

UCHWAŁA NR III/12/24
RADY GMINY MAŁY PŁOCK

z dnia 20 czerwca 2024 r.

**w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich
wyzierżawiania lub najmu.**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 9 lit a ustawy z dnia 8 marca 1990 r o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609, 721) i art. 13 ust. 1 i 2a, art. 37 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344, 1113, 1463, 1506, 1688, 1762, 1906, 2029.) Rada Gminy Mały Płock uchwala, co następuje:

ROZDZIAŁ I

Postanowienie ogólne

§ 1. Uchwała określa zasady nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości Gminy Mały Płock oraz ich wydzierżawiania lub najmu.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity z 2004 r. Dz. U. Nr 261, poz. 2603);
- 2) nieruchomościach - należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową tj. grunt wraz z częściami składowymi i przynależnościami oraz budynki i lokale, jeżeli stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności;
- 3) wójta - należy przez to rozumieć Wójta Gminy Mały Płock;
- 4) gminie - należy przez to rozumieć Gminę Mały Płock.

ROZDZIAŁ II

Nabywanie nieruchomości

§ 3. 1. Wójt może nabywać nieruchomości na własność Gminy Mały Płock w przypadkach uzasadnionych interesami gminy w szczególności na:

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

2. Nabywanie nieruchomości może nastąpić w drodze:

- 1) kupna;
- 2) zamiany;
- 3) wywłaszczenia;
- 4) darowizny;

- 5) zrzeczenia się;
- 6) podziałów oraz scaleń i podziałów;
- 7) na podstawie innych udziałów prawnych.

§ 4. 1. Odpłatne nabycie nieruchomości następuje po cenach średnich stosowanych w obrocie gruntami gminy lub ustalonej w wyniku negocjacji. Kwotą wyjściową do negocjacji jest cena określona w operacie szacunkowym.

2. Uzgodnienie ceny i spisanie protokołu z przeprowadzonych negocjacji w sprawie nabycia nieruchomości stanowi podstawę do zawarcia umowy notarialnej.

§ 5. Nabywanie nieruchomości następuje w ramach kwoty przewidzianej na ten cel w uchwale budżetowej.

ROZDZIAŁ III

Zbywanie nieruchomości

§ 6. 1. Wójt zbywa nieruchomości na zasadach zapewniających ich prawidłowe zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

2. Zbycie nieruchomości może nastąpić w drodze:

- 1) sprzedaży;
- 2) oddania w użytkowanie wieczyste;
- 3) darowizny;
- 4) zamiany;
- 5) wniesienia, jako wkład niepieniężny (aport) do spółki.
- 6) uwzględnienia roszczeń o nabycie nieruchomości z mocy przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami lub odrębnych przepisów

§ 7. Sprzedaż lub oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości następuje w trybie przetargu lub w trybie bezprzetargowym w przypadkach określonych w ustawie.

§ 8. 1. Cenę nieruchomości w pierwszym przetargu ustala się w wysokości nie niższej niż jej wartość określoną przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym.

2. Kosztami sporządzenia umowy notarialnej oraz sporządzenia dokumentacji wymaganej przy sprzedaży nieruchomości obciążony jest nabywca nieruchomości.

3. W przypadkach uzasadnionych interesami gminy, koszty, o których mowa w ust. 2, mogą być ponoszone przez obie strony transakcji.

§ 9. W trybie bezprzetargowym nieruchomości zbywa się za cenę ustaloną po przeprowadzeniu rokowań, jednakże nie niższą od ich wartości szacunkowej.

§ 10. Ustala się stawkę procentową pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego w wysokości 25 % ceny nieruchomości.

§ 11. Wyraża się zgodę na zawieranie przez Wójta umów, o których mowa w art. 14 ust. 1 - 4 ustawy w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność gminy lub mających stać się własnością gminy w wyniku zawarcia tych umów.

ROZDZIAŁ IV

Obciążenia nieruchomości

§ 12. 1. Wyraża się zgodę na obciążanie nieruchomości hipoteką, której wysokość nie może przekraczać kwot kredytów i pożyczek do zaciągania, których upoważniony jest Wójt w uchwale budżetowej na dany rok.

2. Nieruchomości stanowiące własność Gminy mogą być obciążane za wynagrodzeniem lub nieodpłatnie, prawem użytkowania oraz służebnością gruntową - o ile nieruchomość władająca nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej.

3. Nieruchomości stanowiące własność Gminy mogą być obciążane za wynagrodzeniem lub nieodpłatnie służebnością przesyłu - z tytułu przebiegu urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 13. Obciążanie nieruchomości następować będzie według zasad określonych w kodeksie cywilnym i ustawie z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2023 r. poz. 1984.)

ROZDZIAŁ V

Najem i dzierżawa

§14. 1. Wójt wynajmuje lub wydzierżawia nieruchomości lub ich części, jeżeli studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego i inne plany inwestycyjne nie przewidują zmiany ich dotychczasowej funkcji lub gdy cele określone w planach nie będą realizowane w okresie krótszym niż 3 lata.

2. Wydzierżawianie i wynajmowanie nieruchomości wchodzących w skład zasobu gminy na okres do 3 lat może nastąpić w drodze bezprzetargowej i wymaga zawarcia pisemnej umowy. Natomiast w przypadku, gdy o najem lub dzierżawę danej nieruchomości ubiega się więcej niż jeden podmiot, oddanie w najem lub w dzierżawę gruntów odbywa się w drodze przetargu.

3. Wynajęcia lub wydzierżawienia nieruchomości na okres powyżej 3 lat lub na czas nieoznaczony dokonuje się w trybie przetargu, z zastrzeżeniem ust. 4.

4. Odstąpienie od przetargu jest dopuszczalne w przypadkach, gdy:

1) oddanie nieruchomości w najem lub dzierżawę dotyczy odpowiednio przypadków wyszczególnionych w art. 37 ust. 2 i 3 ustawy;

2) umowa taka dotyczy części nieruchomości pod ekspozycje nośników reklamowych;

3) przedmiotem umowy są dojeżdżalnia i dojazd do lokali oraz do nieruchomości zabudowanych i niezabudowanych.

5. Odstąpienie od przetargu w przypadkach innych niż wymienione w ust. 4, przy zawieraniu umów na czas dłuższy niż 3 lata i na czas nieoznaczony, wymaga zgody Rady Gminy.

6. Zgoda Rady Gminy jest wymagana również w wypadkach, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy wydzierżawiania i najmu nieruchomości, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość.

7. W umowach należy zamieszczać odpowiednie postanowienia umożliwiające aktualizację wysokości czynszów oraz terminów najmów i dzierżaw.

8. Dotychczasowym najemcom lub dzierżawcom przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy na dalszy okres pod warunkiem, że wywiązali się z postanowień umowy i o ile jej przedłużenie nie będzie kolidowało z interesami gminy.

9. Rokowania na najem lub dzierżawę nieruchomości można prowadzić w przypadku, gdy dwa kolejne przetargi zakończyły się wynikiem negatywnym.

§ 15. 1. Czynsz za najem i dzierżawę ustalają strony umowy.

2. Czynsz podlega corocznej waloryzacji w oparciu o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszony przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.

ROZDZIAŁ VI

Postanowienia końcowe

§ 16. Zobowiązuje się Wójta do składania Radzie Gminy informacji rocznej z wykonania niniejszej uchwały w terminie do 31 marca następnego roku.

§ 17. Traci moc uchwała Nr III/8/06 Rady Gminy Mały Płock z dnia 19 grudnia 2006 roku w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążenia nieruchomości gruntowych oraz ich wdzierżawiania lub najmu (Dziennik Urzędowy Województwa Podlaskiego z 2007 r. poz. 40, z 2012 r. poz.1520, z 2016 r. poz. 2931, z 2023 r. poz. 3697, z 2024 r. poz. 1887)

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Mały Płock.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Sylwia Duzik