

**UCHWAŁA NR XVII/161/2020
RADY GMINY OBRZYCKO**

z dnia 25 września 2020 r.

w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Obrzycko.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit a oraz art. 40 ust. 1, ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713), art. 12, art. 13 ust. 2, art. 14 ust. 1, art. 15, art. 37 ust. 3 i 4, art. 43 ust. 2 i 6, art. 68, art. 70 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 65 ze zm.) – Rada Gminy Obrzycko uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Postanowienie ogólne**

§ 1. 1. Uchwała określa:

- 1) zasady gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Obrzycko w zakresie nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania, wynajmowania lub użyczenia na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, oraz zasady zawierania przez strony, po umowie dzierżawy lub najmu zawartej na czas oznaczony do 3 lat kolejnych umów, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość,
- 2) zasady nieodpłatnego nabywania i zbywania nieruchomości na cele publiczne,
- 3) zasady zamiany nieruchomości pomiędzy Gminą a Skarbem Państwa i jednostkami samorządu terytorialnego bez obowiązku dopłat w przypadku różnej wartości zamienianych nieruchomości.

2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) Gminie – rozumie się przez to Gminę Obrzycko,
- 2) Radzie Gminy – rozumie się przez to Radę Gminy Obrzycko,
- 3) Wójcie Gminy – rozumie się przez to Wójta Gminy Obrzycko,
- 4) Ustawie – rozumie się przez to ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 65 ze zm.),
- 5) Uchwale – postanowienia niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Gospodarowanie nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Obrzycko w zakresie niezastrzeżonym dla Rady Gminy w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 65 ze zm.) oraz w przepisach szczególnych lub niniejszej uchwale powierza się Wójtowi Gminy.

2. Zgody Rady Gminy, wyrażonej odrębną uchwałą wymagają sprawy związane z gospodarowaniem nieruchomościami, których wartość transakcyjna przekracza 100.000 zł

**Rozdział 2.
Nabywanie nieruchomości**

§ 3. 1. Wójt Gminy nabywa nieruchomości do gminnego zasobu nieruchomości, kierując się zasadami określonymi w Ustawie i Uchwale oraz przeznaczeniem nieruchomości z uwzględnieniem:

- 1) zapisów planu zagospodarowania przestrzennego, a w razie jego braku studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,
- 2) strategii Rozwoju Gminy
- 3) innych przyjętych przez Gminę strategii lub planów, o ile dotyczą one przeznaczenia nieruchomości należącego do gminnego zasobu nieruchomości.

2. Wójt Gminy Obrzycko może nabywać do gminnego zasobu nieruchomości, gdy są one niezbędne do realizacji:

- 1) celów publicznych,
- 2) zadań własnych

3) obowiązków wynikających z przepisów szczególnych,

3. Nabycie nieruchomości, o których mowa w ust. 1 następuje:

- 1) w formie darowizny lub nieodpłatnego przejęcia na rzecz Gminy Obrzycko,
- 2) w następstwie wykonania prawa pierwokupu,
- 3) w drodze zamiany nieruchomości,
- 4) w drodze zawarcia umowy sprzedaży,
- 5) przejęcia przez Gminę nieruchomości za zobowiązania jej dłużników, a w szczególności za zobowiązania podatkowe,
- 6) wywłaszczenia na rzecz Gminy.

§ 4. 1. Warunki nabycia nieruchomości przez Gminę ustala się w drodze rokowań, a w przypadkach szczególnie uzasadnionych potrzebami Gminy nabycie nieruchomości może nastąpić w drodze przetargu, za cenę nieprzekraczającą kwoty określonej na ten cel w uchwale budżetowej.

2. Udział w rokowaniach bądź w przetargu jest możliwy w sytuacji, gdy planowana transakcja znajduje pokrycie w budżecie Gminy.

3. Nabywane nieruchomości w drodze darowizny, nieodpłatnego przekazania na rzecz Gminy nie mogą być obciążone, w szczególności długami, hipotekami, służebnościami.

§ 5. Jeżeli nieruchomość jest obciążona ograniczonymi prawami rzeczowymi, innymi ciężarami lub obowiązkami, nabycie własności nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego, wymaga uprzedniej zgody Rady Gminy.

§ 6. Wójt Gminy Obrzycko może nabywać do gminnego zasobu nieruchomości stanowiące własność osób fizycznych, osób prawnych, jednostek samorządu terytorialnego i Skarbu Państwa.

§ 7. Postanowienia §3, 4, 5 stosuje się odpowiednio do nabywania prawa użytkowania wieczystego.

Rozdział 3. Zbywanie nieruchomości

§ 8. 1. Nieruchomości zbywane będą na podstawie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach również na podstawie:

- 1) ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy;
- 2) ostatecznej decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego;
- 3) studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Obrzycko.

2. Przy zbywaniu nieruchomości należy kierować się w szczególności następującymi kryteriami:

- 1) lokalizacją zbywanej nieruchomości,
- 2) przeznaczeniem w planie zagospodarowania przestrzennego lub w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,
- 3) wpływem przewidywanego zagospodarowania zbywanej nieruchomości na rozwój Gminy.

§ 9. 1. Nieruchomości z zasobu gminnego zbywa się poprzez:

- 1) zawarcie umowy sprzedaży, oddania w wieczyste użytkowanie, zamiany lub darowizny,
- 2) wniesienie prawa własności nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego aportem do spółki prawa handlowego,
- 3) przekazanie nieruchomości jako majątku tworzonej fundacji lub jako wyposażenie gminnej osoby prawnej,
- 4) przekazanie nieodpłatnie w drodze umowy partnerowi prywatnemu lub spółce, o której mowa w art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 19 grudnia 2008 r. o partnerstwie publiczno-prywatnym na czas realizacji przedsięwzięcia w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego.

§ 10. 1. O zbyciu nieruchomości decyduje Wójt w formie zarządzenia.

2. Wójt Gminy zbywa nieruchomości gruntowe w trybie przetargu lub w trybie bezprzetargowym w przypadkach określonych w Ustawie i Uchwale.

3. O formie przetargu decyduje Wójt Gminy.

4. W przypadku zbywania nieruchomości w trybie bezprzetargowym, zbycie ich następować będzie za cenę ustaloną po przeprowadzeniu rokowań.

5. Wartość zbywanej nieruchomości określona jest każdorazowo według wyceny dokonanej przez rzeczoznawcę majątkowego.

§ 11. 1. Zamiany nieruchomości dokonuje się w wypadkach uzasadnionych interesami Gminy.

2. Nieruchomości stanowiące własność Gminy 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 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 na prawo użytkowania wieczystego lub prawa użytkowania wieczystego na własność nieruchomości, a także 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.

8. Zawarcie umowy zamiany, o której mowa w ust. 7 wymaga uprzedniej zgody Rady Gminy.

Rozdział 4. Obciążanie nieruchomości

§ 12. 1. Wójt Gminy może wyrazić zgodę na obciążenie nieruchomości wchodzące w skład gminnego zasobu nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi na rzecz osób fizycznych i osób prawnych.

2. Obciążenie nieruchomości następować będzie według zasad określonych w ustawie z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny oraz w ustawie z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece.

3. Obciążanie nieruchomości i praw może nastąpić przez ustanowienie prawa użytkowania, służebności gruntowej i osobistej, a także hipoteki.

§ 13. 1. Ustanowienie użytkowania następuje na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, jak również gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat następuje ustanowienie użytkowania po raz kolejny.

2. Ustanowienie użytkowania w trybie bezprzetargowym:

1) na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, jak również gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat następuje ustanowienie użytkowania po raz kolejny, może nastąpić na rzecz podmiotów realizujących cele publiczne określone w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 65 ze zm.) – na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ostatecznej decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego albo ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy.

3. Ustanawiając prawo użytkowania, Wójt Gminy zobowiązany jest ustalić:

1) odpłatność za użytkowanie w wysokości nie niższej niż w opieracie szacunkowym, płatne jednorazowo lub w formie opłaty rocznej, która będzie waloryzowana corocznie przy zastosowaniu średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego;

2) szczegółowy zakres oraz sposób korzystania przez użytkownika z nieruchomości komunalnej.

§ 14.1. Umowne ustanowienie służebności gruntowych oraz osobistych obciążających nieruchomości stanowiącą własność Gminy następuje z zachowaniem przepisów ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. 2019, poz. 1145 ze zm.) oraz poniższych zasad:

- 1) ustalone zostanie wynagrodzenie za służebność w wysokości nie niższej niż w opieracie szacunkowym, płatne jednorazowo lub w formie opłaty rocznej, która będzie waloryzowana corocznie przy zastosowaniu średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z zastrzeżeniem zapisów pkt 4;
- 2) uwzględniając potrzeby nieruchomości władnącej wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, decyzji o warunkach zabudowy lub dotychczasowego sposobu korzystania z nieruchomości władnącej, ustanowiona służebność winna zapewnić możliwość zagospodarowania nieruchomości obciążonej;
- 3) budowa oraz utrzymanie urządzeń służących wykonywaniu służebności obciążać będzie właściciela nieruchomości władnącej;
- 4) możliwe jest nieodpłatne ustanowienie służebności gruntowej na rzecz Skarbu Państwa bądź jednostek samorządu terytorialnego na zasadach określonych w ustawach.

§ 15. Umowne ustanowienie służebności przesyłu obciążających nieruchomości stanowiącą własność Gminy Obrzycko następuje z zachowaniem przepisów ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. 2019, poz. 1145 ze zm.) oraz za wynagrodzeniem ustalonym w wysokości nie niższej niż w operacie szacunkowym, płatnym jednorazowo lub w formie opłaty rocznej, która będzie waloryzowana corocznie przy zastosowaniu średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.

§ 16. Ustanowienie służebności gruntowej, osobistej i przesyłu za wynagrodzeniem przekraczającym kwotę 5.000 zł rocznie wymaga zgody Rady Gminy wyrażonej uchwałą.

§ 17.1. Wójt Gminy Obrzycko uprawniony jest do obciążania praw do nieruchomości komunalnych hipoteką na zasadach określonych w ustawie z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2019 r., poz. 2204) do kwoty 100.000 zł (słownie: sto tysięcy złotych 00/100).

2. Odrębna uchwała Rady Gminy Obrzycko jest konieczna przy obciążaniu nieruchomości, o której mowa w ust. 1, powyżej kwoty tam wskazanej.

Rozdział 4. Najem i dzierżawa

§ 18.1. Upoważnia się Wójta Gminy do wydzierżawiania i najmu nieruchomości stanowiących własność Gminy na obszarach, dla których nie sporządzono miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub dla których nie określono sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania urządzeń i użytkowania terenów, na czas nieokreślony lub określony przekraczający 3 lata.

2. Wydzierżawianie i najem nieruchomości na cele inne niż funkcja obowiązująca w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego może nastąpić wyłącznie do czasu przystąpienia do zagospodarowania tej nieruchomości zgodnie z planem miejscowym.

3. Wydzierżawianie i najem nieruchomości na czas określony przekraczający 10 lat wymaga uprzedniej zgody Rady Gminy.

§ 19.1. Zobowiązuje się Wójt do:

- 1) ustalania dzierżawcy (najemcy) w drodze przetargu, gdy wniosek o wydzierżawienie (najem) na czas nieokreślony złożył więcej niż jeden podmiot,
- 2) zamieszczania w umowach dzierżawy (najmu) postanowień zakazujących poddzierżawiania lub podnajmowania nieruchomości komunalnej lub jej części bez pisemnej zgody wynajmującego.

2. O formie przetargu decyduje Wójt Gminy.

§ 20.1. W umowach najmu i dzierżawy zawieranych na czas określony przekraczający 3 lata Wójt Gminy zobowiązany jest zawrzeć postanowienia dotyczące wypowiedzenia umowy w przypadku:

- 1) przystąpienia przez Gminę do realizacji inwestycji, której lokalizacja obejmuje nieruchomość będąca przedmiotem umowy najmu lub dzierżawy, a kolidowałoby z dalszym trwaniem w/w umowy,

- 2) przeznaczenia nieruchomości będącej przedmiotem najmu lub dzierżawy na cele publiczne, na podstawie stosownej uchwały Rady Gminy,
- 3) zamiaru zbycia nieruchomości lub jej części będącej przedmiotem najmu lub dzierżawy.

2. Okres wypowiedzenia umowy najmu lub dzierżawy zawartej na czas określony przekraczający 3 lata lub nieokreślony nie może być dłuższy niż trzy miesiące.

Rozdział 5. Przepisy końcowe

§ 21. Traci moc uchwała nr XXXI/144/02 Rady Gminy Obrzycko z dnia 27 marca 2002 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Obrzycko

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Obrzycko.

§ 23. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia opublikowania w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Włodzimierz Janasek