

**Zasady nabycia, zbycia i obciążenia nieruchomości gruntowych
oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres
dłuższy niż trzy lata.**

**Rozdział 1
Zasady ogólne**

§ 1.1. Niniejsze zasady mają zastosowanie do zabudowanych i niezabudowanych nieruchomości gruntowych, zwanych dalej nieruchomościami, w tym do nieruchomości rolnych.

2. Ilekroć w uchwale jest mowa o ustawie należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami / Dz.U. z 2004r. Nr 261 poz.2603 z późn. zm/.

3. Zbycie, nabycie, obciążenie nieruchomości gruntowych i zamiana odbywa się za zgodą Rady Gminy wyrażonej w formie uchwały, zastrzeżeniem ust.4

4. Upoważnia się Wójta Gminy do oddawania nieruchomości gruntowych w dzierżawę, najem, w użyczenie, użytkowanie, trwałe zarząd lub obciążanie nieruchomości gruntowych polegających na ustanowieniu służebności drogowej- bez zgody o której mowa w ust.3 na czas oznaczony lub nieoznaczony.

**Rozdział 2
Zasady nabywania nieruchomości**

§ 2. Nabycie nieruchomości gruntowych może nastąpić w celu realizacji zadań własnych gminy określonych odrębnymi ustawami.

§ 3. Celem ustalenia ceny nabycia Wójt zobowiązany jest do przeprowadzenia negocjacji ze zbywcą.

§ 4. Zadaniem Wójta jest wynegocjowanie ceny nieruchomości, uwzględniając możliwości finansowe gminy i cel nabycia. Z przeprowadzonych negocjacji strony sporządzają protokół stanowiący podstawę do zawarcia umowy kupna.

Wójt w negocjacjach winien dążyć do tego aby cena nie odbiegała rażąco od wartości nieruchomości określonej przez Rzeczoznawcę Majątkowego.

§ 5. Nabycie nieruchomości od Skarbu Państwa następuje na zasadach określonych w ustawie.

Rozdział 3

Zasady zbywania nieruchomości

§ 6. Zbywanie nieruchomości w tym oddawanie jej w użytkowanie wieczyste może nastąpić tylko z zachowaniem warunków określonych w ustawie, w przepisach kodeksu cywilnego i innych przepisów prawnych regulujących zbycie .

§ 7. Nieruchomości gruntowe wchodzące w skład gminnego zasobu nieruchomości mogą być przedmiotem darowizny na rzecz Skarbu Państwa tylko w uzasadnionych społecznie i gospodarczo przypadkach.

§ 8. Ustala się następujące zasady ustalania ceny nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży:

- 1) przy sprzedaży bezprzetargowej cena sprzedaży jest równa wartości ustalonej przez Rzeczoznawcę Majątkowego;
- 2) przy sprzedaży w drodze przetargu cenę wywoławczą w pierwszym przetargu ustala Wójt – w wysokości nie niższej niż jej wartość ustalona przez Rzeczoznawcę Majątkowego, w zaokrągleniu w górę do pełnych setek złotych.

§ 9. Koszty dodatkowe obciążające kupującego to koszty sporządzenia operatu szacunkowego, koszty ogłoszeń, podziałów geodezyjnych, oraz koszty związane z przeniesieniem własności. Koszty płatne są przed zawarciem umowy sprzedaży. W szczególnie uzasadnionych przypadkach upoważnia się Wójta do ustalenia innego terminu zapłaty.

Rozdział 4

Wydzierżawianie lub najem nieruchomości gruntowych na okres dłuższy niż 3 lata

§ 11. Nieruchomości gruntowe wchodzące w skład gminnego zasobu nieruchomości wydzierżawia się lub oddaje w najem na czas oznaczony lub nieoznaczony , w zależności od stanu faktycznego przy uwzględnieniu interesu społeczno gospodarczego gminy.

§ 12.1. Wydzierżawienie najem lub oddanie nieruchomości w użytkowanie na okres dłuższy niż 5 lat możliwe jest tylko w trybie art.37 ust.4 ustawy.

2. Wyraża się zgodę na odstąpienie od obowiązku przeprowadzenia przetargu w przypadku kolejnych umów zawieranych na czas oznaczony do lat trzech z tymi samymi najemcami i dzierżawcami gdy przedmiotem umowy jest ta sama nieruchomość.

§ 13. Odstąpienie od zasady określonej w § 12 możliwe jest tylko w uzasadnionych przypadkach za zgodą Rady wyrażoną w formie uchwały.

§ 14.1. Stawki czynszu dzierżawnego ustala Wójt w drodze zarządzenia z podziałem na różne formy korzystania z nieruchomości gruntowych.

2. Zmiana wysokości stawki czynszu w zawartych umowach następuje nie częściej niż raz w roku.

3. Cena wywoławcza stawki czynszu nie może być niższa od ustalonej w drodze zarządzenia Wójta w sposób określony w ust.1

Rozdział 5

Zamiana, użyczenie, użytkowanie, trwały zarząd i obciążenie nieruchomości gruntowych.

§ 15. W uzasadnionych przypadkach nieruchomości stanowiące własność gminy mogą być zamienione na nieruchomości stanowiące własność lub będące w użytkowaniu wieczystym osób prawnych lub fizycznych.

§ 16.1. Osobom fizycznym lub prawnym oraz jednostkom organizacyjnym nie posiadającym osobowości prawnej nieruchomości mogą być oddane w użyczenie, użytkowanie, trwały zarząd z zastrzeżeniem ust.2.

2. Nieruchomości o których mowa w ust.1 mogą być wykorzystywane wyłącznie na cele charytatywne, opiekuńcze, kulturalne, lecznicze, oświatowe, wychowawcze, sportowo-rekreacyjne i turystyczne oraz inne cele publiczne o ile nie mają charakteru komercyjnego.

§17. Ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego dopuszcza się jedynie w celu racjonalnego wykorzystania nieruchomości albo w celu pozyskania dodatkowych korzyści dla gminy.

§ 18. Wójtowi przysługuje prawo do obciążenia nieruchomości gruntowych służebnością drogową polegającą na prawie przejścia i przejazdu.

§ 19. Dopuszcza się za zgoda Rady ustanowienia na nieruchomościach gruntowych hipotek jeżeli zajdzie potrzeba zabezpieczenia kredytu lub pożyczki zaciąganych na realizację zadań inwestycyjnych, remontowych lub modernizacyjnych przewidzianych w budżecie.

§ 20. Upoważnia się Wójta do oddawania nieruchomości gruntowych na cele określone w § 16 ust.2 na czas oznaczony lub nieoznaczony w zależności od stanu faktycznego przy uwzględnieniu społeczno-gospodarczego interesu gminy.

§ 21. Jednostki pomocnicze zarządzają i korzystają z nieruchomości gruntowych w zakresie określonym w statucie.