

**UCHWAŁA NR 12.67.2011**  
**RADY GMINY DUBICZE CERKIEWNE**

z dnia 29 grudnia 2011 r.

**w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. „a” ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591; z 2002 r. Nr 23, poz. 220; Nr 62, poz. 558; Nr 113, poz. 984; Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717; Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055; Nr 116, poz. 1203; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441; Nr 175, poz. 1457; z 2006 r. Nr 17, poz. 128; Nr 181, poz. 1337; z 2007 r. Nr 48, poz. 327; Nr 138, poz. 974; Nr 173, poz. 1218.; z 2008 r. Nr 180, poz. 1111; Nr 223, poz. 1458; z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241; z 2010r. Nr 28, poz. 142, poz. 146, Nr 106, poz. 675, Nr 40, poz. 230; z 2011r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887) w związku z art. 11 ust.2, art.13, art.24 art. 34 ust. 6, art. 37 ust.4, art.43 ust 2, pkt. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010r. Nr 102, poz. 651, Nr 106, poz. 675, Nr 143, poz. 963, Nr 155, poz. 1043, Nr 197, poz. 1307, Nr 200, poz. 1323, z 2011r. Nr 64, poz.341, Nr 115, poz. 673, Nr 130, poz. 762, Nr 106, poz. 622, Nr 135, poz. 789, Nr 129, poz. 732, Nr 187, poz. 1110) Rada Gminy Dubicze Cerkiewne uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.**  
**Zasady ogólne**

**§ 1.1.** Uchwała określa zasady i kryteria nabywania, zbywania, obciążania i zamiany oraz zasady wydzierżawiania i najmu nieruchomości oraz lokali na okres dłuższy niż trzy lata, jak również zawierania kolejnych umów których przedmiotem jest ta sama nieruchomość, stanowiących zasób nieruchomości Gminy Dubicze Cerkiewne.

2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Dubicze Cerkiewne;
- 2) Wójcie – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Dubicze Cerkiewne;
- 3) Radzie Gminy – należy przez to rozumieć Radę Gminy Dubicze Cerkiewne;
- 4) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010r. Nr 102, poz. 651, Nr 106, poz. 675, Nr 143, poz. 963, Nr 155, poz. 1043, Nr 197, poz. 1307, Nr 200, poz. 1323, z 2011r. Nr 64, poz.341, Nr 115, poz. 673, Nr 130, poz. 762, Nr 106, poz. 622, Nr 135, poz. 789, Nr 129, poz. 732, Nr 187, poz. 1110);
- 5) lokalu mieszkalnym – należy przez to rozumieć samodzielny lokal mieszkalny o którym mowa w art.2 ust.2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali /Dz. U. Z 2000 r. nr 80 poz.903 ze zm./.
- 6) lokalu użytkowym - rozumie się przez to pomieszczenia przeznaczone przez wynajmującego lub wydzierżawiającego na cele inne niż mieszkalne, wyłącznie do prowadzenia działalności gospodarczej lub zawodowej;
- 7) garażu - rozumie się przez to budynki spełniające warunki określone w art. 211 ustawy wymienionej w pkt. 4;

3. W sprawach nieuregulowanych do wyłącznej właściwości Rady Gminy nieruchomościami gospodaruje Wójt Gminy.

**Rozdział 2.**  
**Zbywanie nieruchomości .**

**§ 2.1.** Wójt przeznacza nieruchomości do zbycia stosując tryb przetargowy z uwzględnieniem pierwszeństwa przysługującego z ustawy.

2. Lokale użytkowe mogą być przeznaczone do zbycia jedynie w budynkach przeznaczonych do remontu kapitalnego lub wpisanych do rejestru zabytków.

3. Działki budowlane, oddane w użytkowanie wieczyste, mogą być sprzedawane ich użytkownikom wieczystym w wypadku, gdy zostały zabudowane w sposób określony w umowie.

4. Czynności wymienione w §2 ust.1 niniejszej uchwały wykonuje Wójt Gminy.

**§ 3. 1.** W trybie bezprzetargowym nieruchomości mogą być zbywane w wypadkach określonych w ustawie i przepisach szczególnych, a ponadto jeżeli:

- 1) zbywane nieruchomości przeznaczone są pod budownictwo mieszkaniowe na realizację urządzeń infrastruktury technicznej lub innych celów publicznych, jeżeli cele te będą realizowane przez podmioty dla których są celami statutowymi i których dochody przeznacza się w całości na działalność statutową.
- 2) sprzedaż nieruchomości następuje na rzecz osoby, która dzierżawi nieruchomość na podstawie umowy przez co najmniej 10 lat, jeżeli nieruchomość ta została zabudowana na podstawie zezwolenia na budowę.

**§ 4. 1.** Przy sprzedaży nieruchomości w drodze przetargu stosuje się następujące zasady ustalania cen:

- 1) cenę wywoławczą w pierwszym przetargu ustala się w wysokości nie niższej niż wartość nieruchomości określoną przez rzeczoznawcę majątkowego.
- 2) cenę wywoławczą w drugim przetargu można ustalić w wysokości nie niższej niż 50% tej wartości nieruchomości lub lokalu,
- 3) nieruchomości nie zbyte w drugim przetargu mogą być zbyte w trybie bezprzetargowym w drodze rokowań za cenę ustaloną w tych rokowaniach.

**§ 5. 1.** W trybie bezprzetargowym nieruchomości zbywa się za cenę ustaloną w wyniku rokowań, jednakże nie niższą od ich wartości, chyba że zastosowano bonifikatę przewidzianą ustawą lub niniejszą uchwałą.

**§ 6. 1.** Zbywanie nieruchomości w trybie przetargowym odbywa się na następujących zasadach:

- 1) Cenę wywoławczą określa Wójt przeznaczając nieruchomości do zbycia.
- 2) Wójt określa cenę, w oparciu o wycenę rzeczoznawcy majątkowego, dodając koszty przygotowania nieruchomości do sprzedaży.
- 3) Postanowienia dotyczące ceny sprzedaży nieruchomości wiążą w okresie 6 miesięcy od dnia przeznaczenia nieruchomości do zbycia.
- 4) Na poczet ceny zalicza się uzgodnione z wynajmującym lub dzierżawcą nakłady dokonane na przedmiocie podlegającym zbyciu, a poniesione przez niego i nierozliczone uprzednio przez wynajmującego.
- 5) Cenę nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków, ustaloną przez rzeczoznawcę majątkowego, obniża się o 30%.

**§ 7. 1.** Wójt może udzielać bonifikaty od cen w wypadku przeznaczenia do zbycia w trybie bezprzetargowym nieruchomości:

- 1) przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe na realizację infrastruktury technicznej oraz innych celów publicznych – w wysokości do 10%,
- 2) zbywanych na rzecz osób fizycznych i prawnych, które prowadzą działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, wychowawczą lub sportowo-turystyczną na cele nie związane z działalnością zarobkową – w wysokości od 20 %,
- 3) Kościołom i związkom wyznaniowym, mającym uregulowane stosunki z państwem na cele działalności sakralnej – w wysokości do 20 %,

2. W razie zbiegu praw do bonifikat z tytułu wymienionym w ust. 1 stosuje się bonifikatę korzystniejszą dla nabywcy.

3. W innych wypadkach sprzedaży nieruchomości, o których mowa w art. 68 ust. 1 ustawy, Wójt może udzielić bonifikaty wyłącznie za zgodą Rady Gminy.

4. Przepis ustępu poprzedzającego stosuje się odpowiednio do opłat z tytułu użytkowania wieczystego.

**§ 8. 1.** W wypadku sprzedaży nieruchomości w trybie bezprzetargowym zapłata ceny może być na wniosek nabywcy rozłożona na raty roczne płatne przez okres do 3 lat.

2. W razie rozłożenia ceny na raty, wysokość pierwszej wpłaty nie może być niższa niż 20% ustalonej ceny, a pozostała należność rozłożona na raty podlega oprocentowaniu według wysokości obowiązujących odsetek ustawowych.

3. W razie zbycia lokalu przez nabywcę, o którym mowa w ust. 1, raty stają się natychmiast wymagalne.

4. W pozostałych wypadkach sprzedaży bezprzetargowej sposób rozłożenia na raty ceny sprzedaży określa się na warunkach wskazanych w ustawie.

**§ 9.** 1. Wysokość pierwszej opłaty za nieruchomość gruntową oddawaną w użytkowanie wieczyste wynosi 25% ceny gruntu z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Pierwszą opłatę w wysokości 15% ustala się dla nieruchomości:

- 1) przeznaczonych pod budowę obiektów sakralnych wraz z budynkami towarzyszącymi
- 2) przeznaczonych na działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, wychowawczą, naukową lub badawczo – rozwojową.
- 3) przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe na realizację urządzeń infrastruktury lub innych celów publicznych.

3. Ustalone, zgodnie z ust. 1, pierwsze opłaty z tytułu użytkowania wieczystego oraz opłaty roczne obniża się o 10%, jeżeli nieruchomość gruntowa została wpisana w rejestr zabytków.

4. Osobom fizycznym, których dochód miesięczny na jednego członka rodziny nie przekracza 50% średniego miesięcznego wynagrodzenia w gospodarce narodowej za ostatni kwartał roku poprzedzającego rok, za który opłata ma być wnoszona, ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego – udziela 50% bonifikaty od opłaty rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, jeżeli nieruchomość jest przeznaczona lub wykorzystywana na cele mieszkaniowe.

**§ 10.** 1. Oddanie gruntu zabudowanego garażami w użytkowanie wieczyste dokonuje się na okres 99 lat.

2. Ustala się opłatę roczną za użytkowanie wieczyste gruntu zabudowanego garażami i pawilonami handlowo – usługowymi oraz gruntu przeznaczonego pod budowę takimi obiektami w wysokości 3% ceny gruntu.

### **Rozdział 3. Zamiana nieruchomości .**

**§ 11.** 1. Zamiany nieruchomości dokonuje się w wypadkach uzasadnionych interesami Gminy.

2. Zamiany dokonuje się w szczególności ze względu na:

- 1) zamierzenia inwestycyjne,
- 2) konieczność realizacji zadań własnych i zleconych,
- 3) obowiązki gminy wynikające z przepisów szczególnych,
- 4) scalenie nieruchomości i ich ponowny podział na działki,
- 5) tworzenie gminnych zasobów nieruchomości na cele rozwojowe Gminy i zorganizowanej działalności inwestycyjnej,
- 6) tworzenie gminnych zasobów nieruchomości na realizację budownictwa mieszkaniowego oraz związanych z tym budownictwem urządzeń infrastruktury technicznej,
- 7) realizację innych celów publicznych

3. Zamiany nieruchomości dokonuje się po przeprowadzeniu rokowań, w których uzgadnia się istotne postanowienia przyszłej umowy

4. Dokonując zamiany, bierze się pod uwagę wartość zamienionych nieruchomości według wyceny rzeczoznawcy majątkowego.

5. Rozliczenie należności stron z tytułu zamiany nieruchomości obejmować może, oprócz nieruchomości również odszkodowania i inne wzajemne zobowiązania stron.

## **Rozdział 4.**

### **Obciążanie nieruchomości**

**§ 12.** 1. Obciążenie nieruchomości następować będzie według zasad określonych w Kodeksie cywilnym i ustawie z dnia 6 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2001r. Nr 124, poz. 1361, Nr 125, poz. 1368, Nr 110, poz. 1189, z 2002r. Nr 169, poz. 1387, z 2003r. Nr 42, poz. 363, z 2004r. Nr 172, poz. 1804, z 2008r. Nr 116, poz. 731, z 2009r. Nr 131, poz. 1075).

## **Rozdział 5.**

### **Nabywanie nieruchomości .**

**§ 13.** 1. Nabywanie nieruchomości i lokali dokonuje się w wypadkach uzasadnionych interesami Gminy.

2. Nieruchomości nabywa się w szczególności z uwagi na:

- 1) potrzeby inwestycyjne,
- 2) potrzeby realizacji zadań własnych i zleconych,
- 3) postanowienia przepisów szczególnych,
- 4) scalenie nieruchomości i ich ponowny podział na działki gruntu,
- 5) tworzenie gminnych zasobów nieruchomości na cele rozwojowe Gminy i zorganizowanej działalności inwestycyjnej,
- 6) tworzenie gminnych zasobów nieruchomości na realizację budownictwa mieszkaniowego oraz związanych z tym budownictwem urządzeń infrastruktury technicznej,
- 7) realizację innych celów publicznych.

## **Rozdział 6.**

### **Dzierżawa i najem nieruchomości i lokali**

**§ 14.** 1. Najemców i dzierżawców wyłania się w drodze przetargu z zastrzeżeniem ust. 2, art. 38 ust 2 i 3 ustawy stosuje się odpowiednio.

2. Postanowienia ust. 1 nie mają zastosowania do nieruchomości i lokali:

- 1) przeznaczonych na potrzeby administracji samorządowej,
- 2) przeznaczonych na potrzeby gminnych jednostek organizacyjnych,
- 3) na które nie wyłoniono strony umowy w kolejnych dwóch przetargach ogłoszonych w trybie §15 i §16 uchwały.

**§ 15.** 1. Przetargi przeprowadza komisja.

2. Wójt Gminy określa stawki czynszu dzierżawnego będącego przedmiotem przetargu.

**§ 16.** 1. W wypadku niewyłonienia strony umowy w pierwszym przetargu ogłasza się drugi przetarg, z możliwością obniżenia do 50% wywoławczej wysokości czynszu dzierżawnego.

2. Niewyłonienie strony umowy w drugim przetargu umożliwia zawarcie umowy z oferentem, proponującym najkorzystniejsze warunki.

**§ 17.** 1. Dotychczasowemu dzierżawcy lub najemcy przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy na dalszy okres, jeżeli na 1 miesiąc przed jej wygaśnięciem złoży pisemną ofertę, jednakże pod warunkiem, że wywiązał się z postanowień umowy i o ile nie będzie to kolidować z interesami Gminy.

2. Pierwszeństwo, o którym mowa w ust. 1, przestaje obowiązywać w wypadku przeznaczenia lokalu lub nieruchomości do zbycia.

## **Rozdział 7.**

### **Inne postanowienia**

**§ 18.** 1. Nieruchomości Gminy mogą być przekazane w trwały zarząd na rzecz gminnych jednostek organizacyjnych nie posiadających osobowości prawnej w celu wyposażenia ich w majątek niezbędny do prowadzenia przez nie działalności statutowej.

2. Inne nieruchomości mogą być tym jednostkom oddawane w najem, dzierżawę lub użyczenie na cele związane z ich działalnością statutową.

**§ 19.** 1. Nieruchomości z gminnego zasobu nieruchomości mogą być wnoszone jako wkłady niepieniężne do spółek z udziałem Gminy.

2. Do spółek z wyłącznym udziałem Gminy wnoszone jako wkład niepieniężny mogą być nieruchomości gruntowe w użytkowanie wieczyste.

## **Rozdział 8.**

### **Przepisy końcowe**

**§ 20.** 1. Do spraw wszczętych lecz nie zakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały stosuje się postanowienia uchwały nr XXXI-177/98 z dnia 18 czerwca 1998 roku Rady Gminy w Dubiczach Cerkiewnych.

2. Wejście w życie niniejszej uchwały nie powoduje obowiązku dostosowania treści umów dotychczas obowiązujących.

3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

**§ 21.** 1. Traci moc Uchwała Nr XXXI-177/98 Rady Gminy w Dubiczach Cerkiewnych z dnia 18 czerwca 1998r.

**§ 22.** 1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.