

**UCHWAŁA NR XVIII/136/20  
RADY GMINY ALEKSANDRÓW KUJAWSKI**

z dnia 25 lutego 2020 r.

**w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy Aleksandrów Kujawski w zakresie ich nabywania i zbywania oraz ich wydzierżawienia, najmu lub użyczenia na okres dłuższy niż trzy lata.**

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 9 lit. a oraz art. 40 ust. 1 i ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019r., poz.506 ze zm.<sup>1)</sup>), w związku z art. 14 ust. 5, art. 37 ust. 3, art. 68 ust. 1, ust. 1a, ust. 1b oraz art. 70 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020r., poz. 65), Rada Gminy Aleksandrów Kujawski uchwała, co następuje:

§ 1. Ustala się zasady gospodarowania nieruchomościami Gminy Aleksandrów Kujawski w zakresie ich nabywania i zbywania oraz ich wydzierżawienia, najmu lub użyczenia na okres dłuższy niż trzy lata stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała Nr XXVII/383/09 Rady Gminy Aleksandrów Kujawski z dnia 27 listopada 2009r. w sprawie zasad nabycia, zbycia i obciążenia nieruchomości oraz ich wydzierżawienia lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata (Dz. Urz. Woj. Kuj.- Pom. z 2010r., nr 3, poz. 387).

§ 3. Wykonie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Aleksandrów Kujawski.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

PRZEWODNICZĄCY  
Rady Gminy

*mgr Waldemar Bartczak*

RADCA PRAWNY  
*Marcin Brzdek*  
\_\_\_\_\_  
Tf(W)-244

<sup>1)</sup>Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2019r., poz. 1309, poz. 1571, poz. 1696, i poz. 1815.

**Zasady gospodarowania nieruchomościami Gminy Aleksandrów Kujawski w zakresie ich nabywania i zbywania oraz ich wydzierżawienia, najmu lub użyczenia na okres dłuższy niż trzy lata.**

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

§ 1. Ilekroć w uchwale mowa jest o:

- 1) Wojewodzie- należy przez to rozumieć Wojewodę Kujawsko-Pomorskiego,
- 2) Gminie- należy przez to rozumieć Gminę Wiejską Aleksandrów Kujawski,
- 3) Wójcie- należy przez to rozumieć Wójta Gminy Aleksandrów Kujawski
- 4) Ustawie- należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

§ 2. Gospodarowanie nieruchomościami stanowiącymi własność gminy Aleksandrów Kujawski należy do Wójta Gminy Aleksandrów Kujawski, który w gospodarowaniu nieruchomościami stanowiącymi własność gminy Aleksandrów Kujawski winien kierować się zasadami prawidłowej i racjonalnej gospodarki, szczególnej staranności, z uwzględnieniem społeczno- gospodarczego przeznaczenia nieruchomości, zasad współzycia społecznego, przepisów Ustawy oraz postanowień niniejszych zasad.

§ 3. Gospodarując nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Aleksandrów Kujawski, Wójt:

- 1) dokonuje wyboru formy prawnej przekazania nieruchomości osobom prawnym, osobom fizycznym oraz jednostkom organizacyjnym nieposiadającym osobowości prawnej,
- 2) przeprowadza postępowanie przetargowe przewidziane przepisami prawa w przypadku ustawowego obowiązku przeprowadzania przetargu,
- 3) przeprowadza postępowanie przewidziane przepisami prawa w przypadku przekazywania nieruchomości osobom prawnym i fizycznym w trybie bezprzetargowym,
- 4) zawiera umowy cywilnoprawne oraz w przypadkach przewidzianych ustawą wydaje decyzje administracyjne,
- 5) ustanawia ograniczone prawa rzeczowe na nieruchomościach stanowiących własność Gminy,
- 6) ustanawia trwałe zarząd na rzecz określonej jednostki organizacyjnej na warunkach określonych w Ustawie.

§ 4. Koszty przeniesienia prawa własności do nieruchomości (sporządzenia aktu notarialnego i wpisu do księgi wieczystej) ponosi:

- 1) W przypadku zamiany - strony w równych częściach,
- 2) W przypadku darowizny- obdarowany,
- 3) W przypadku sprzedaży- nabywca.

**Rozdział 2.**

**Zasady nabywania nieruchomości i prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych do gminnego zasobu nieruchomości.**

§ 5. Wójt Gminy może nabywać nieruchomości na potrzeby gminnego zasobu nieruchomości stanowiące własność osób fizycznych i prawnych oraz przysługujące tym osobom prawa użytkowania wieczystego.

§ 6. 1. Cena nabycia nieruchomości na własność i użytkowanie wieczyste jest możliwe jedynie po przeprowadzeniu negocjacji.

2. Z przeprowadzonych negocjacji sporządza się protokół, w którym określa się cenę i inne istotne warunki nabycia nieruchomości.

3. Za podstawę do prowadzenia negocjacji i ustalenia ceny przyjmuje się wartość nieruchomości położonych w tej części Gminy, w której znajduje się nabywana nieruchomość, które były przedmiotem obrotu w okresie 2 lat poprzedzających jej nabycie.

§ 7. Nabywanie nieruchomości w drodze kupna, wywłaszczenia, zrzeczenia się lub zamiany wymagającej dopłaty ze strony Gminy może nastąpić w ramach kwoty przewidzianej w uchwale budżetowej na dany rok, na gospodarkę nieruchomościami.

§ 8. 1. Nieruchomości stanowiące zasób nieruchomości Skarbu Państwa, województwa, powiatu oraz będące własnością osób fizycznych i prawnych mogą być nabywane przez Gminę w drodze darowizny na wniosek Wójta lub darczyńców.

2. Nieruchomości stanowiące zasób nieruchomości Skarbu Państwa mogą być nabywane w drodze bezpłatnego przekazania przez Wojewodę na wniosek złożony przez Wójta.

### **Rozdział 3.**

#### **Zasady zbywania nieruchomości**

§ 9. 1. Nieruchomości stanowiące własność Gminy mogą być sprzedawane Skarbowi Państwa lub innym jednostkom samorządu terytorialnego za cenę niższą niż ich wartość rynkowa lub oddawane tym jednostkom w użytkowanie wieczyste bez pobierania pierwszej opłaty.

2. Nieruchomości mogą być przedmiotem zamiany między Gminą a Skarbem Państwa oraz między Gminą a innymi jednostkami samorządu terytorialnego, bez obowiązku dokonywania dopłat w przypadku różnej wartości zamienianych nieruchomości.

3. Przepis ust. 2 stosuje się również w razie zmiany własności nieruchomości w prawo użytkowania wieczystego lub prawa użytkowania wieczystego na własność, a także zamiany praw użytkowania wieczystego dokonywanej między Gminą a Skarbem Państwa oraz Gminą a innymi jednostkami samorządu terytorialnego.

§ 10. Ustala się możliwość zbywania nieruchomości komunalnych na zasadach preferencyjnych w przetargach ograniczonych na rzecz osób niepełnosprawnych.

§ 11. Zwalnia się z obowiązku zbycia w drodze przetargu 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.

§ 12. Ustala się bonifikaty od ceny sprzedaży nieruchomości zbywanych w trybie art. 34 ust. 1 pkt 3 Ustawy w wysokość do 85% w przypadku, gdy zapłata za nabywany lokal nastąpi przed umową przenoszącą własność.

§ 13. 1. Cena nieruchomości sprzedawanej w drodze bezprzetargowej lub w drodze rokowań może być na wniosek nabywcy, rozłożona na raty roczne płatne przez okres do 5 lat. Wierzytelność Gminy z tego tytułu podlega zabezpieczeniu hipotecznemu.

2. W przypadku rozłożenia ceny sprzedaży na raty, wysokość pierwszej raty nie może wynosić mniej niż 40% ustalonej stawki i podlega zapłacie nie później niż do dnia zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości.

3. Przy sprzedaży mieszkań komunalnych rozłożona na raty niespłacona część ceny podlega oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy procentowej równej 0,2 stopy procentowej redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski na dzień podpisania umowy notarialnej.

4. W pozostałych przypadkach sprzedaży innych niż ust. 3 rozłożona na raty niespłacona część ceny podlega oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy procentowej równej 0,5 stopy procentowej redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski na dzień podpisania umowy notarialnej.

5. Raty roczne wraz z oprocentowaniem określonym w ust. 3 i ust. 4 niniejszych zasad płatne będą do 31 marca kolejnego roku począwszy od następnego roku po zawarciu umowy notarialnej.

6. W przypadku przeniesienia przez nabywcę, który nabył nieruchomości w trybie bezprzetargowym, własności lub udziału we własności nieruchomości na inną osobę, niezapłacona część ceny staje się natychmiast wymagalna.

**§ 14.** Na poczet ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego sprzedawanego w trybie bezprzetargowym, przed udzieleniem bonifikaty określonej w § 12 zalicza się nakłady poniesione przez najemcę, na rzecz którego następuje sprzedaż, dokonane zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane i za zgodą udzieloną przez zarządcę budynku na:

- 1) przebudowę, nadbudowę lub rozbudowę budynku, w tym na adaptację strychu lub innego pomieszczenia niemieszkalnego, jeżeli w wyniku tego nastąpiło wyodrębnienie lokalu,
- 2) wymianę okien i drzwi,
- 3) budowę lub wymianę instalacji wodociągowej, ciepłej wody- bez urządzeń odbiorczych, kanalizacyjnej, gazowej, centralnego ogrzewania oraz pieców grzewczych,
- 4) budowę lub wymianę instalacji elektrycznej,
- 5) wymianę podłóg, posadzek i tynków.

2. Wartość nakładów poniesionych przez najemcę z uwzględnieniem ich amortyzacji określa rzeczoznawca majątkowy.

3. Nie podlegają zaliczeniu nakłady poniesione przez najemcę jeżeli na ich realizację udzielono najemcy dotacji ze środków budżetu Gminy.

**§ 15.** 1. Opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości gruntowej określonej zgodnie z art. 67 ustawy.

2. Stawka procentowa pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego wynosi 25 % ceny nieruchomości gruntowej.

#### **Rozdział 4.**

#### **Zasady gospodarowania mieniem w zakresie najmu, dzierżawy i użyczenia na okres dłuższy niż trzy lata.**

**§ 16.** 1. Upoważnia się Wójta do wydzierżawienia lub najmu nieruchomości na okres do 10 lat.

2. Wynajem lub dzierżawa na okres dłuższy niż 10 lat lub na czas nieoznaczony wymaga zgody Rady Gminy.

3. Wójt bez zgody Rady Gminy nie może zawierać kolejnych umów dzierżawy lub najmu, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość, w przypadku gdy wcześniejsze umowy były zawarte na czas oznaczony, nieprzekraczający 10 lat, ale po ich zsumowaniu ten czas by przekroczył.

4. Wójt oddaje nieruchomości w najem i dzierżawę na okres dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony w trybie przetargu, zgodnie z przepisami Ustawy, z zastrzeżeniem ust. 5.

5. Wyraża się zgodę na odstąpienie przez Wójta od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umów najmu lub dzierżawy nieruchomości stanowiących własność Gminy, jeżeli oddanie w najem lub dzierżawę następuje w następujących przypadkach:

- 1) umowa dzierżawy lub najmu jest zawierana z dotychczasowym dzierżawcą lub najemcą nieruchomości, którego umowa wygasa, a zamierza wykorzystywać ją w tożsamy sposób,
- 2) umowa dzierżawy lub najmu jest zawierana celem poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej lub jej części, stanowiącej własność, oddanej w użytkowanie wieczyste lub użytkowanie, najem lub dzierżawę wnioskodawcy,
- 3) umowa dzierżawy lub najmu jest zawierana na cele prowadzenia działalności niezarobkowej, w szczególności charytatywnej, opiekuńczej, kulturalnej, leczniczej, oświatowej, wychowawczej, sportowej, turystycznej, a także z organizacjami pożytku publicznego,
- 4) umowa dzierżawy lub najmu jest zawierana z klubami i stowarzyszeniami sportowymi,
- 5) umowa dzierżawy lub najmu jest zawierana w celu umieszczenia reklamy,
- 6) umowa dzierżawy lub najmu jest zawierana na prowadzenie działalności rozrywkowo- widowiskowej,
- 7) umowa dzierżawy lub najmu jest zawierana na cele użyteczności infrastruktury publicznej,
- 8) umowa dzierżawy lub najmu jest zawierana na rzecz innej jednostki samorządu terytorialnego lub Skarbu Państwa,
- 9) umowa dzierżawy lub najmu jest zawierana ze spółką, w której gmina posiada udziały.

§ 17. Najemca lub dzierżawca nieruchomości stanowiącej własność Gminy nie może bez zgody Wójta podnajmować, poddzierżawiać lub oddawać w użyczenie nieruchomości lub jej części osobom trzecim.

§ 18. 1. Stawki czynszu za najem i dzierżawę nieruchomości stanowiących własność Gminy ustala Wójt w drodze zarządzenia.

2. W przetargowym trybie zawierania umowy najmu lub dzierżawy nieruchomości stanowiących własność Gminy, stawki czynszu określone zarządzeniem, o którym mowa w ust. 1, stanowią stawkę wywoławczą.

§ 19. Wójt może użyczać nieruchomości stanowiące własność Gminy na czas oznaczony nie dłuższy niż 10 lat:


- 1) na rzecz jednostek samorządu terytorialnego lub Skarbu Państwa,
- 2) na rzecz samorządowych jednostek organizacyjnych,
- 3) na realizację celów publicznych oraz zadań użyteczności publicznej.
- 4) na cele związane z działalnością charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, oświatową, wychowawczą, sportową, zdrowotną lub naukową.

#### **Rozdział 5.**

#### **Przekazywanie nieruchomości jednostkom organizacyjnym Gminy**

§ 20. 1. Nieruchomości stanowiące własność Gminy mogą być przekazywane przez Wójta w trwały zarząd jednostkom organizacyjnym Gminy, nieposiadającym osobowości prawnej.

2. W przypadku przekazania nieruchomości w trwały zarząd, warunki korzystania z nieruchomości ustala Wójt z drodze decyzji o ustanowienie trwałego zarządu.

PRZEWODNICZĄCY  
Rady Gminy  
  
mgr Waldemar Bartczak



## UZASADNIENIE

Zgodnie z treścią zapisów art. 18 ust. 2 pkt 9 lit a ustawy o samorządzie gminnym do właściwości Rady Gminy należy podjęcie uchwały określającej zasady gospodarowania nieruchomościami zasobu gminy. W skład zasobu gminy wchodzi nieruchomości, które stanowią własność Gminy Aleksandrów Kujawski, a nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego. Niniejsza uchwała określa zasady gospodarowania nieruchomościami, ustalając Wójtowi Gminy Aleksandrów Kujawski zakres uprawnień w zarządzaniu nieruchomościami, przy jednoczesnym uwzględnieniu podstawowego założenia, iż działania Wojta prowadzone są w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki, tj. przynoszące gminie społeczne i ekonomiczne korzyści. Zasady gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi mienie Gminy Aleksandrów Kujawski dokonywane na mocy niniejszej uchwały mają na celu ich dostosowanie do powszechnie obowiązujących przepisów oraz wprowadzenie regulacji mających na celu usprawnienie procesu gospodarowania nieruchomościami.

PRZEWODNICZĄCY  
Rady Gminy  
*mgr Waldemar Bartczak*