchomości określoną przez rzeczoznawcę majątkowego. W przypadku nierównej wartości zamienianych nieruchomości stosuje się dopłatę, której wysokość jest równa różnicy wartości zamienianych nieruchomości.

4. Zgody Rady wymaga zamiana nieruchomości :

- 1) niezabudowanej o wartości przekraczającej 50 000,00 zł,
- 2) zabudowanej o wartości przekraczającej 100 000,00 zł.

Zniesienie współwłasności

§ 16. 1. Zniesienie współwłasności nieruchomości następuje;

- 1) poprzez zbycie udziałów Gminy w drodze bezprzetargowej na rzecz innych współwłaścicieli nieruchomości,

- 2) przez zbycie udziałów Gminy w drodze przetargu,
 - 3) w postępowaniu sądowym,
 - 4) poprzez podział i ustalenie odrębnej własności lokali, jeżeli jest to uzasadnione potrzebami Gminy,
2. Zbycie udziałów Gminy w drodze przetargu może nastąpić, jeżeli inni współwłaściciele nieruchomości nie złożą wniosku o nabycie w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia na piśmie o przeznaczeniu do zbycia udziału Gminy.
3. Zgody Rady wymaga zbycie udziałów Gminy w drodze przetargu.

Rozdział IV Obciążanie nieruchomości Gminy

§ 17. Nieruchomości stanowiące własność Gminy mogą być obciążane ograniczonymi prawami rzeczowymi na rzecz osób fizycznych i prawnych. Ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego na nieruchomościach gminnych następuje na podstawie Zarządzenie Wójta.

1. Wyraża się zgodę na obciążanie nieruchomości **służebnością gruntową** w przypadkach, gdy ustanowienie służebności jest niezbędne:

- a/ przy sprzedaży lokali,
 - b/ przy realizacji roszczeń wynikających z art.207 i art.211 ustawy,
 - c/ w przypadkach gdy zachodzi potrzeba ustanowienia służebności gruntowej (*drogi koniecznej*) dla nowo-wydzielonej lub zbywanej nieruchomości,
 - d/ w przypadku gdy nieruchomości nie mają innego dostępu do drogi publicznej niż przez nieruchomość gminną.
- 1) Obciążanie nieruchomości służebnością następuje za wynagrodzeniem.
 - 2) Obciążanie nieruchomości służebnością nieodpłatnie wymaga zgody Rady wyrażonej w odrębnej uchwale.
 - 3) Obciążanie nieruchomości służebnością nie może powodować utraty możliwości jej zagospodarowania zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego.
 - 4) Wynagrodzenie za obciążenie nieruchomości Gminy służebnością ustala Wójt w drodze Zarządzenia.

2. Wyraża się zgodę na obciążanie nieruchomości **hipoteką** w przypadku wierzytelności wynikających z tytułu kredytów i pożyczek zaciąganych przez osoby prawne oraz gminne jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej na cele związane z rozbudową infrastruktury Gminy, w szczególności na gazyfikację, zaopatrzenie w wodę i kanalizację, ochronę środowiska, ochronę zdrowia, oświatę, kulturę, sport i turystykę.

3. Zabezpieczenie wierzytelności o których mowa w ust.2 wymaga zgody Rady.

Rozdział V Przekazywanie nieruchomości jednostkom organizacyjnym Gminy

§ 18. 1. Nieruchomości stanowiące własność Gminy mogą być przekazywane w trwałe zarząd jednostkom organizacyjnym Gminy na cele związane z ich działalnością określoną aktem o utworzeniu jednostki oraz statutem.

2. W przypadku przekazania nieruchomości Gminy w trwałe zarząd warunki korzystania z nieruchomości ustala Wójt w decyzji o ustanowieniu trwałego zarządu.

3. Zgody Rady wymaga udzielenie bonifikaty od opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu.

Rozdział VI

Przekazanie nieruchomości w dzierżawę, najem i użyczenie

§ 19. 1. W przypadku gdy nieruchomości nie mogą być przekazane do trwałego zagospodarowania lub ich zagospodarowanie przez gminę jest planowane w przyszłości, można je oddać w najem, dzierżawę lub użyczenie na czas nieoznaczony i oznaczony dłuższy niż 3 lata w trybie przetargu, z zastrzeżeniem ust.2 .

2. Wyraża się zgodę na odstąpienie od przetargu, jeżeli oddanie w dzierżawę, najem następuje:

- 1) na rzecz osoby, która była ostatnim dzierżawcą/najemcą nieruchomości i wyraża wolę jej dalszego użytkowania pod warunkiem:
 - a) nie zalegania z płatnością czynszu i innymi opłatami wynikającymi z umowy,
 - b) korzystania z przedmiotu dzierżawy, najmu zgodnie z przeznaczeniem,
 - c) złożenia podania nie później niż przed dniem wygaśnięcia umowy,
 - d) dokonania za zgodą Wójta remontu lub modernizacji przedmiotu najmu na własny rachunek bez zwrotu kosztów przez Gminę,
- 2) na rzecz podmiotów zamierzających prowadzić na nieruchomości oddanej w najem lub dzierżawę działalność o charakterze nie zarobkowym, w tym działalność charytatywną, opiekuńczą, leczniczą, kulturalną, oświatową i sportową,
- 3) na rzecz osoby, która wybudowała na gruncie Gminy stały lub tymczasowy obiekt budowlany na podstawie pozwolenia na budowę,
- 4) w celu poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej lub jej części stanowiącej własność, oddanej w użytkowanie wieczyste, lub dzierżawę wnioskodawcy,
- 5) na rzecz klubów i stowarzyszeń,
- 6) na rzecz osoby, od której zakupiono daną nieruchomość, do czasu jej docelowego zagospodarowania,
- 7) w celu umieszczenia reklamy,
- 8) na prowadzenie działalności rozrywkowo-widowiskowej np.: wesole miasteczko, cyrk,
- 9) na rzecz spółek, w których gmina posiada udziały,
- 10) na cele użyteczności infrastruktury publicznej, w szczególności urządzenia dróg i innych urządzeń infrastruktury technicznej,
- 11) na rzecz innej jednostki samorządu terytorialnego lub Skarbu Państwa,
- 12) na rzecz osoby, która złożyła wniosek o dzierżawę lub przedłużenie dzierżawy na okres 10 lat z prawem do jej zabudowy, tylko po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji Rozwoju Społeczno- Gospodarczego, Budżetu, Zagospodarowania Przestrzennego, Czynów Społecznych i Porządku Publicznego.

3. Nieruchomości są wydzierżawiane w formie przetargu nieograniczonego lub ograniczonego z zastrzeżeniem ust.2

4. Warunki i opłaty z tytułu korzystania z nieruchomości ustala się w drodze przetargu, a w przypadku przekazania nieruchomości w trybie bezprzetargowym -w umowie zawieranej przez Wójta z osobą prawną lub fizyczną.

5. Wysokość stawek czynszu dzierżawnego do przetargu, ustala Wójt w drodze zarządzenia.

6. Wójt może dokonywać aktualizacji czynszu za dzierżawę o której mowa w ust.2 pkt.1 raz w roku w drodze negocjacji z dzierżawcą.

7. Wadium do przetargu ustala się w wysokości 10 % kwoty rocznego czynsz lub najmu, wpłacanego najpóźniej w dniu przetargu na 2 godziny przed jego rozpoczęciem.

8. Podstawą do zawarcia umowy jest protokół z przetargu.

9. Wójt przeprowadza pierwszy przetarg ograniczony do mieszkańców Gminy Komańcza, którzy są zameldowani lub prowadzą działalność na terenie Gminy przez okres co najmniej 10 lat.

10. Wójt przeprowadza drugi przetarg nieograniczony w przypadku gdy pierwszy zakończył się wynikiem negatywnym.

11. Jeżeli drugi przetarg również zakończy się wynikiem negatywnym Wójt może wydzierżawić lub wynająć nieruchomość bez przeprowadzania kolejnego przetargu. Podstawę do zawarcia umowy stanowią będzie protokół z negocjacji.

§ 20. 1. **Użyczenie** nieruchomości gminnych może nastąpić wyłącznie:

- 1) na rzecz Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego,
- 2) na rzecz osób fizycznych, osób prawnych, które prowadzą działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, naukową, badawczo-rozwojową, wychowawczą, sportową lub turystyczną, na cele niezwiązane z działalnością zarobkową, a także organizacją pożytku publicznego na cele prowadzonej działalności pożytku publicznego,
- 3) na rzecz spółek, w których Gmina posiada udziały.

2. Wyraża się zgodę na oddanie w użyczenie nieruchomości na czas nieoznaczony.

3. Warunki korzystania z nieruchomości ustala się w umowie zawieranej przez Wójta z osobą prawną lub osobą fizyczną.

Rozdział VII Przepisy końcowe

§ 21. Zobowiązuje się Wójta do składania Radzie sprawozdania rocznego z realizacji niniejszej uchwały łącznie ze sprawozdaniem rocznym z wykonania budżetu Gminy.

§ 22. Tracą moc:

- 1) Uchwała Nr XI/94/04 Rady Gminy Komańcza z dnia 18 marca 2004r w sprawie przyznania pierwszeństwa najemcom w nabywaniu lokali z gminnego zasobu nieruchomości oraz udzielania bonifikat,
- 2) Uchwała nr XXXVI/226/06 Rady Gminy Komańcza z dnia 26 lipca 2006r w sprawie zmiany Uchwały Nr XI/94/04 z 18 marca 2004r o przyznanie pierwszeństwa najemcom w nabywaniu lokali z gminnego zasobu nieruchomości oraz udzielania bonifikat,
- 3) Uchwała Nr VI/56/03 Rady Gminy Komańcza z dnia 30 czerwca 2003r w sprawie ustalenia zasad nabywania, zbywania, obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż 3 lata.

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Komańcza.

§ 24. Nadzór nad wykonaniem uchwały powierza się Komisji Rady ds. Rozwoju Społeczno-gospodarczego, Budżetu, Zagospodarowania Przestrzennego, Czynów Społecznych i Porządku Publicznego.

§ 25. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.

§ 26. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni, od daty jej opublikowania w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy Komańcza
Jawor
Witold Jawor