

Załącznik
do Uchwały nr XXXIV/208/06
Rady Gminy Baruchowo
z dnia 29 marca 2006 r.

Zasady nabycia, zbycia, obciążania nieruchomości gruntowych, wydzierżawiania, najmu lokali użytkowych i użyczenia na okres dłuższy niż trzy lata oraz określenie wysokości czynszu za dzierżawę i najem.

I. Zasady ogólne

1. Wójt gospodaruje gminnym zasobem nieruchomości.
2. W ramach gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości - Wójt uprawniony jest w szczególności do nabywania, zbywania, oddawania w użytkowanie wieczyste, obciążania nieruchomości, wydzierżawiania gruntów, najmu lokali użytkowych i użyczenia na okres dłuższy niż trzy lata oraz określenia wysokości czynszu za dzierżawę i najem.
3. Przepisy niniejszej uchwały stosuje się do wszystkich nieruchomości gruntowych.

II. Nabywanie nieruchomości gruntowych

1. Nabycie nieruchomości może nastąpić poprzez zawieranie umów cywilno-prawnych w uzasadnionych społecznie i gospodarczo przypadkach, gdy nieruchomość jest niezbędną dla realizacji celów i zadań gminy.
2. Celem ustalenia ceny nieruchomości Wójt przystępuje do negocjacji ze zbywcą. Za podstawę do przeprowadzenia negocjacji przyjmuje się wartości nieruchomości, które były przedmiotem obrotu w okresie 2 lat poprzedzających jej nabycie w tej części Gminy Baruchowo, w której nabywana jest nieruchomość lub wartość ustaloną przez rzeczoznawcę.
3. Zadaniem Wójta jest wynegocjowanie ceny nieruchomości uwzględniając możliwości finansowe gminy.
4. Z przeprowadzonych negocjacji strony sporządzają protokół stanowiący podstawę zawarcia umowy. Nie dotyczy to nabycia nieruchomości w trybie przetargów.
5. Nabycie nieruchomości od Skarbu Państwa następuje na zasadach określonych w art. 14 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U z 2000r. Nr 46 poz. 543 ze zmianami)
6. Nieruchomości stanowiące własność komunalną mogą być przedmiotem zamiany na nieruchomości stanowiące własność Skarbu Państwa lub własność osób fizycznych lub osób prawnych. W przypadku nierównej wartości zamienianych nieruchomości stosuje się dopłatę, której wysokość jest równa różnicy wartości zamienianych nieruchomości. Dopłata może nastąpić w ramach kwoty przewidzianej na gospodarkę gruntami i nieruchomościami w uchwale budżetowej na dany rok.

III. Zbywanie nieruchomości gruntowych

1. Zbycie, oddanie w użytkowanie wieczyste, obciążenie nieruchomości gruntowych wchodzących w skład gminnego zasobu nieruchomości oraz ich wydzierżawienie lub najem na okres dłuższy niż trzy lata może następować na zasadach określonych w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2000r. Nr 46 poz. 543 ze zmianami) oraz w przepisach Kodeksu Cywilnego.
2. Sprzedaż nieruchomości albo oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej następuje w drodze przetargu lub w drodze bezprzetargowej.
3. Nieruchomości gruntowe wchodzące w skład gminnego zasobu nieruchomości mogą być przedmiotem darowizny na rzecz Skarbu Państwa tylko w uzasadnionych społecznie i gospodarczo przypadkach.
4. W przypadku zbycia nieruchomości w drodze przetargu - przewodniczącego oraz członków

komisji przetargowej wyznacza Wójt.

5. Nieruchomości mogą być przedmiotem zamiany na nieruchomości stanowiące własność osób fizycznych lub osób prawnych.

W przypadku nierównej wartości zamienianych nieruchomości stosuje się dopłatę, której wysokość jest równa różnicy wartości zamienianych nieruchomości.

6. Jeżeli nieruchomość będzie sprzedawana w drodze bezprzetargowej a cena zostanie rozłożona na raty, oprocentowanie należności nie będzie niższe niż stopa redyskonta weksli stosowana przez NBP, a wierzytelność Gminy w stosunku do nabywców nieruchomości podlegają zabezpieczeniu hipotecznemu.

IV. Obciążanie nieruchomości gruntowych ograniczonymi prawami rzeczowymi

1. Użytkowanie - może być ustanowione tylko odpłatnie w formie umowy sporządzonej na piśmie. Okres użytkowania nie może być dłuższy niż 10 lat. Użytkowanie nieruchomości stanowiących własność gminy może być ustanowione stosownie do regulacji zawartej art.252 do 270 kodeksu cywilnego, o ile niniejsze „zasady” nie stanowią inaczej.

2. Służebność - grunty stanowiące gminny zasób nieruchomości mogą być w uzasadnionych gospodarczo i społecznie przypadkach obciążone służebnością gruntową na czas określony lub nieokreślony.

Obciążenie służebnością gruntową jest dopuszczalne, jeżeli służebność ma na celu racjonalne zwiększenie użyteczności nieruchomości władnącej lub jej części. Zwiększenie użyteczności nieruchomości władnącej daje jej właścicielowi korzyści na nieruchomości obciążonej np. w przypadku ustanowienia drogi koniecznej, urządzeń kanalizacyjnych, wodociągowych, energetycznych lub telekomunikacyjnych. Sposób korzystania z nieruchomości winien zostać określony w umowie sporządzonej w formie aktu notarialnego, którego koszty w całości pokrywają właściciele nieruchomości władających.

3. Hipoteka-upoważnia się Wójta do jej stosowania, szczególnie jako formy zabezpieczenia kredytów zaciągniętych przez gminę na nieruchomościach wchodzących w skład gminnego zasobu.

V. Wyzierżawianie nieruchomości gruntowych i najem lokali użytkowych na okres dłuższy niż trzy lata.

1. Przedmiotem dzierżawy, najmu i użyczenia mogą być nieruchomości komunalne, które:

- a) ze względu na swe przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego nie mogą być sprzedane lub oddane w użytkowanie wieczyste,
- b) nie znalazły nabywcy w kolejnych dwóch przetargach oraz w rokowaniach,
- c) dla których ze względu na racjonalną gospodarkę mieniem komunalnym korzystna jest forma dzierżawy najmu lub użyczenia.

2. Wyzierżawianie lub najem nieruchomości wchodzących w skład gminnego zasobu winny odbywać się:

- a) w formie przetargu,
- b) w formie bezprzetargowej - w drodze rokowań, jeżeli przemawia za tym słuszny interes gminy i przy zaistnieniu przesłanek określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami.

3. Wykaz nieruchomości przeznaczonych do dzierżawy lub oddania w najem lokali użytkowych podaje się do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu.

4. W przypadku nie wyłonienia strony umowy dzierżawy lub najmu w pierwszym przetargu ogłasza się drugi przetarg z możliwością obniżenia ceny wywoławczej do 50 %.

5. Nie wyłonienie strony umowy w drugim przetargu umożliwia zawarcie umowy z oferentem proponującym najkorzystniejsze warunki umowy.

6. Upoważnia się Wójta do zawierania umów dzierżawy, najmu nieruchomości na okres nie dłuższy niż 10 lat.

7. Dotychczasowe umowy dzierżawy, najmu, mogą być przedłużone do lat 10 bez konieczności przeprowadzania postępowania przetargowego, pod warunkiem, że dotychczasowy dzierżawca lub najemca wywiązał się z postanowień umowy.

8. Ustalając czas trwania dzierżawy lub najmu w przypadku, gdy jego przedmiot wymaga od dzierżawcy lub najemcy nakładów na adaptację, przebudowę, rozbudowę lub zabudowę należy uwzględnić projektowane wielkości nakładów dzierżawcy lub najemcy.
9. Nieruchomości komunalne mogą być oddane w użyczenie osobom prawnym oraz jednostkom organizacyjnym nie posiadającym osobowości prawnej.

VI. Określenie wysokości czynszu za najem lokali użytkowych lub dzierżawę gruntów.

1. Wysokość stawek czynszu za najem lokali użytkowych i dzierżawę gruntów ustala Wójt w drodze zarządzenia z podziałem na różne formy korzystania z nieruchomości gruntowych i lokalowych oraz uwzględniając ich lokalizację.
2. Wyjątek od zasady wymienionej w pkt. 1 stanowią przypadki wydzierżawiania lub najmu nieruchomości w drodze przetargu. Czynsz najmu lub dzierżawy w tej sytuacji ustalony jest w wysokości osiągniętej w przetargu. Cenę wywoławczą stanowią stawki ustalone w drodze zarządzenia Wójta.
3. Czynsz dzierżawy i najmu lokali użytkowych podlega waloryzacji o wskaźnik zmian cen nieruchomości ogłaszanych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w drodze obwieszczeń w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski” - nie częściej niż raz w roku kalendarzowym na zasadach określonych w art.5 z zastrzeżeniem art.227 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Zmiana czynszu dokonywana jest przez Wynajmującego w terminie do 31 marca roku kalendarzowego w formie pisemnego zawiadomienia.

VII. Trwały zarząd

1. Nieruchomość może być przedmiotem trwałego zarządu ustanowionego dla jednostki organizacyjnej, ustanowionego w trybie art.43 i następne ustawy z 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.z 2000 Nr 46 poz.543 ze zm.).
2. Trwały zarząd ustanawia się na czas oznaczony lub nieoznaczony.
3. Z wnioskiem o ustanowienie trwałego zarządu występują jednostki organizacyjne.
4. Trwały zarząd ustanawia w drodze decyzji, z zastrzeżeniem art.60 cytowanej ustawy, Wójt Gminy Baruchowo.

VIII. Postanowienia końcowe

W sprawach nieuregulowanych w niniejszych zasadach mają odpowiednio zastosowanie:

- 1) Ustawa z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r., Nr 142 poz. 1521 z późn.zm.)
- 2) Kodeks Cywilny
- 3) ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2000r. Nr 46 poz.543 z późn. zm.)
- 4) Przepisy wykonawcze do ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami.

Przewodniczący Rady Gminy
Jarosław Komorek