

**UCHWAŁA NR XXII/200/13
RADY GMINY NAREWKA**

z dnia 28 marca 2013 r.

w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami gminy.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 9 lit. a i art. 40 ust. 1 i 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568; z 2004r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759; z 2005r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457; z 2006r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337; z 2007r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675, z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887, Nr 217, poz. 1281, z 2012 r. poz. 567, z 2013 r. poz. 153) i art. 34 ust.6, art. 37 ust. 3 i 4, art. 68 ust.1 pkt.7 i art. 146 ust.2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651, Nr 106, poz. 675, Nr 143, poz. 963, Nr 155, poz. 1043, Nr 197, poz. 1307, Nr 200, poz. 1323, z 2011 r. Nr 64, poz. 341, Nr 106, poz. 622, Nr 115, poz. 673, Nr 129, poz. 732, Nr 130, poz. 762, Nr 135, poz. 789, Nr 163, poz. 981, Nr 187, poz. 1110, Nr 224, poz. 1337, z 2012 r. poz. 908, poz. 951, poz. 1256, poz. 1429, poz. 1529) uchwala się, co następuje :

**Rozdział 1.
Zasady ogólne**

§ 1.1. Uchwała określa zasady i kryteria nabywania, zbywania, obciążania i zamiany a także zasady wydzierżawiania i najmu nieruchomości gruntowych i lokali na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata, lub na czas nieoznaczony oraz na czas oznaczony do 3 lat, gdy strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość, oraz warunki korzystania z nieruchomości oddanych w trwały zarząd jednostkom organizacyjnym gminy.

2. Ilekroć w uchwale mowa o:

- 1) gminie – należy przez to rozumieć gminę Narewka,
- 2) Wójcie Gminy – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Narewka,
- 3) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 1323 z późn. zm.),
- 4) lokalu – należy przez to rozumieć samodzielny lokal mieszkalny lub samodzielny lokal o innym przeznaczeniu w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000r. Nr 80, poz. 903 z późn. zm.),
- 5) nieruchomości gruntowej – należy przez to rozumieć grunt wraz z częściami składowymi, z wyłączeniem budynków i lokali, jeżeli stanowią odrębny przedmiot własności,
- 6) jednostce organizacyjnej – należy przez to rozumieć gminną jednostkę organizacyjną nie posiadającą osobowości prawnej,
- 7) wartości nieruchomości – należy przez to rozumieć określoną przez rzeczoznawcę majątkowego wartość nieruchomości, jako przedmiotu prawa własności lub innych praw do nieruchomości.

**Rozdział 2.
Nabywanie i zamiana nieruchomości**

§ 2. Nabywanie nieruchomości za cenę ustaloną ze sprzedającym następować będzie w wypadkach uzasadnionych interesami gminy, a w szczególności na potrzeby:

- 1) realizacji zadań własnych i zleconych,
- 2) realizacji celów publicznych określonych w art. 6 ustawy,
- 3) tworzenia gminnego zasobu nieruchomości.

§ 3. Zamiany nieruchomości stanowiące własność osób fizycznych lub osób prawnych dokonuje się przy uwzględnieniu wartości zamienianych nieruchomości stosując dopłatę, której wysokość jest równa różnicy wartości zamienianych nieruchomości.

Rozdział 3. Sprzedaż lokali i nieruchomości gruntowych

§ 4. 1. Wójt Gminy przeznacza lokale i nieruchomości gruntowe do sprzedaży stosując tryb przetargowy z uwzględnieniem pierwszeństwa przysługującego art. 34 ust.1 ustawy.

2. Przyznaje się pierwszeństwo w nabyciu lokali mieszkalnych ich najemcom nie spełniającym warunku, o którym mowa w art. 34 ust.1 pkt 3 ustawy.

§ 5. Przy sprzedaży nieruchomości lub lokali w drodze przetargu ustala się, że :

- 1) cena wywoławcza w pierwszym przetargu nie może być niższa niż wartość nieruchomości, określona w operacie szacunkowym przez biegłego rzeczoznawcę,
- 2) jeżeli pierwszy przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, przeprowadza się drugi przetarg, w którym można ustalić cenę wywoławczą w wysokości niższej niż wartość nieruchomości, ale nie niższej niż 50% wartości nieruchomości,
- 3) w przypadku gdy nieruchomości lub lokale nie zostaną zbyte w drugim przetargu, Wójt Gminy może podjąć decyzję o ich zbyciu w drodze rokowań lub organizować kolejne przetargi, stosując zasady obowiązujące przy organizowaniu drugiego przetargu.

§ 6. 1. W trybie bezprzetargowym nieruchomości gruntowe i lokale zbywa się za cenę nie niższą od ich wartości, z zastrzeżeniem wyjątków przewidzianych w ustawie bądź niniejszej uchwale.

2. Nieruchomości gruntowe mogą być zbywane w trybie bezprzetargowym jeżeli:

- 1) są przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe lub na realizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz 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) zbycie następuje w przypadkach określonych w art. 37 ust.2 ustawy.

§ 7. 1. Udzielanie bonifikat w przypadku przeznaczenia do zbycia w drodze bezprzetargowej lokali mieszkalnych ich najemcom odbywać się będzie w drodze uchwały Rady Gminy w każdym indywidualnym przypadku po zebraniu stosownych dokumentów o dochodach i stanie rodziny.

2. Jeżeli nabywca lokalu zbył lokal mieszkalny lub wykorzystał go na inny cel, niż uzasadniający udzielenie bonifikaty przed upływem 5 lat licząc od dnia jego nabycia, jest zobowiązany do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji. Zwrot następuje na żądanie Wójta Gminy.

3. Zapisu ust.2 nie stosuje się, jeżeli środki uzyskane ze sprzedaży zostaną przeznaczone w ciągu 12 miesięcy na nabycie innego lokalu mieszkalnego lub nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystywanej na cele mieszkaniowe oraz w przypadku zamiany lokalu mieszkalnego na inny lokal mieszkalny albo nieruchomość przeznaczoną lub wykorzystywaną na cele mieszkaniowe.

§ 8. 1. W przypadku sprzedaży lokalu mieszkalnego w drodze bezprzetargowej lub rokowań, o których mowa w § 5 pkt.3, zapłata może być na wniosek nabywcy rozłożona na raty roczne płatne przez okres 3 lat. Wierzytelność gminy w stosunku do nabywcy z tego tytułu podlega zabezpieczeniu, w szczególności przez ustanowienie hipoteki.

2. Wysokość pierwszej wpłaty, w razie rozłożenia zapłaty na raty, nie może być niższa niż 50% ustalonej ceny po uwzględnieniu bonifikat wynikających z § 7. Pierwsza rata podlega zapłacie najpóźniej w przeddzień zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości, a następne raty wraz z oprocentowaniem podlegają zapłacie w terminach ustalonych przez strony w umowie.

3. Rozłożona na raty nie spłacona część ceny podlega oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy procentowej równej stopie redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski.

4. W pozostałych wypadkach sprzedaży bezprzetargowej sposób rozłożenia na raty ceny sprzedaży określa na warunkach wskazanych w uchwale.

Rozdział 4.

Użytkowanie wieczyste

§ 9. 1. Nieruchomości są oddawane w użytkowanie wieczyste w drodze przetargu.

2. Bezprzetargowe oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste następuje w przypadkach określonych w § 6 ust.2 uchwały.

§ 10. 1. Ustala się pierwszą opłatę z tytułu użytkowania wieczystego w wysokości 25% ceny nieruchomości gruntowej.

2. W przypadku oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste w drodze bezprzetargowej pierwsza opłata może być rozłożona na raty. W sprawach tych stosuje się odpowiednio przepisy § 8 uchwały.

Rozdział 5.

Obciążanie nieruchomości

§ 11. Obciążenie nieruchomości następować będzie według zasad określonych w Kodeksie Cywilnym i ustawie z dnia 6 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece /Dz.U. z 2001r. Nr 124, poz. 1361 z późn. zm./.

Rozdział 6.

Dzierżawa, najem i użytkowanie nieruchomości gruntowych oraz lokali użytkowych

§ 12. 1. Najemców, dzierżawców i użytkowników na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony wyłania się w drodze przetargu a w drodze bezprzetargowej za zgodą Rady Gminy.

2. Cenę wywoławczą czynszu dzierżawnego za grunty przeznaczone na cele rolnicze, ustala się zgodnie z zarządzeniem Wójta Gminy Narewka.

3. Przetargi przeprowadza komisja w składzie co najmniej 3 osobowym.

4. Komisję powołuje Wójt Gminy.

5. W przypadku niewyłonienia dzierżawcy lub najemcy w I przetargu ogłasza się II przetarg z możliwością obniżenia ceny wywoławczej czynszu.

6. Niewyłonienie dzierżawcy lub najemcy w II przetargu umożliwia zawarcie umowy z oferentem proponującym najkorzystniejsze warunki.

7. Postanowienia ust.1 nie mają zastosowania do nieruchomości i lokali użytkowych:

- 1) przeznaczonych na potrzeby administracji samorządowej i rządowej,
- 2) przeznaczonych na potrzeby gminnych jednostek organizacyjnych,
- 3) przeznaczonych na rzecz podmiotów realizujących cele publiczne, dla których są to cele statutowe i których dochody przeznaczone są na działalność statutową.

§ 13. 1. Dzierżawy nieruchomości na cele rolne i nierolnicze dokonuje się w trybie bezprzetargowym na okres do 3 lat.

2. Czynsz dzierżawny zostaje ustalony każdorazowo zarządzeniem Wójta Gminy.

§ 14. Dotychczasowemu dzierżawcy lub najemcy przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy na dalszy okres pod warunkiem, że wywiązał się z postanowień umowy i przed jej wygaśnięciem złoży wniosek o zawarcie umowy na dalszy okres.

§ 15. Dzierżawca nieruchomości lub najemca lokalu użytkowego na podstawie umowy zawartej do 3 lat ma prawo do zawarcia umowy na dalszy okres jeżeli wywiązał się z postanowień dotychczasowej umowy i przed jej wygaśnięciem złożył wniosek o zawarcie umowy na dalszy okres.

§ 16. Nakłady poniesione przez Dzierżawcę bez pisemnej zgody nie podlegają zwrotowi.

§ 17. Nieruchomości gminne, w szczególnie uzasadnionych przypadkach, mogą być oddawane w użyczenie.

Rozdział 7.

Oplaty adiacenckie

§ 18. Właściciele nieruchomości oraz użytkownicy wieczystości, o których mowa w art. 144 ustawy uczestniczą w kosztach budowy urządzeń infrastruktury technicznej przez wnoszenie na rzecz gminy opłat adiacenckich wynoszących 50 % różnicy między wartością jaką nieruchomość miała przed wybudowaniem tych urządzeń, a wartością jaką ma po wybudowaniu.

§ 19. Jeżeli w wyniku podziału nieruchomości dokonanego na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego, który wniósł opłaty za cały okres użytkowania tego prawa wzrośnie jej wartość, Wójt Gminy może ustalić opłatę adiacencką z tego tytułu wynoszącą 50% różnicy wartości nieruchomości przed podziałem i po podziale.

Rozdział 8.

Przepisy końcowe

§ 20. Sprawy wszczęte, lecz nie zakończone przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały prowadzi się na podstawie dotychczasowych przepisów.

§ 21. Traci moc uchwała Nr XII/117/2000 Rady Gminy Narewka z dnia 20 kwietnia 2000 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Narewka /Dz.Urz. Woj. Podlaskiego z 2000 r. Nr 15 poz.673/.

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Narewka.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Mieczysław Gryc