

**UCHWAŁA NR .....  
RADY GMINY SANTOK**

z dnia ..... 2022 r.

**w sprawie ustalenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości stanowiących własność Gminy Santok oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, a także upoważnienia Wójta w tym zakresie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a oraz art. 40 ust. 1 i ust. 2 pkt 3 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tj. Dz.U. z 2022r., poz. 559) oraz art. 12, art. 13, art. 25 ust. 1, art. 37 ust. 3 i art. 68 ust. 1b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz.U. z 2021r., poz. 1899 ze zm.), Rada Gminy Santok uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.**

**Postanowienia ogólne**

§ 1. Uchwała określa zasady gospodarowania nieruchomościami wchodzącymi w skład gminnego zasobu nieruchomości Gminy Santok, w szczególności zbywania, nabywania, obciążania, wydzierżawiania i wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Santok;
- 2) Radzie Gminy - należy przez to rozumieć Radę Gminy Santok;
- 3) Wójcie - należy przez to rozumieć Wójta Gminy Santok;
- 4) zasobie nieruchomości - należy przez to rozumieć gminny zasób nieruchomości w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz.U. z 2021r., poz. 1899 ze zm.);
- 5) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz.U. z 2021r., poz. 1899 ze zm.).

**Rozdział 2.**

**Zasady nabywania nieruchomości**

§ 3. 1. Nabywanie nieruchomości dokonuje się w szczególności w związku z:

- 1) zamierzeniami i potrzebami inwestycyjnymi Gminy,
- 2) realizacją zadań własnych i zleconych,
- 3) realizacją obowiązków Gminy wynikających z przepisów szczególnych,
- 4) realizacją celów publicznych,
- 5) tworzeniem zasobu gminnego.

2. Nabycie nieruchomości do gminnego zasobu nieruchomości może nastąpić w drodze nieodpłatnego przekazania, bądź odpłatnie.

3. Nabycie, o którym mowa w ust. 2 może nastąpić między innymi w drodze:

- 1) umowy sprzedaży;
- 2) umowy zamiany nieruchomości;
- 3) wykonania prawa pierwokupu lub odkupu;
- 4) przyjęcia darowizny bez obciążeń lub spadku lub zapisu;

- 5) przejęcia nieruchomości z mocy prawa;
- 6) komunalizacji mienia Skarbu Państwa;
- 7) nicodpłatnego przekazania;
- 8) innych czynności prawnych.

4. Nabycie nieruchomości przez Gminę może nastąpić tylko w ramach środków przewidzianych na ten cel w budżecie Gminy.

5. Decyzję o nabyciu nieruchomości podejmuje Wójt w formie zarządzenia.

§ 4. 1. Odpłatne nabycie nieruchomości następuje po cenie ustalonej w wyniku negocjacji ze zbywcą.

2. Uzgodnienie ceny i spisanie protokołu z przeprowadzonych negocjacji stanowi podstawę do zawarcia umowy w formie aktu notarialnego.

§ 5. Nabycie nieruchomości może nastąpić w drodze przetargu, za cenę nie przekraczającą kwoty określonej na ten cel w uchwale budżetowej.

§ 6. 1. W uzasadnionych przypadkach nieruchomości gminne mogą być zamienione na nieruchomości stanowiące własność osób prawnych lub osób fizycznych.

2. Zamiana nieruchomości następuje z zachowaniem zasad i warunków określonych w ustawie, innych obowiązujących przepisach oraz niniejszej uchwale.

3. Wójt dokonując zamiany nieruchomości, bierze pod uwagę wartość zamienianych nieruchomości, określoną przez rzeczoznawcę majątkowego.

4. Zasady zamiany nieruchomości ustala się w drodze negocjacji.

5. O przeznaczeniu nieruchomości do zamiany decyduje Wójt w drodze zarządzenia.

### **Rozdział 3.**

#### **Zasady zbywania nieruchomości**

§ 7. 1. Nieruchomości stanowiące własność Gminy mogą być przedmiotem zbycia lub oddania w użytkowanie wieczyste, jeżeli jest to ekonomicznie uzasadnione lub jeżeli są one zbędne dla realizacji zadań własnych Gminy.

2. O zbyciu nieruchomości decyduje Wójt w drodze zarządzenia, w którym określa także, czy zbycie następuje w drodze przetargu, czy też w trybie bezprzetargowym.

3. Sprzedaż nieruchomości następuje w drodze przetargu lub w drodze bezprzetargowej z zachowaniem zasad i warunków określonych w ustawie, innych obowiązujących przepisach oraz niniejszej uchwale.

4. Warunki zbycia nieruchomości w drodze bezprzetargowej ustala Wójt w drodze negocjacji przeprowadzonych z nabywcą. Podstawą przystąpienia do negocjacji jest wycena nieruchomości wykonana przez rzeczoznawcę majątkowego.

5. W przypadku zbywania nieruchomości w trybie bezprzetargowym, zbycie ich następować będzie za cenę ustaloną po przeprowadzeniu negocjacji, jednakże nie niższą od wartości ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

### **Rozdział 4.**

#### **Sprzedaż lokali mieszkalnych**

§ 8. Lokale mieszkalne będące własnością Gminy mogą być przedmiotem sprzedaży.

§ 9. 1. Wyraża się zgodę na sprzedaż najemcom lokali mieszkalnych przeznaczonych do zbycia, z którymi został nawiązany najem na czas nieoznaczony.

2. Najemcom lokali mieszkalnych, o których mowa w § 9 ust. 1, przysługuje pierwszeństwo w ich nabyciu.

3. Zbycie lokali mieszkalnych na rzecz najemców korzystających z pierwszeństwa w nabyciu następuje w trybie bezprzetargowym zgodnie z przepisami ustawy.

§ 10. 1. Wyraża się zgodę na sprzedaż lokali mieszkalnych niebędących przedmiotem najmu.

2. Sprzedaż lokali mieszkalnych niebędących przedmiotem najmu następuje w trybie przetargowym.

§ 11. 1. Lokale mieszkalne przeznaczone do zbycia wyznacza Wójt w drodze zarządzenia.

2. Nie podlegają sprzedaży lokale mieszkalne:

- 1) socjalne;
- 2) w stosunku do których uzasadnionym jest ich pozostawienie w zasobach komunalnych;
- 3) nie będących lokalami samodzielnymi w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali;
- 4) których najemcy mają zaległości z tytułu czynszu najmu i opłat eksploatacyjnych;
- 5) w przypadku stwierdzenia nieprawidłowego stanu geodezyjno - prawnego, do czasu jego uregulowania;
- 6) w budynkach, co do których przewidziana jest zmiana sposobu użytkowania.

§ 12. 1. Upoważnia się Wójta do udzielenia bonifikaty od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego, udziału w gruncie i częściach wspólnych wraz z przynależnymi do lokalu pomieszczeniami, przy zbyciu lokalu na rzecz najemcy.

2. Określa się następujące wysokości bonifikat przy sprzedaży lokalu mieszkalnego, udziału w gruncie i częściach wspólnych wraz z przynależnymi do lokalu pomieszczeniami:

- 1) w wysokości 25% wartości nieruchomości przy sprzedaży w formie ratalnej;
- 2) w wysokości 35% wartości nieruchomości przy sprzedaży w przypadku jednorazowej zapłaty całości ceny nieruchomości.

3. W szczególnie uzasadnionych przypadkach, dopuszcza się wyższą wysokość bonifikaty niż określona w ust. 2 za zgodą Rady Gminy wyrażoną w odrębnej uchwale.

#### **Rozdział 4.**

##### **Zasady obciążania nieruchomości stanowiących własność Gminy**

§ 8. 1. Nieruchomości stanowiące własność Gminy mogą być obciążone ograniczonymi prawami rzeczowymi na rzecz osób fizycznych i prawnych. Zarządzenie w przedmiocie obciążenia nieruchomości wydaje Wójt i nie wymaga to zgody Rady Gminy.

2. Obciążenie nieruchomości następować będzie według zasad określonych w ustawie z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (tj. Dz.U. z 2020r., poz. 1740 ze zm.) oraz w ustawie z dnia 6 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece (tj. Dz.U. z 2019r., poz. 2204 ze zm.).

3. Obciążenie nieruchomości może polegać w szczególności na:

- 1) ustanowieniu hipoteki;
- 2) ustanowieniu służebności gruntowej lub osobistej;
- 3) ustanowieniu służebności przesyłu;
- 4) oddaniu nieruchomości w użytkowanie.

#### **Rozdział 5.**

##### **Zasady wydzierżawiania i wynajmowania nieruchomości stanowiących własność Gminy**

§ 9. Nieruchomości wchodzące w skład gminnego zasobu nieruchomości mogą być oddawane w najem lub dzierżawę na czas oznaczony powyżej 3 lat lub na czas nieoznaczony.

§ 10. 1. Nieruchomości oddaje się w dzierżawę lub najem na czas oznaczony powyżej 3 lat lub na czas nieoznaczony w trybie przetargowym, zgodnie z przepisami ustawy.

2. Wyraża się zgodę na zawarcie umów najmu lub dzierżawy nieruchomości stanowiących mienie Gminy na czas nieoznaczony lub na czas dłuższy niż 3 lata oraz na odstąpienie od przetargowego trybu zawierania tych umów w następujących przypadkach:

- 1) kolejna umowa dzierżawy lub najmu jest zawierana z dotychczasowym dzierżawcą lub najemcą nieruchomości, którego umowa wygasa, pod warunkiem, że nie posiada on żadnych zaległości pieniężnych z tytułu dzierżawy lub najmu przedmiotowej nieruchomości,
- 2) z przeznaczeniem na cele rolne lub na prowadzenie ogródka przydomowego,

- 3) z przeznaczeniem na nośniki reklamowe,
- 4) w celu poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej,
- 5) z przeznaczeniem pod garaże blaszane, garaże murowane, budynki i pomieszczenia gospodarcze,
- 6) na rzecz stowarzyszeń i klubów sportowych,
- 7) na cele prowadzenia działalności charytatywnej, kulturalnej i oświatowej,
- 8) na rzecz innej jednostki samorządu terytorialnego lub Skarbu Państwa,
- 9) na cele użyteczności publicznej,
- 10) w innych przypadkach po podjęciu stosownej uchwały przez Radę Gminy.

§ 11. O przeznaczeniu nieruchomości do dzierżawy lub najmu decyduje Wójt w drodze zarządzenia.

#### **Rozdział 6. Postanowienia końcowe**

§ 12. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Santok.

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

Przewodniczący Rady Gminy

**Renata Nowosad**

WÓJT GMINY SANTOK  
Paweł Fisarek  
Sekretarz Gminy Santok  
Krzysztof Karwatowicz

KIEROWNIK  
Referatu Rozwoju i Gospodarki Przestrzennej  
Bogumiła Popkowska

AGATA SMOROWIŃSKA  
adwokat

### Uzasadnienie

Zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt 9 lit a ustawy o samorządzie gminnym do wyłącznej właściwości Rady Gminy należy podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych gminy, dotyczących zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania i wynajmowania na czas nieoznaczony dłuższy niż 3 lata.

Uchwała określa zasady nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania i wynajmowania na okres dłuższy niż 3 lata oraz na czas nieoznaczony i jednocześnie upoważnia Wójta Gminy Santok do dokonywania samodzielnie, bez uzyskania zgody Rady Gminy Santok, do w/w czynności prawnych polegających na nabywaniu, zbywaniu, wydzierżawianiu, wynajmowaniu i obciążaniu nieruchomości stanowiących własność Gminy Santok. Jednocześnie zgodnie z art. 68 ust. 1b ustawy o gospodarce nieruchomościami upoważnia się Wójta do udzielenia bonifikaty od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego, udziału w gruncie i częściach wspólnych wraz z przynależnymi do lokalu pomieszczeniami, przy zbyciu lokalu na rzecz najemcy.