

UCHWAŁA NR XVIII/137/2016
RADY GMINY WINNICA
z dnia 30 listopada 2016 roku

w sprawie zasad gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości Gminy Winnica

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a, art. 40 ust.1 i ust. 2 pkt 3 oraz art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. 2016 poz. 446 ze zm.), art. 34 ust.6, art.37 ust.2, 3 i 4, art. 68, art. 70 ust.4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. 2015 poz. 1774 ze zm.) - Rada Gminy Winnica uchwala, co następuje:

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1.

1. Uchwała określa zasady gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości Gminy Winnica w zakresie:
 - 1) nabywania nieruchomości przez Gminę Winnica,
 - 2) zbywania i obciążania nieruchomości stanowiących własność lub będących w użytkowaniu wieczystym gminy Winnica,
 - 3) wydzierżawienia lub wynajmowania nieruchomości przez Gminę Winnica,
 - a) na czas dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony;
 - b) w przypadkach kolejnych umów zawieranych pomiędzy tymi samymi stronami po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat, gdy przedmiotem jest ta sama nieruchomość.

Zasady określone w niniejszej uchwale stosuje się odpowiednio do części nieruchomości i udziału w nieruchomości.

§ 2.

1. Gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje Wójt Gminy Winnica, który w szczególności:
 - 1) decyduje o:
 - a) przeznaczeniu nieruchomości do zbycia,
 - b) nabyciu nieruchomości,
 - c) zamianie nieruchomości,
 - d) oddaniu nieruchomości w posiadanie zależne oraz ich obciążenie ograniczonymi prawami rzeczowymi.
 - 2) dokonuje wyboru formy prawnej zbycia i nabycia nieruchomości z zastrzeżeniem ust.3;
 - 3) ustala stawki opłat za korzystanie z nieruchomości.
2. Podstawę gospodarowania stanowią miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz wydane decyzje o warunkach zabudowy i decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.
3. Zamiany nieruchomości, o których mowa w ust. 1 pkt. 1 lit. c mogą być dokonywane przez Wójta Gminy Winnica, jeżeli nabywane nieruchomości są niezbędne do realizacji zadań Gminy lub innych celów publicznych.

§ 3.

Wykaz budynków, lokali i nieruchomości gminnych przeznaczonych do sprzedaży, do oddania w użytkowanie wieczyste, użytkowanie, najem lub dzierżawę będzie podawany do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Gminy Winnica, a ponadto informacja o wywieszeniu wykazu podawana będzie w prasie lokalnej oraz na stronie internetowej Urzędu Gminy Winnica (zgodnie z art. 35 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami).

§ 4.

Wójt zobowiązany jest do gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki, zgodnie z przepisami powszechnie obowiązującymi oraz postanowieniem niniejszej uchwały.

Rozdział 2.

Nabywanie nieruchomości

§ 5.

Gmina może nabywać prawa do nieruchomości stanowiących własność osób fizycznych i prawnych poprzez umowę sprzedaży, zamianę, darowiznę, zrzeczenie lub w innych formach przewidzianych prawem w związku z:

- 1) koniecznością realizacji zdań Gminy lub innych celów publicznych,
- 2) tworzeniem zasobu gminnego, w ramach posiadanych na ten cel środków budżetowych,
- 3) nabyciem w zamian za zaległości podatkowe z tytułu podatków stanowiących dochody Gminy Winnica.

Rozdział 3.

Zbywanie nieruchomości gruntowych zabudowanych i niezabudowanych

§ 6.

Nieruchomości gruntowe zabudowane i niezabudowane mogą być zbywane osobom fizycznym, osobom prawnym i jednostkom organizacyjnym nie posiadającym osobowości prawnej:

- 1) w trybie przetargowym,
- 2) w trybie bezprzetargowym w przypadkach wskazanych w art. 37 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami i w niniejszej uchwale.

§ 7.

1. Zwalnia się z obowiązku zbycia w trybie przetargu na podstawie art. 37 ust.3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami:
 - 1) nieruchomości przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe lub 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;
 - 2) nieruchomości na rzecz osób, które dzierżawią nieruchomość na podstawie umowy zawartej co najmniej na 10 lat, jeżeli nieruchomość ta została zabudowana na podstawie zezwolenia na budowę.
2. Przepisu ust. 1 nie stosuje się w przypadku, gdy o nabycie nieruchomości ubiega się więcej niż jeden podmiot spełniający warunki określone w ust.1.

§ 8.

Jeżeli nieruchomość, o której mowa w art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami może służyć poprawie zagospodarowania więcej niż jednej nieruchomości przyległej i co najmniej dwóch właścicieli lub użytkowników wieczystych ubiega się o jej nabycie, wówczas zbycie nieruchomości następuje w drodze przetargu ograniczonego do właścicieli i użytkowników wieczystych tych nieruchomości.

§ 9.

1. Cena nieruchomości gruntowej zbywanej w drodze bezprzetargowej może być rozłożona na raty na czas nie dłuższy niż 10 lat.
2. Pierwsza rata w wysokości nie mniejszej niż 20 % ustalonej ceny nabycia powiększonej o podatek od towarów i usług podlega zapłacie przed zawarciem umowy sprzedaży.
3. Nabywcy ponoszą koszty przygotowania nieruchomości do zbycia, tj. koszty prac geodezyjnych, koszty sporządzenia wyceny nieruchomości, koszty notarialne, koszty sądowe oraz koszty poniesione w związku z uzyskaniem certyfikatu energetycznego.
4. Koszty przygotowania nieruchomości do zbycia oraz podatek od towarów i usług podlegają zapłacie w terminie określonym w ust. 2

Rozdział 4.

Sprzedaż mieszkań komunalnych

§ 10.

1. Najemcom lokali mieszkalnych przeznaczonych do zbycia, z którymi został nawiązany najem na czas nieoznaczony, przysługuje pierwszeństwo w ich zbyciu.
2. Zbycie lokali mieszkalnych na rzecz najemców korzystających z pierwszeństwa w nabyciu następuje w trybie bezprzetargowym.

§ 11.

1. Cena lokalu mieszkalnego zbywanego w trybie bezprzetargowym może być rozłożona na raty na czas nie

dłuższy niż 10 lat. Wierzytelność Gminy z tego tytułu podlega zabezpieczeniu hipotecznemu.

2. Pierwsza rata w wysokości nie mniejszej niż 20 % ustalonej ceny nabycia powiększonej o podatek od towarów i usług podlega zapłacie przed zawarciem umowy sprzedaży.

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

4. Nabywcy ponoszą koszty przygotowania nieruchomości do zbycia, tj. koszty prac geodezyjnych, koszty sporządzania wyceny nieruchomości, koszty notarialne, koszty sądowe oraz koszty poniesione w związku z uzyskaniem certyfikatu energetycznego.

5. Koszty przygotowania nieruchomości do zbycia oraz podatek od towarów i usług podlegają zapłacie w terminie określonym w ust. 2.

6. Sprzedaż nieruchomości najemcom lokali następuje za cenę ustaloną w oparciu o wycenę rzeczoznawcy majątkowego z uwzględnieniem przysługujących bonifikat.

§ 12.

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

Rozdział 5.

Sprzedaż lokali o innym przeznaczeniu niż mieszkalne

§ 13.

Przyznaje się pierwszeństwo w nabyciu lokali o przeznaczeniu innym niż mieszkalne, najemcom i dzierżawcom, którzy korzystają z nich co najmniej 2 lata na podstawie umowy najmu zawartej na czas nieoznaczony lub umowy dzierżawy zawartej na czas nieoznaczony.

§ 14.

Zbycie lokali na rzecz najemców lub dzierżawców korzystających z pierwszeństwa w nabyciu następuje w trybie bezprzetargowym.

§ 15.

1. Cena lokalu o innym przeznaczeniu niż mieszkalny, zbywanego w trybie bezprzetargowym może być rozłożona na raty, na czas nie dłuższy niż 10 lat. Wierzytelność Gminy z tego tytułu podlega zabezpieczeniu hipotecznemu.

2. Pierwsza rata w wysokości nie mniejszej niż 20% ustalonej ceny nabycia powiększonej o podatek od towarów i usług podlega zapłacie przed zawarciem umowy sprzedaży.

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

4. Nabywcy ponoszą koszty przygotowania nieruchomości do zbycia, tj. koszty prac geodezyjnych, koszty sporządzenia wyceny nieruchomości, koszty notarialne, koszty sądowe oraz koszty poniesione w związku z uzyskaniem certyfikatu energetycznego.

5. Koszty przygotowania nieruchomości do zbycia oraz podatek od towarów i usług podlegają zapłacie w terminie określonym w ust. 2

§ 16.

Lokale o innym przeznaczeniu niż mieszkalne wolne w sensie prawnym mogą stanowić przedmiot sprzedaży na warunkach i za cenę ustaloną w trybie przetargu.

Rozdział 6.

Najem i dzierżawa

§ 17.

Nieruchomości wchodzące w skład gminnego zasobu nieruchomości mogą być oddawane w najem lub dzierżawę na czas oznaczony do 10 lat lub na czas nieoznaczony w trybie przetargu nieograniczonego lub ograniczonego.

§ 18.

1. Wyraża się zgodę na wydzierżawienie i wynajmowanie nieruchomości na czas dłuższy niż 3 lata bez obowiązku przetargowego trybu zawierania tych umów, z zastrzeżeniem ust. 2 jeżeli oddanie nieruchomości w dzierżawę lub najem następuje:

- 1) na cele ogrodniczo – rolne lub urządzenie zieleńców i ogródków przydomowych,
- 2) na cele posadowienia boksów i pojemników na gromadzenie odpadów komunalnych,
- 3) na rzecz gminnych jednostek organizacyjnych,
- 4) na cele działalności niezarobkowej, a w szczególności charytatywnej, opiekuńczej, kulturalnej, leczniczej, oświatowej, naukowej, badawczo-rozwojowej, wychowawczej, sportowej lub rekreacyjnej a

- także organizacjom pożytku publicznego na cele prowadzonej działalności pożytku publicznego,
- 5) w celu poprawy warunków korzystania z budynków mieszkalnych na rzecz ich właścicieli lub współwłaścicieli (wspólne podwórka),
 - 6) na cele realizacji urządzeń infrastruktury technicznej oraz innych celów publicznych.
2. Jeżeli w okresie wywieszenia wykazu nieruchomości przeznaczonych do wydzierżawienia lub wynajmu wpłynie więcej niż jeden wniosek o dzierżawę lub najem zobowiązuje się Wójt do ustalenia dzierżawcy/najemcy w drodze przetargu.

Rozdział 7.

Inne formy gospodarowania nieruchomościami

§ 19.

Nieruchomości wchodzące w skład gminnego zasobu nieruchomości mogą być obciążane ograniczениowymi prawami rzeczowymi poprzez ustanowienie:

- 1) użytkowania,
- 2) służebności gruntowych,
- 3) służebności przesyłu,
- 4) hipoteki.

§ 20.

1. Do ustanowienia użytkowania stosuje się odpowiednio przepisy rozdziału 6 z zastrzeżeniem ust. 2.
2. Nieruchomości wchodzące w skład gminnego zasobu nieruchomości mogą być oddawane w nieodpłatne użytkowanie wyłącznie na potrzeby związane z realizacją zadań Gminy lub innych celów publicznych podmiotom, dla których są to zadania lub cele statutowe, i których dochody przeznacza się w całości na działalność statutową.

§ 21.

Obciążenie nieruchomości służebnością nie może powodować utraty możliwości jej zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem.

§ 22.

Zabezpieczeniu hipoteką podlegają wierzytelności w wysokości nie przekraczającej uprawnienia Wójta Gminy Winnica do samodzielnego zaciągania zobowiązań.

§ 23.

Nieruchomości wchodzące w skład gminnego zasobu nieruchomości mogą być wnoszone aportem do spółek handlowych z wyłączeniem udziału Gminy lub z udziałem Gminy i innych jednostek samorządu terytorialnego na cele prowadzenia przez nie działalności określonej we właściwym rejestrze.

§ 24.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Winnica.

§ 25.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Gminy Winnica
/-/ mgr inż. Stanisław Guzel

Uzasadnienie

Proponowane zasady gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości podyktowane są głównie koniecznością ich dostosowania do obowiązujących przepisów prawa, a także potrzebą uszczegółowienia zasad dotyczących gospodarowania mieniem Gminy oraz doprecyzowanie kompetencji Wójta Gminy w zakresie gospodarowania mieniem, jak również wprowadzenie regulacji mających na celu usprawnienie procesu gospodarowania nieruchomościami.

Zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt p lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym do wyłącznej właściwości rady gminy należy stanowienie zasad gospodarowania mieniem gminnym. Wypełniając niniejszą delegację ustawową poprzez przyjęcie niniejszych zasad dokonuje się uregulowania działalności Gminy.

Ustanowienie powyższych zasad ma na celu ujednolicenie zasad gospodarowania mieniem stanowiącym własność Gminy Winnica.

WÓJT GMINY WINNICA
mgr Mariusz Kowalewski