

**UCHWAŁA NR XXX/206/18
RADY GMINY SECEMIN**

z dnia 28 lutego 2018 r.

w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy Secemin.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit "a" oraz art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2017 r., poz. 1875 z późn. zm.)

**Rada Gminy Secemin
uchwała:**

§ 1. Ustala się zasady gospodarowania nieruchomościami Gminy Secemin, które stanowią załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Tracą moc uchwała Nr XXIV/173/17 Rady Gminy Secemin z dnia 23 czerwca 2017 roku w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy Secemin (Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego z 2017 r., poz. 2298).

§ 3. Zobowiązuje się Wójta Gminy Secemin do wydania w terminie miesiąca od wejścia w życie niniejszej uchwały zarządzeń do których wydania zobowiązuje go przedmiotowa uchwała.

§ 4. Zarządzenia Wójta Gminy Secemin wydane na podstawie uchwały o której mowa w § 2 zachowują moc przez okres miesiąca od wejścia w życie niniejszej uchwały.

§ 5. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Secemin.

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

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY SECEMIN

Henryk Lis

Uzasadnienie:

Przedmiotowa uchwała w sposób kompleksowy reguluje zasady gospodarowania nieruchomościami Gminy Secemin.

Uchwała reguluje następujące zagadnienia:

- nabywania nieruchomości przez Gminę Secemin,
- zbywania nieruchomości będących własnością Gminy Secemin,
- obciążania nieruchomości będących własnością Gminy Secemin,
- oddawania w trwały zarząd nieruchomości będących własnością Gminy Secemin,
- wdzierżawiania i wynajmowania nieruchomości będących własnością Gminy Secemin.

W niniejszej uchwale przewidziano, że wysokość i zasady pobierania czynszu z tytułu dzierżawy i najmu nieruchomości będących własnością Gminy Secemin zostaną ustalone w zarządzeniach wydanych przez Wójta Gminy Secemin.

Problematyka najmu oraz ustalania wysokości i wartości stawki bazowej za m² miesięcznego czynszu za najem powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych lub socjalnych i pomieszczeń przynależnych jest regulowana odrębną uchwałą Rady.

Mając na uwadze to, że dla prawidłowej gospodarki mieniem gminnym podjęcie niniejszej uchwały jest niezbędne, uchwalenie jej należy uznać za uzasadnione.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY SECEMIN

Henryk Lis

Załącznik do uchwały Nr XXX/206/18 z dnia 28 lutego 2018 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy Secemin

Zasady gospodarowania nieruchomościami Gminy Secemin

Rozdział 1 Przepisy ogólne

§ 1.

Załącznik określa zasady gospodarowania nieruchomościami Gminy Secemin w zakresie:

- 1) nabywania nieruchomości,
- 2) zbywania nieruchomości,
- 3) obciążania nieruchomości,
- 4) oddawania w trwały zarząd,
- 5) wydzierżawiania i wynajmowania nieruchomości,
- 6) wyceny nieruchomości nabytych w drodze czynności prawnych.

§ 2.

Ilekoć w załączniku jest mowa o:

- 1) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Secemin,
- 2) Radzie – należy przez to rozumieć Radę Gminy Secemin,
- 3) Wójcie – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Secemin,
- 4) Nabyciu nieruchomości – należy przez to rozumieć nabycie prawa własności, prawa użytkowania wieczystego lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.
- 5) Własności – należy przez to rozumieć także prawo użytkowania wieczystego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 3.

Gospodarowanie nieruchomościami Gminy w sposób przewidziany § 1 odbywa się zgodnie z przepisami prawa, a w szczególności zgodnie z zasadami przewidzianymi w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

§ 4.

1. Wójt zobowiązany jest gospodarować nieruchomościami Gminy w sposób racjonalny i zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki.
2. Wstępną decyzję w sprawach, o których mowa w § 1 podejmuje Wójt po zapoznaniu się z informacją o nieruchomości i oceną celowości transakcji.

Rozdział 2. Nabywanie nieruchomości

§ 5.

Nieruchomości nabywa się do gminnego zasobu nieruchomości, jeżeli są one niezbędne na cele rozwojowe Gminy i zorganizowanej działalności inwestycyjnej, a w szczególności na realizację budownictwa mieszkaniowego oraz związanych z tym budownictwem urządzeń infrastruktury technicznej, a także na realizację innych celów publicznych.

§ 6.

Nabycie nieruchomości może nastąpić w szczególności w wyniku:

- 1) przyjęcia darowizny na rzecz Gminy,
- 2) przekazania nieruchomości w trybie art. 902¹ KC,
- 3) skorzystania z prawa pierwokupu lub odkupu,
- 4) kupna po rokowaniach ze sprzedawcą,
- 5) kupna w drodze przetargu lub licytacji organizowanej przez właściciela,
- 6) kupna w drodze licytacji komorniczej,
- 7) zamiany nieruchomości,

§ 7.

1. Do nabycia nieruchomości wymagana jest zgoda Rady.
2. Zgoda Rady jest też wymagana w przypadku nabycia przez Gminę wyłącznego prawa własności w wyniku zniesienia współwłasności nieruchomości za porozumieniem współwłaścicieli.

§ 8.

1. Nabycie przez Gminę nieruchomości w sposób przewidziany w § 6 pkt. 4 może nastąpić za cenę nie wyższą niż wartość rynkowa określona przez rzeczoznawcę majątkowego.
2. Nabycie nieruchomości za cenę wyższą niż wartość wskazana w ust. 1 wymaga zgody Rady.

§ 9.

Rada upoważniając Wójta do nabycia nieruchomości w sposób przewidziany w § 6 pkt. 5 i 6 może wyznaczyć maksymalną cenę, po której można nabyć nieruchomość na rzecz Gminy.

§ 10.

1. W przypadku nierównej wartości zamienianych nieruchomości stosuje się dopłatę, której wysokość jest równa różnicy wartości zamienianych nieruchomości.
2. Ust. 1 można nie stosować gdy wartość nieruchomości stanowiącej własność Gminy jest niższa niż wartość nieruchomości podlegającej zamianie.
3. Wartość zamienianych nieruchomości ustala rzeczoznawca majątkowy.

§ 11.

1. Przed nabyciem nieruchomości Wójt zobowiązany jest w budżecie Gminy zabezpieczyć środki finansowe na:
 - 1) wycenę nieruchomości przewidzianą w § 8 ust. 1 lub § 10 ust. 3,
 - 2) sporządzenie aktu notarialnego.
2. Jeśli nabycie nieruchomości może spowodować powstanie zobowiązań pieniężnych wobec Gminy, Wójt przed nabyciem nieruchomości zobowiązany jest do uzyskania kontrasygnaty Skarbnika Gminy lub osoby przez niego upoważnionej.

Rozdział 3.

Zbywanie nieruchomości

§ 12.

Nieruchomości z gminnego zasobu mogą być sprzedawane albo oddawane w użytkowanie wieczyste, jeżeli zbywana nieruchomość jest zbędna do realizacji celów wymienionych w § 5, a jej zbycie będzie zgodne z zasadami prawidłowej gospodarki gminnym zasobem nieruchomości.

§ 13.

Zgody Rady wymaga:

- 1) dokonanie darowizny nieruchomości,
- 2) przeznaczenie do sprzedaży lub oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości.
- 3) zbycie nieruchomości w wyniku zniesienia współwłasności za porozumieniem współwłaścicieli.

§ 14.

Wójt w drodze zarządzenia:

- 1) powołuje Stałą Komisję Przetargową do przeprowadzenia przetargów, rokowań po co najmniej drugim negatywnie zakończonym przetargu lub negocjacji zbycia nieruchomości w drodze bezprzetargowej,
- 2) decyduje o obniżeniu ceny wywoławczej o kwotę nie wyższą niż 50 % ceny wywoławczej z pierwszego przetargu, nieruchomości która nie została zbyta w pierwszym lub w następnych przetargach,

§ 15.

1. Wójt decyduje o zasadach nabycia lokalu mieszkalnego na raty z tym zastrzeżeniem, że:
 - 1) okres rozłożenia na raty nie może być dłuższy niż 3 lata,
 - 2) pierwsza rata podlega zapłacie przed podpisaniem umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego w kwocie nie niższej niż 30 % ceny sprzedaży,
 - 3) rozłożona na raty niespłacona część ceny sprzedaży podlega zabezpieczeniu w postaci ustanowienia hipoteki na sprzedawanej nieruchomości w wysokości ceny jej sprzedaży.
2. Decyzja Wójta, o której mowa ust. 1 jest wiążąca dla Stałej Komisji Przetargowej.

Rozdział 4.

Obciążanie nieruchomości

§ 16.

Obciążenie nieruchomości stanowiących własność Gminy wymaga zgody Rady.

Rozdział 5.

Oddawanie nieruchomości w trwały zarząd

§ 17.

Oddawanie nieruchomości stanowiących własność Gminy w trwały zarząd nie wymaga zgody Rady.

Rozdział 6.

Wydzierżawianie i wynajmowanie nieruchomości

§ 18.

1. Wójt wydzierżawia nieruchomości w trybie przetargowym.
2. Rada udziela zgody na wydzierżawianie nieruchomości na czas oznaczony dłuższy niż 10 lat lub czas nieoznaczony.
3. Wójt może wydzierżawiać nieruchomości w trybie bezprzetargowym na czas oznaczony do 3 lat. Okresy kolejnych umów podlegają sumowaniu.
4. Wójt może wydzierżawiać nieruchomości w trybie bezprzetargowym na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony bez zgody Rady o ile przepisy prawa przewidują taką możliwość.

§ 19.

Wójt w drodze zarządzenia powołuje Stałą Komisję Przetargową do przeprowadzenia przetargów na wydzierżawianie nieruchomości.

§ 20.

Wójt w drodze zarządzenia:

- 1) ustala wysokość stawki bazowej za 1 ha rocznego czynszu dzierżawy uwzględniając rodzaj i klasę gruntu,
- 2) ustala wysokość stawki bazowej za m² rocznego czynszu za dzierżawę nieruchomości pod działalność gospodarczą,
- 3) ustala wysokość stawki bazowej za m² rocznego czynszu za dzierżawę pasa drogowego dróg niebędących drogami publicznymi.

§ 21.

1. Wójt ustala w drodze zarządzenia wysokość miesięcznej stawki bazowej czynszu za dzierżawę 1 m² powierzchni użytkowej lokalu i pomieszczeń przynależnych pod działalność gospodarczą.
2. Wysokość stawki bazowej czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej można skorygować o czynniki podwyższające lub obniżające:
 - 1) Czynniki podwyższającymi wysokość stawki bazowej czynszu są:

- centralne ogrzewanie obsługiwane przez pracowników Gminy	30 %,
- budynek lub sam lokal został poddany remontowi w ciągu ostatnich 5 lat	20 %,
- lokal posiada pomieszczenie przynależne	10 %.
 - 2) Czynniki obniżającymi wysokość stawki bazowej czynszu są:

- lokal będzie wykorzystywany przez fundację lub stowarzyszenie prowadzące działalność korzystną dla Gminy lub jej mieszkańców	80 %,
- lokal będzie wykorzystywany pod prowadzenie działalności usługowej korzystnej dla mieszkańców Gminy	80 %.
3. O zastosowaniu czynnika korygującego i jego wielkości decyduje Wójt z tym zastrzeżeniem, że jego wielkość nie może przekroczyć wartości podanych w ust. 2, a suma czynników obniżających nie może być wyższa niż 80 %.

§ 22.

Zasady najmu oraz ustalania wysokości i wartości stawki bazowej za m² miesięcznego czynszu za najem powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych lub socjalnych i pomieszczeń przynależnych są regulowane odrębną uchwałą Rady.

§ 23.

1. Wartość stawki bazowej czynszu, o których mowa w § 20 i § 21 ust. 1 ustala Wójt w drodze zarządzenia.
2. Termin i zasady płatności czynszu, o których mowa w § 20 i § 21 ust. 1 ustala Wójt w drodze zarządzenia.

§ 24.

1. Oprócz czynszu za dzierżawę powierzchni użytkowej lokalu i pomieszczeń przynależnych pod działalność gospodarczą dzierżawca zobowiązany jest pokryć koszty ogrzania lokalu, poniesione proporcjonalnie do wielkości powierzchni użytkowej lokalu w stosunku do wielkości powierzchni użytkowej budynku, w którym znajduje się lokal mieszkalny.
2. Dzierżawca zobowiązany jest także do pokrycia kosztów innych mediów.
3. Ust. 1 i 2 ma zastosowanie gdy dany koszt ponosi Gmina.

§ 25.

1. Wójt ustala w drodze zarządzenia zasady funkcjonowania lokali i pomieszczeń przynależnych, będących własnością lub będących w posiadaniu Gminy, z których korzysta ogół mieszkańców danej miejscowości.
2. Lokale i pomieszczenia przynależne, o których mowa w ust. 1 mogą być najmowane pod imprezy okolicznościowe. Wójt ustala w drodze zarządzenia wartość i zasady płatności czynszu w formie ryczałtu za dzień najmu powierzchni użytkowej lokalu i pomieszczeń przynależnych pod imprezy okolicznościowe.

3. Najem powierzchni użytkowej lokalu i pomieszczeń przynależnych pod imprezy okolicznościowe odbywa się na podstawie umowy.
4. Wójt w zarządzeniu, o którym mowa w ust. 2 może przewidzieć zwolnienie z czynszu tytułu najmu powierzchni użytkowej lokalu i pomieszczeń przynależnych pod imprezy okolicznościowe organizowane dla ogółu mieszkańców danej miejscowości.
5. Jeśli charakter imprezy okolicznościowej za tym przemawia można przewidzieć wyższą wartość czynszu niż ta wskazana w zarządzeniu, o którym mowa w ust. 2.

§ 26.

1. W umowie dzierżawy lub najmu podaje się wysokość czynszu oraz zasady dzierżawy lub najmu.
2. Umowie dzierżawy powierzchni użytkowej lokalu i pomieszczeń przynależnych pod działalność gospodarczą podaje się także udział procentowy kosztów ogrzania lokalu o ile one występują.
3. W umowie o której mowa w ust. 2 podaje się też sposób obliczania kosztów innych mediów o ile one występują.
4. W przypadku zmiany wartości stawki czynszu dzierżawca lub najemca jest informowany o tym fakcie z przynajmniej miesięcznym wyprzedzeniem.
5. Umowa dzierżawy może przewidywać, że koszty remontu lokalu poniesione przez dzierżawcę zostaną zaliczone na poczet czynszu. Bonifikata czynszu z tego tytułu nie może być większa niż 50% wartości czynszu.
6. Dzierżawca jest zobowiązany także do uiszczania należności publicznoprawnych (podatki, opłaty) przewidzianych przez przepisy prawa.

§ 27.

1. Jeśli charakter dzierżawy lub najmu tego wymaga wartość czynszu z tytułu dzierżawy lub najmu wskazana w umowie może być ustalona w złotych.
2. Wartość czynszu określona w złotych powinna odpowiadać potencjalnej wartości czynszu obliczonej w stawkach bazowych.
3. W umowie dzierżawy lub najmu w której wartość czynszu jest ustalona w złotych przewiduje się możliwość jego waloryzacji.
4. Do czynszu określonego w złotych stosuje się odpowiednio zapisy dotyczące czynszu w stawkach bazowych.

§ 28.

1. Wysokość ceny wywoławczej czynszu za dzierżawę nieruchomości wystawionych do przetargu ustala się według zasad określonych w zarządzeniu, o którym mowa w § 20 i § 21 ust. 1.
2. Wójt może upoważnić Stałą Komisję Przetargową do zwiększenia ceny wywoławczej czynszu, o którym mowa w § 20 jeśli względy gospodarcze za tym przemawiają.
3. Wójt może upoważnić Stałą Komisję Przetargową do zwiększenia lub zmniejszenia ceny wywoławczej czynszu, o którym mowa w § 21 ust. 1 jeśli względy gospodarcze za tym przemawiają. Zwiększenie lub zmniejszenie ceny wywoławczej czynszu odbywa się zgodnie § 21 ust. 2 i 3.
4. W przypadku niewyłonienia dzierżawcy w pierwszym przetargu Wójt w drodze zarządzenia może obniżyć wysokość ceny wywoławczej czynszu z tym jednak zastrzeżeniem, że wartość czynszu nie może być niższa niż 50 % ceny wywoławczej czynszu z pierwszego przetargu.
5. Wójt wydzierżawiając nieruchomość w drodze bezprzetargowej ustala wysokość czynszu według zasad określonych w zarządzeniu, o którym mowa w § 20 i § 21 ust. 1. Wójt może upoważnić Stałą Komisję Przetargową do zwiększenia lub zmniejszenia czynszu ustalanego w drodze bezprzetargowej. Zwiększenie lub zmniejszenie czynszu odbywa się zgodnie z ust. 2 i 3.

§ 29.

Wójt może wyrazić zgodę na poddzierżawę wydzierżawionych nieruchomości stanowiących własność Gminy.

§ 30.

1. Wójt może rozłożyć na raty, umorzyć w części lub w całości zaległości z tytułu czynszu, o którym mowa w § 20 i § 21 ust. 1 jeśli dzierżawca nie jest w stanie go uiścić wskutek okoliczności za które nie ponosi odpowiedzialności.
2. Wójt ze względu na sytuację materialną dzierżawcy może rozłożyć na raty, umorzyć w całości lub w części zaległości z tytułu opłat za media o których mowa w § 24 ust. 1 i 2.

Rozdział 7.

Wycena nieruchomości nabytych w drodze czynności prawnych.

§ 31.

1. Wójt w drodze zarządzenia powołuje komisję ds. wyceny nieruchomości nabytych w drodze czynności prawnych, których wartość nie jest znana oraz ustala zasady wyceny tych nieruchomości.
2. Wycena, o której mowa w ust. 1 nie może być podstawą do ustalenia ceny zbycia nieruchomości.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY SECEMIN

Henryk Lis