

**UCHWAŁA NR XL/368/2023
RADY GMINY MIEDZICHOWO**

z dnia 26 kwietnia 2023 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r., poz. 40 ze zm.) w związku z art. 34 ust. 6, art. 37 ust. 3 i ust. 4 i art. 68 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 344) Rada Gminy Miedzichowo uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

§ 1. 1. Upoważnia się Wójta Gminy Miedzichowo do nabycia, zbycia i obciążenia nieruchomości gruntowych oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata, zgodnie z zasadami określonymi w niniejszej uchwale.

2. Ilekroć w uchwale mowa o:

- a) nieruchomościach – należy przez to rozumieć nieruchomości zabudowane lub niezabudowane, a także ich części stanowiące własność lub współwłasność Gminy Miedzichowo lub w odniesieniu do których Gmina Miedzichowo jest użytkownikiem lub współużytkownikiem wieczystym,
- b) zbyciu nieruchomości – należy przez to rozumieć zbycie odpłatne i nieodpłatne a także oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste, zbycie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, zbycie udziałów we współwłasności lub w prawie użytkowania wieczystego,
- c) obrocie nieruchomościami – należy przez to rozumieć sprzedaż, zamianę, oddanie w użytkowanie wieczyste, w najem lub dzierżawę, użyczenie, wnoszenie jako wkładu niepieniężnego (aportu) do spółek, a także obciążenie ograniczonymi prawami rzeczowymi,
- d) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 344).

§ 2. 1. Zgoda Rady Gminy Miedzichowo na nabycie, zbycie, zamianę nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego oraz wydzierżawianie i najem nieruchomości wymagana jest jeżeli cena ustalona zgodnie z art. 67 ust. 1 ustawy lub wartość praw – przed zastosowaniem ewentualnych bonifikat - przekracza kwotę 100.000,00 zł netto (słownie złotych: sto tysięcy 00/100).

2. Zgoda Rady Gminy Miedzichowo wymagana jest także gdy:

- a) nabycie następuje w drodze darowizny bądź pod innym nieodpłatnym tytułem,
- b) jeżeli nieruchomość obciążana jest ograniczonymi prawami rzeczowymi, innymi ciężarami lub obowiązkami, które w sposób oczywisty ograniczają lub przewyższają przysporzenie.

3. Nabywanie, zbywanie i obciążanie nieruchomości oraz ich wydzierżawianie i najem winno odbywać się z zachowaniem szczególnej staranności w gospodarowaniu mieniem .

4. Nie dopuszcza się do obrotu na okres dłuższy niż trzy lata nieruchomości w przypadku:

- a) toczącego się postępowania administracyjnego a także sądowego, dotyczącego prawidłowości nabycia nieruchomości przez Gminę Miedzichowo lub o zwrot nieruchomości,
- b) istnienia roszczeń wynikających z Kodeksu cywilnego i innych przepisów prawa.

**Rozdział 2.
Zbycie nieruchomości**

§ 3. Nieruchomości są zbywane w drodze przetargu, chyba że ustawa, niniejsza uchwała lub inne przepisy prawa stanowią inaczej.

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

- a) przeznaczone na realizację urządzeń infrastruktury technicznej albo 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,
- b) sprzedawane na rzecz osoby, która dzierżawi nieruchomość na podstawie umowy zawartej co najmniej na 10 lat, jeżeli nieruchomość ta została zabudowana na podstawie zezwolenia na budowę.

2. Zwolnień, o których mowa w ust. 1 nie stosuje się w przypadku, gdy o nabycie nieruchomości ubiega się więcej niż jeden podmiot spełniający powyższe warunki.

Rozdział 3. Nabycie nieruchomości

§ 5. 1. Przedmiotem nabycia mogą być nieruchomości niezbędne na realizację zadań własnych gminy, a także na realizację celów publicznych.

2. Powierzchnia i cena nieruchomości oferowanej gminie, zostaje ustalona w drodze negocjacji prowadzonej przez Wójta Gminy Miedzichowo z oferentem.

3. Należność za nabywaną nieruchomość może być płacona jednorazowo lub w ratach, których wysokość i termin płatności jest ustalony w akcie notarialnym.

Rozdział 4. Zamiana nieruchomości

§ 6. W celu realizacji zadań własnych gminy dopuszcza się zamianę nieruchomości na nieruchomości stanowiące własność osób fizycznych lub osób prawnych przy zachowaniu następujących warunków:

- a) nieruchomości zakwalifikowane do zamiany podlegają wycenieniu przez rzeczoznawcę majątkowego,
- b) w przypadku nierównej wartości zamienianych nieruchomości stosuje się dopłatę, której wysokość równa jest różnicy wartości zamienianych nieruchomości,
- c) zapłata różnicy na rzecz Gminy Miedzichowo następuje najpóźniej do dnia podpisania aktu notarialnego.

Rozdział 5. Obciążenie nieruchomości

§ 7. 1. Obciążenie nieruchomości służebnością i użytkowaniem może nastąpić bez zgody Rady Gminy Miedzichowo jeżeli:

- a) ustanowienie tych praw następuje dla potrzeb doprowadzenia lub odprowadzania wody, pary, prądu lub dla potrzeb budowy i utrzymania innych urządzeń przesyłowych,
- b) jest podyktowane potrzebą wykorzystania nieruchomości na realizację urządzeń infrastruktury technicznej lub innych celów publicznych,
- c) jest to niezbędne dla poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości sąsiedniej oraz dla celów wynikających z niezbędnych regulacji prawnych.

2. Obciążenie nieruchomości służebnością i użytkowaniem następuje odpłatnie, chyba że odrębne przepisy stanowią inaczej.

Rozdział 6. Dzierżawa i najem nieruchomości lub ich części na okres przekraczający trzy lata oraz na czas oznaczony do 3 lat, gdy strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość

§ 8. 1. Umowy dzierżawy lub najmu mogą być zawierane na czas określony, lub nieokreślony przy uwzględnieniu przewidywanego okresu niewykorzystywania nieruchomości dla realizacji zadań Gminy Miedzichowo.

2. Umowa winna m.in. zawierać postanowienia zabezpieczające interesy Gminy Miedzichowo pod względem przychodów, należytej dbałości o nieruchomość, a także określać sposób korzystania z nieruchomości, tryb i warunki rozwiązania umowy, zasady rozliczenia ewentualnie poczynionych nakładów.

§ 9. Wybór dzierżawcy lub najemcy następuje w drodze przetargu lub negocjacji.

§ 10. Negocjacje stosuje się w przypadku wydzierżawiania lub najmu:

- 1) na cele publiczne w rozumieniu ustawy,
- 2) jednostkom samorządu terytorialnego lub Skarbowi Państwa,
- 3) na rzecz dotychczasowego dzierżawcy lub najemcy, który spełnia łącznie następujące przesłanki:
 - a) dzierżawił lub najmował nieruchomość przez okres co najmniej 10 lat; do okresu tego wlicza się wszystkie okresy objęte zawartymi umowami,
 - b) zabudowa nieruchomości ma charakter stały, a nieruchomość została zabudowana na podstawie pozwolenia na budowę,
- 4) gdy dwa kolejne przetargi nie wyłoniły dzierżawcy lub najemcy.

§ 11. Wydzierżawienie lub wynajęcie nieruchomości w drodze bezprzetargowej jest możliwe wyłącznie przy zawieraniu kolejnej umowy na czas oznaczony do 3 lat, której przedmiotem jest ta sama nieruchomość. W przypadku zainteresowania osób trzecich Wójt Gminy powinien przeprowadzić przetarg.

Rozdział 7. Sprzedaż lokali mieszkalnych

§ 12. Pierwszeństwo w nabyciu lokali mieszkalnych przysługuje następującym osobom:

- 1) najemcom lokali mieszkalnych, z którymi stosunek najmu nawiązany został po dniu 12 listopada 1994 r.,
- 2) najemcom lub dzierżawcom lokali innym niż mieszkalne, spełniającym następujące kryteria łącznie :
 - a) najemca lub dzierżawca zajmuje lokal przez okres co najmniej 5 lat do dnia sporządzenia wykazu, o którym mowa w art. 35 ustawy,
 - b) najemca lub dzierżawca nie zalega na dzień sporządzenia wykazu, o którym mowa wyżej, z zapłatą podatków oraz czynszu lub innych opłat wobec Gminy Miedzichowo,
- 3) najemcom lokali pozostających w dyspozycji jednostek organizacyjnych gminy, niezależnie od daty nawiązania stosunku najmu, jeżeli lokale są tym jednostkom zbędne, przed dniem sporządzenia wykazu, o którym mowa w art. 35 ustawy, kierownik jednostki zobowiązany jest sporządzić pisemną opinię w przedmiocie celowości zbycia lokalu.

Rozdział 8. Bonifikaty

§ 13. 1. Przy sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemcy cenę lokalu wraz z udziałem w gruncie, ustaloną zgodnie z art. 67 ust. 3 ustawy obniża się o:

- 1) 80% przy pierwszej jednoczesnej sprzedaży wszystkich lokali w budynku, lub lokalu w ten sposób, że Gmina po sprzedaży lokalu nie będzie już właścicielem żadnego lokalu w tym budynku, oraz gdy zapłata następuje jednorazowo przed zawarciem umowy sprzedaży lokalu;
- 2) 75% przy sprzedaży lokali, o których mowa w ust. 1 z rozłożeniem ceny sprzedaży na raty;
- 3) 70% przy sprzedaży pojedynczych lokali w budynku, w którym już wcześniej nastąpiła sprzedaż chociażby jednego lokalu, oraz gdy zapłata następuje jednorazowo przed zawarciem umowy sprzedaży lokalu;
- 4) 65% przy sprzedaży lokali, o których mowa w ust. 3 z rozłożeniem ceny sprzedaży na raty.

2. Do sprzedaży na rzecz użytkownika wieczystego prawa własności nieruchomości przeznaczonej na cele mieszkaniowe stosuje się odpowiednio przepisy ust. 1.

3. Lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym mogą stanowić przedmiot sprzedaży na warunkach i za cenę ustaloną w drodze przetargu.

Rozdział 9. Przepisy końcowe

§ 14. 1. Rada Gminy Miedzichowo może zażądać w każdym czasie informacji o stanie gospodarowania zasobem nieruchomości.

2. Wójt Gminy Miedzichowo przedstawi Radzie Gminy Miedzichowo informację, o której mowa w ust. 1, w ciągu dwóch miesięcy od dnia podjęcia przez Radę stosownego ustalenia.

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

§ 16. Tracą moc:

- 1) uchwała Nr XIII/109/2008 Rady Gminy Miedzichowo z dnia 24 września 2008 roku w sprawie zasad nabycia, zbycia i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na okres dłuższy niż trzy lata (opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego z 2008 r. nr 194 poz.3226),
- 2) Traci moc uchwała Nr XXVII/204/2010 Rady Gminy Miedzichowo z dnia 23 czerwca 2010 w sprawie warunków udzielenia oraz wysokości stawek procentowych bonifikat przy sprzedaży nieruchomości (opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego z 2010 r. nr 170 poz.3205).

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

Przewodniczący Rady Gminy

Tadeusz Kolecki

Uzasadnienie

Zgodnie z literalnym brzmieniem art. 18 ust. 2 pkt 9 lit a ustawy o samorządzie gminnym do wyłącznej właściwości Rady Gminy należy podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych gminy, dotyczących zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, o ile ustawy szczególne nie stanowią inaczej.

Podjęcie niniejszej uchwały ma na celu:

- 1) dostosowanie uchwały do obowiązujących przepisów prawa,
- 2) ustalenie reguł postępowania przy gospodarowaniu zasobem komunalnym,
- 3) doprecyzowanie kompetencji poszczególnych organów gminy w zakresie gospodarowania mieniem,
- 4) konieczność zapewnienia racjonalnego gospodarowania gminnym mieniem komunalnym i zabezpieczenia interesów gminy.

W uchwale zostały zawarte zasady gospodarowania nieruchomościami gminnymi, z uwzględnieniem trybu postępowania przy nabywaniu nieruchomości, zbywaniu nieruchomości, wydzierżawianiu, zamianie, obciążaniu nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi. Mając na względzie powyższe, podjęcie przez Radę Gminy Miedzichowo niniejszej uchwały w brzmieniu zaproponowanym wydaje się wskazane i uzasadnione.