RADA GMINY
BYTOŃ

UCHWAŁA NR XXXVII/240/21
RADY GMINY BYTOŃ
z dnia 30 sierpnia 2021 r.

w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na okres dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a w związku z art. 40 ust. 2 pkt 3, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym* (t.j. Dz.U. z 2021 r., poz. 1372) oraz art. 12, art. 13, art. 14 ust. 1 – 4, art. 15, art. 17, art. 18, art. 22 ust. 1, art. 25, art. 34, art. 37 ust. 1 – 4a i art. 68 ust. 1b, art. 70 ustawy *o gospodarce nieruchomościami* (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1990, z 2021 r. poz. 11, 234, 815, 1551), Rada Gminy Bytoń uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się zasady nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na okres dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Bytoń.

§ 3. Traci moc Uchwała Nr XXXVI/237/21 Rady Gminy Bytoń z dnia 26 lipca 2021 r. w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na okres dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko - Pomorskiego.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy
Kazimierz Świątczak

RADA GMINY
BYTOŃ

Załącznik do uchwały Nr XXXVII/240/21
Rady Gminy Bytoń z dnia 30 sierpnia 2021 r.

Zasady nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na okres dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony

Rozdział 1.
Postanowienia ogólne

§ 1. Uchwała określa zasady gospodarowania nieruchomościami Gminy Bytoń w zakresie nabywania, zbywania, obciążania nieruchomości, wydzierżawiania, wynajmowania i użytkowania nieruchomości na okres dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony oraz zawierania kolejnych umów na czas oznaczony do lat 3, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Bytoń,
2) Radzie – należy przez to rozumieć Radę Gminy Bytoń,
3) Wójcie – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Bytoń,
4) ustawie – rozumie się przez to ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

§ 3. Podstawą do nabycia, zbycia, zamiany nieruchomości gruntowych oraz lokali mieszkalnych i użytkowych, ich wydzierżawienia lub wynajmowania na okres dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, oraz obciążania nieruchomości jest zarządzenie Wójta.

Rozdział 2.
Zasady nabywania nieruchomości

§ 4. 1. Wójt może nabywać prawo własności bądź prawo użytkowania wieczystego nieruchomości na:

1) potrzeby inwestycyjne gminy;
2) na cele związane z rozwojem gminy;
3) cele związane z realizacją zadań własnych gminy;
4) realizację urządzeń infrastruktury technicznej;
5) realizację innych uzasadnionych celów publicznych.

2. Nabycie nieruchomości do mienia gminnego może nastąpić w drodze:

1) nieodpłatnego przekazania;
2) darowizny;
3) odpłatnie;
4) zamiany,
5) zrzeczenia się,
6) spadku,
7) zapisu,

8) licytacji komorniczej.
3. Nabycie nieruchomości może zostać dokonane w ramach środków przeznaczonych na te cele w uchwale budżetowej.
4. Nabycie nieruchomości należy poprzedzić rokowaniami przeprowadzonymi między Wójtem a właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości. W rokowaniach ustalone zostaną szczegółowe warunki nabycia.
5. Jeżeli czynność prawna przewiduje cenę nabycia, to ustalana jest ona pomiędzy stronami, chyba że przepis odrębny stanowi inaczej.
6. Z przeprowadzonych rokowań strony sporządzają protokół stanowiący podstawę do zawarcia umowy w formie aktu notarialnego.

Rozdział 3.
Zasady zbywania, zamiany nieruchomości i oddawania w użytkowanie wieczyste

§ 5. 1. Wójt może zbywać i oddawać w użytkowanie wieczyste nieruchomości wchodzące w skład zasobu mienia gminnego, jeżeli jest to ekonomicznie lub społecznie uzasadnione a nieruchomości te są zbędne do realizacji zadań Gminy.
2. Zbycie nieruchomości może nastąpić w drodze:
1) sprzedaży nieruchomości;
2) oddania w użytkowanie wieczyste;
3) zamiany.
§ 6. 1. Nieruchomość zbywa się oraz oddaje w użytkowanie wieczyste w trybie i na zasadach przewidzianych w ustawie i przepisach wykonawczych.
2. Zbywanie nieruchomości w trybie przetargowym będzie następować na zasadach określonych w ustawie.
3. O formie przetargu decyduje Wójt.
4. W przypadku zbywania nieruchomości w trybie bezprzetargowym, zbycie ich następować będzie za cenę ustaloną po przeprowadzeniu rokowań, jednakże nie niższą od ich wartości rynkowej.
§ 7. 1. Zamiany nieruchomości dokonuje się w wypadkach uzasadnionych interesami Gminy.
2. Nieruchomości gruntowe mogą być przedmiotem zamiany na nieruchomości stanowiące własność osób fizycznych lub osób prawnych.
3. Dokonując zamiany bierze się pod uwagę wartość zamienianych nieruchomości według wyceny dokonanej przez rzeczoznawcę majątkowego.
4. W przypadku nierównej wartości zamienianych nieruchomości lub lokali stosuje się dopłatę, której wysokość jest równa różnicy wartości zamienianych nieruchomości.
5. Zasady określone ust. 3 i 4 stosuje się odpowiednio w przypadku zamiany własności nieruchomości dla wzajemnej zamiany praw użytkowania wieczystego.
6. Zamiany nieruchomości dokonuje się po uprzednim przeprowadzeniu rokowań, w których uzgadnia się istotne postanowienia przyszłej umowy.
7. Zamiana własności nieruchomości, prawa użytkowania wieczystego na prawo własności, prawa własności nieruchomości na prawo użytkowania wieczystego dokonywana między Gminą a inną jednostką samorządu terytorialnego, bądź między Gminą a Skarbem Państwa może następować bez dokonywania dopłat w przypadku różnej wartości zamienianych nieruchomości. Zawarcie takiej umowy zamiany wymaga uprzedniej zgody Rady.

Rozdział 4.
Zasady obciążania nieruchomości

§ 8. 1. Nieruchomości stanowiące własność Gminy mogą być obciążone ograniczonymi prawami rzeczowymi na rzecz osób fizycznych i prawnych. Zarządzenie w przedmiocie obciążenia nieruchomości wydaje Wójt i nie wymaga to zgody Rady.
2. Obciążanie nieruchomości następować będzie według zasad określonych w przepisach powszechnie obowiązujących.
3. Obciążenie nieruchomości może polegać na:
1) ustanowieniu hipoteki,
2) ustanowieniu służebności gruntowej,
3) służebności przesyłu w rozumieniu art. 305 1 do 305 4 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny,
3) oddaniu nieruchomości w użytkowanie.
4. W przypadku ustanawiania na rzecz gminy ograniczonych praw rzeczowych należy stosować odpowiednio zasady dotyczące nabywania nieruchomości, chyba że przepisy szczególne stanowią inaczej.

Rozdział 5.
Zasady wydzierżawiania, wynajmowania, użytkowania nieruchomości

§ 9. 1. Upoważnia się Wójta do wydzierżawiania, wynajmowania, użytkowania nieruchomości na okres dłuższy niż 3 lata lub czas nieoznaczony.
2. Wójt może bez zgody Rady zawierać kolejne umowy dzierżawy, najmu i użytkowania, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość, w przypadku gdy wcześniejsze umowy były zawarte na czas oznaczony do 3 lat.
3. Umowy, o których mowa w ust. 2 zawiera Wójt, jeżeli wnioskodawca nie zalega z płatnościami wynikającymi z poprzedniej umowy.
4. Wysokość stawek czynszów za dzierżawę i najem nieruchomości stanowiących własność Gminy ustala Wójt w drodze zarządzenia z podziałem na różne formy korzystania z nieruchomości.
5. Nieruchomości oddaje się w dzierżawę, najem i użytkowanie na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony w trybie przetargowym, zgodnie z przepisami ustawy.

Rozdział 6.
Sprzedaż lokali mieszkalnych

§ 10. 1. Lokale mieszkalne będące własnością Gminy mogą być przedmiotem sprzedaży.
2. Wyraża się zgodę na sprzedaż głównym najemcom lokali mieszkalnych przeznaczonych do zbycia, z którymi został nawiązany najem na czas nieoznaczony.
3. Najemcom lokali mieszkalnych, o których mowa w § 10 ust. 2 przysługuje pierwszeństwo w ich nabyciu.
4. Zbycie lokali mieszkalnych na rzecz najemców korzystających z pierwszeństwa w nabyciu następuje w trybie bezprzetargowym.
5. Wyraża się zgodę na sprzedaż lokali mieszkalnych niebędących przedmiotem najmu.

6. Sprzedaż lokali mieszkalnych niebędących przedmiotem najmu następuje w trybie przetargowym.
7. Lokale mieszkalne przeznaczone do zbycia wyznacza Wójt w drodze zarządzenia.
8. Nie podlegają sprzedaży lokale mieszkalne:
   1) w budynkach, co do których przewidziana jest zmiana sposobu użytkowania;
   2) w budynkach, w stosunku do których toczy się postępowanie w sprawie przeniesienia prawa własności na rzecz poprzednich właścicieli;
   3) których najemcy mają zaległości czynszowe, lub nie dokonali z wynajmującym rozliczeń wzajemnych zobowiązań z tytułu najmu lokalu;
   4) których najemcy lub współmałżonkowie posiadają tytuł prawny do innego lokalu lub domu mieszkalnego;
   5) socjalne;
   6) w stosunku do których uzasadnionym jest ich pozostawienie w zasobach komunalnych;
   7) w przypadku stwierdzenia nieprawidłowego stanu geodezyjno-prawnego nieruchomości, do czasu jego uregulowania;
   8) nie będących lokalami samodzielnymi w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku *o własności lokali* (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1048).
9. Sprzedaż w trybie bezprzetargowym lokali mieszkalnych będących własnością Gminy Bytoń na rzecz dotychczasowych najemców odbywać się będzie na podstawie przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku *o gospodarce nieruchomościami* (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1990 ze zm.).

§ 11. Szczegółowe warunki udzielania bonifikat od ceny lokalu mieszkalnego, udziału w gruncie i częściach wspólnych, przy zbyciu lokalu na rzecz najemcy ustala Rada Gminy Bytoń odrębną Uchwałą.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy
Kazimierz Świątczak

UZASADNIENIE

Podstawą prawną przyjęcia uchwały w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony jest art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym.

Stosownie do art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ww. ustawy do wyłącznej właściwości rady gminy należy podejmowanie uchwał w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony.

W związku z powyższym regulacja ta jest niezbędna i w pełni uzasadniona.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy
Kazimierz Świątczak