

**UCHWAŁA NR XLVI/354/13
RADY GMINY REWAL**

z dnia 29 listopada 2013 r.

w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność gminy

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 9 lit „a” i art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013 poz. 594 ze zm.) oraz art. 37 ust. 3 i 4, art. 68 ust. 1, pkt 1 i 7 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102 poz. 651 ze zm.) Rada Gminy uchwala co następuje:

Rozdział 1.

PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. Określa się zasady gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Rewal, w szczególności zasady zbywania, nabywania, wydzierżawiania i obciążania nieruchomości przez Gminę Rewal ze wskazaniem zakresu, w jakim Rada Gminy przekazuje kompetencje Wójtowi Gminy.

§ 2. 1. Podstawę gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Rewal stanowi ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, plany miejscowe zagospodarowania przestrzennego, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz decyzje o warunkach zabudowy.

2. Ilekroć w Uchwale jest mowa o Ustawie, rozumie się przez to ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jednolity tekst Dz. U. z 2010 r. Nr 102 poz. 651 ze zm.)

3. Ilekroć w Uchwale jest mowa o planie zagospodarowania przestrzennego, należy przez to rozumieć plany zagospodarowania przestrzennego przyjęte uchwałami Rady Gminy Rewal.

4. Ilekroć w Uchwale jest mowa o Studium Uwarunkowań, należy przez to rozumieć obowiązujące Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Rewal przyjęte uchwałą Rady Gminy Rewal

5. Ilekroć w Uchwale jest mowa o warunkach zabudowy, należy przez to rozumieć wydane przez Wójta Gminy Rewal decyzje ustalające warunki zabudowy.

6. Ilekroć w Uchwale jest mowa o nieruchomości lokalowej, należy przez to rozumieć :

- 1) lokal mieszkalny wraz z pomieszczeniami przynależnymi i z przypadającym udziałem do gruntu,
- 2) budynek mieszkalny, w którym znajduje się tylko jeden lokal (dom jednorodzinny) wraz z przypadającym udziałem do gruntu.

Rozdział 2.

ZASADY NABYWANIA, ZBYWANIA I OBCIĄŻANIA NIERUCHOMOŚCI

CZĘŚĆ I.

Nabywanie nieruchomości gruntowych i prawa użytkowania wieczystego nieruchomości.

§ 3. W związku z koniecznością realizacji zadań własnych lub obowiązków wynikających z przepisów szczególnych, w drodze umów kupna-sprzedaży, zamiany, darowizny, zrzeczenia, nieodpłatnego przejęcia lub innych form przewidzianych prawem, Wójt Gminy Rewal może nabywać nieruchomości do gminnego zasobu nieruchomości na własność bądź w użytkowanie wieczyste, do kwoty przewidzianej w Uchwale budżetowej.

§ 4. 1. W przypadkach szczególnie uzasadnionych potrzebami Gminy, nabycie nieruchomości może nastąpić w drodze przetargu do kwoty określonej w Uchwale budżetowej.

2. Nabycie nieruchomości za cenę przekraczającą kwotę ustaloną w Uchwale budżetowej wymaga podjęcia uchwały przez Radę Gminy.

3. Rada Gminy upoważnia Wójta do składania oświadczeń woli w przypadku przyjęcia darowizny nieruchomości na cele publiczne.

CZĘŚĆ II.

Zasady zbywania nieruchomości

§ 5. Rada Gminy upoważnia Wójta Gminy do zbywania nieruchomości po uprzednim uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji Strategii i Rozwoju Gminy Rewal, w przypadku gdy przedmiotem zbycia jest nieruchomość lub jej części, niezbędne do poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej, stanowiącej własność lub oddanej w użytkowanie wieczyste osobie, która zamierza tę nieruchomość lub jej części nabyć, jeżeli nie mogą być zagospodarowane jako odrębne nieruchomości, **z wyłączeniem przypadków** gdy o nabycie ubiega się więcej niż jeden podmiot spełniający powyższe warunki oraz gdy powierzchnia działki zbywanej na polepszenie warunków zagospodarowania będzie większa niż 25 % powierzchni działki powiększanej.

§ 6. Rada Gminy upoważnia Wójta Gminy Rewal do zbywania nieruchomości w następujących przypadkach:

1. sprzedaży prawa własności na rzecz użytkownika wieczystego,
2. zbycia nieruchomości lokalowej na rzecz najemcy, który posiada umowę najmu zawartą na czas nieoznaczony.

§ 7. Rada Gminy upoważnia Wójta Gminy Rewal do zbywania nieruchomości w drodze bezprzetargowej w przypadkach:

1. sprzedaży nieruchomości na rzecz osoby, która ją dzierżawi na podstawie umowy zawartej na okres co najmniej 10 lat, jeżeli ta nieruchomość została zabudowana zgodnie z pozwoleniem na budowę, z wyłączeniem przypadków gdy o nabycie ubiega się więcej niż jeden dzierżawca spełniający powyższe warunki
2. zbycia nieruchomości na realizację urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 8. Rada Gminy upoważnia Wójta do składania oświadczeń woli w zakresie wyrażania zgody na zmianę wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, jeżeli po wyodrębnieniu części lokali w budynku i ich sprzedaży, wskutek prac budowlanych, adaptacyjnych itp. nastąpiła zmiana struktury lokali i udziałów w nieruchomości wspólnej. Przepis ten ma zastosowanie również w sytuacji, gdy konieczność odmiennego ustalenia wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej jest wynikiem wcześniejszych błędów pomiarowych lub innych.

CZĘŚĆ III.

Obciążanie nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi.

§ 9. Rada Gminy upoważnia Wójta do :

1. zawierania umów dotyczących ustanawiania służebności gruntowych,
2. zawierania umów dotyczących ustanawiania służebności przesyłu.

Rozdział 3.

ZASADY WYDZIERŻAWIANIA NIERUCHOMOŚCI

§ 10. 1. Rada Gminy upoważnia Wójta do zawierania z dotychczasowym dzierżawcą, po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat, kolejnej umowy dzierżawy (przedłużenia umowy) na dalszy okres nie dłuższy niż 10 lat w drodze bezprzetargowej, w następujących przypadkach:

- 1) wydzierżawienia gruntu gminnej jednostce organizacyjnej, w tym spółkom kapitałowym, w których 100% kapitału posiada Gmina i instytucjom kultury Gminy,
- 2) śmierci dzierżawcy – jeżeli nieruchomość jest wydzierżawiana spadkobiercy dotychczasowego dzierżawcy należącego do kręgu osób bliskich dzierżawcy w rozumieniu art. 4 pkt. 13 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

2. Przepis ust. 1 ma również zastosowanie do umowy dzierżawy gruntu przeznaczonego pod ustawienie tablicy reklamowej lub informacyjnej lub innego elementu reklamowego lub informacyjnego, z tym zastrzeżeniem, że zawarcie kolejnej umowy może nastąpić na okres nie dłuższy niż 3 lata.

3. Rada Gminy upoważnia Wójta do zawierania z dzierżawcą umów dzierżawy dodatkowego gruntu, przeznaczonego na budowę lub rozbudowę, jeżeli jest to zgodne z planem zagospodarowania przestrzennego lub warunkami zabudowy, w przypadku gdy umowa dzierżawy na działkę powiększoną jest już zawarta na 10 lat.

4. Rada Gminy zobowiązuje Wójta do przedstawienia wykazu zawartych umów dzierżawy oraz gruntów przeznaczonych do wydzierżawienia w trybie bezprzetargowym w terminie do końca drugiego i trzeciego kwartału każdego roku.

Rozdział 4.

ZASADY USTALANIA CENY I OPŁAT ZA NIERUCHOMOŚCI ORAZ UDZIELANIA BONIFIKAT

§ 11. Rada Gminy upoważnia Wójta do udzielenia bonifikat od opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu w wysokości 99 %, w przypadku ustanowienia zarządu:

- 1) na cele realizacji urządzeń infrastruktury technicznej,
- 2) jednostkom organizacyjnym, które prowadzą działalność kulturalną, sportową lub turystyczną, na cele nie związane z działalnością zarobkową.

§ 12. Aktualizacje opłat rocznych wynikających z tytułu trwałego zarządu należy przeprowadzać co najmniej co 4 lata.

§ 13. Wysokość wynagrodzenia za ustanowienie służebności ustala się na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego.

§ 14. Rada Gminy upoważnia Wójta do udzielania bonifikat na następujących zasadach:

1. W przypadku sprzedaży nieruchomości lokalowych mieszkalnych na rzecz ich najemców:
 - 1) w wysokości 1,5 % ceny za każdy rok trwania umowy najmu z Gminą na dany lokal w przypadku sprzedaży nieruchomości lokalowych w budynkach wielolokalowych mieszkalnych,
 - 2) przy jednorazowej zapłacie ceny, bonifikatę ustaloną zgodnie z pkt. 1 zwiększa się dodatkowo o 10 %,
 - 3) w przypadku zbiegu bonifikat ustalonych zgodnie z pkt 1 i 2, bonifikatę ustala się nie wyższą niż 90 %,
2. W przypadku nieruchomości sprzedawanych na polepszenie warunków zagospodarowania nieruchomości sąsiedniej przeznaczonej na cele mieszkaniowe, w wysokości 30 % ceny - w przypadku rozłożenia ceny sprzedaży na raty lub 40 % ceny - w przypadku dokonania wpłaty jednorazowej.
3. W przypadku nieruchomości sprzedawanych na rzecz dzierżawcy nieruchomości, który zabudował nieruchomość zgodnie z pozwoleniem na budowę budynkiem mieszkalnym, w wysokości 30 % ceny - w przypadku rozłożenia ceny sprzedaży na raty lub 40 % ceny - w przypadku dokonania wpłaty jednorazowej.
4. Rozłożona na raty niespłacona część ceny dla przypadków ust. 1, 2 i 3 podlega oprocentowaniu w wysokości stopy procentowej równej stopie redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski, naliczanej corocznie na dzień 10 lutego jednak nie mniej niż 4%.

5. Dla przypadków opisanych w ust. 2 i 3 bonifikata zostanie obliczona proporcjonalnie do udziału w cenie przypadającej do części mieszkalnej budynku, w następujący sposób:

Ustalenie procentowego udziału części mieszkalnej w nieruchomości :

P_{Uc}- powierzchnia użytkowa wszystkich budynków na nieruchomości w m²

P_{Um}- powierzchnia użytkowa wykorzystywana na cele mieszkaniowe w budynkach na nieruchomości w m²

m - udział części wykorzystywanej na cele mieszkaniowej w całej nieruchomości wyrażona w %

$$m = (P_{Um} \times 100) : P_{Uc}$$

i - udział części wykorzystywanej na cele niemieszkalne w całej nieruchomości wyrażona w %

$$i = 100\% - m\%$$

Obliczenie wartości poszczególnych udziałów w nieruchomości :

W - wartość nieruchomości zgodna z wyceną sporządzoną przez rzeczoznawcę majątkowego

W_m - wartość udziału w cenie przypadającego na cel mieszkalny

$$W_m = W \times m \%$$

W_i - wartość udziału w cenie przypadającego na cele niemieszkalne

$$W_i = W \times i \%$$

Obliczenie wysokości bonifikaty :

B - wysokość bonifikaty ustalona odpowiednio zgodnie z ust. 2, 3, 4

W_B - wysokość udzielonej bonifikaty w złotych PLN

$$W_B = W_m \times B$$

Rozdział 5.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 15. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 16. Zasady wynajmowania lokali mieszkalnych określa odrębna Uchwała.

§ 17. Zasady udzielania bonifikaty przy przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości określa odrębna Uchwała.

§ 18. Tracą moc Uchwały :

1. Uchwała Nr VII/31/07 Rady Gminy Rewal z dnia 21 lutego 2007 r. w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy.

2. Uchwała Nr XV/93/07 Rady Gminy Rewal z dnia 26 października 2007 r. w sprawie zmian w Uchwale.

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

Przewodnicząca Rady

**Joanna Drzewińska -
Dąbrowska**