

UCHWAŁA NR LV/409/2023
RADY GMINY RYBNO

z dnia 27 września 2023 r.

w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy Rybno

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a oraz art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 roku, poz. 40 z późn. zm.), art. 13, art. 34 ust. 6 i art. 37 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023r. poz. 344 z późn. zm.) Rada Gminy Rybno uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Zasady ogólne

§ 1. Uchwała określa zasady gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Rybno w zakresie nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na okres dłuższy niż 3 lata.

§ 2. Uchwała ma na celu określenie podstaw prawnych, ekonomicznych i organizacyjnych zmierzających do osiągnięcia następujących celów:

- 1) ustalenie kompetencji do gospodarowania nieruchomościami Gminy Rybno w zakresie podmiotowym i przedmiotowym, niezastrzeżonym innymi przepisami;
- 2) regulowanie stosunków własnościowych;
- 3) ustalenie preferencji ułatwiających nabycie, zbycie, dzierżawę, użyczenie i najem nieruchomości.

§ 3. Gospodarowanie nieruchomościami realizowane jest w oparciu o obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku ich braku w oparciu o zapisy w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy lub na podstawie decyzji administracyjnych określających ich przeznaczenie.

§ 4. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie - rozumie się przez to ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344 z późn. zm.),
- 2) Radzie Gminy - należy przez to rozumieć Radę Gminy Rybno,
- 3) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Rybno,
- 4) Wójcie - należy przez to rozumieć Wójta Gminy Rybno,
- 5) jednostkach organizacyjnych - należy rozumieć przez to gminne jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej,
- 6) zbywaniu albo nabywaniu nieruchomości - należy przez to rozumieć dokonywanie czynności prawnych na podstawie których następuje przeniesienie własności nieruchomości lub przeniesienie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej albo oddanie jej w użytkowanie wieczyste.

§ 5. 1. W zakresie niezastrzeżonym dla Rady Gminy w ustawie oraz przepisach szczególnych lub w niniejszej uchwale, gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje Wójt na zasadach określonych w niniejszej uchwale, w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki.

2. W przypadku zbycia lub nabycia przez Gminę nieruchomości o wartości przekraczającej kwotę 50 tys. zł, dla ważności transakcji wymagana jest zgoda Rady Gminy.

Rozdział 2.
Nabywanie nieruchomości

§ 6. Wójt w ramach przepisów prawa i niniejszych zasad dokonuje czynności prawnych dotyczących nieruchomości, w szczególności nabywa nieruchomości do gminnego zasobu, w celu realizacji zadań własnych Gminy oraz realizacji celów publicznych określonych w ustawie.

§ 7. Nabywanie nieruchomości do gminnego zasobu nieruchomości oraz praw do nieruchomości następuje w szczególności, gdy:

- 1) nieruchomość nabywana jest poprzez skorzystanie z prawa pierwokupu,
- 2) nieruchomość przyjmowana jest w formie darowizny, zrzeczenia, spadku, zapisu lub zamiany,
- 3) nabycie wymagane jest z mocy prawa,
- 4) nabycie jest konieczne ze względu na uporządkowanie stanu faktycznego lub prawnego,
- 5) nieruchomość jest niezbędna do realizacji zadań własnych Gminy i celów publicznych oraz na potrzeby inwestycji Gminy,
- 6) skutkiem nabycia będzie zmniejszenie lub zaspokojenie wierzytelności Gminy,
- 7) ich nabycie wiąże się z osiągnięciem przez Gminę korzyści majątkowych,
- 8) ich nabycie przyczynia się lub powoduje powstanie zwartego kompleksu nieruchomości gruntowych, ułatwiając gospodarowanie nim zgodnie z jego społeczno-gospodarczym przeznaczeniem,
- 9) ich nabycie następuje nieodpłatnie lub w drodze zamiany polepszającej gospodarowanie gminnym zasobem nieruchomości, albo służącej realizacji celu społeczno-gospodarczego Gminy w ramach zadań własnych Gminy,
- 10) ich nabycie następuje w wyniku słusznych i prawnych roszczeń właścicieli nieruchomości określonymi odrębnymi ustawami.

§ 8. 1. Wójt samodzielnie dokonuje czynności prawnych związanych z nabywaniem praw do nieruchomości stanowiących własność lub będących w użytkowaniu wieczystym osób fizycznych i prawnych, w szczególności w drodze kupna, darowizny, przekazania nieruchomości, a także czynności zmierzających do komunalizacji nieruchomości na wniosek Gminy.

2. Z przysługującego prawa pierwokupu Gmina korzysta, jeżeli nieruchomość będąca przedmiotem warunkowej umowy sprzedaży jest niezbędna do realizacji celu publicznego lub zadań własnych.

§ 9. Nabycie prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego, może nastąpić po cenie ustalonej w drodze negocjacji, jednak nie wyższej niż wartość nieruchomości lub wartość prawa użytkowania wieczystego ustalona przez rzeczoznawcę majątkowego, o ile strony postanowią o takim sposobie ustalenia wartości nieruchomości.

Rozdział 3. Zbywanie nieruchomości

§ 10. Wójt, kierując się przepisami prawa i zasadami prawidłowej gospodarki dokonuje czynności prawnych polegających na zbywaniu nieruchomości stanowiących własność Gminy, a w szczególności w formie sprzedaży lub oddania w użytkowanie wieczyste.

§ 11. 1. Sprzedaż nieruchomości lub oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste następuje w trybie przetargowym lub bezprzetargowym.

2. Wójt ustala formę zbycia nieruchomości, warunki przetargu, cenę wywoławczą nieruchomości oraz skład komisji przetargowej.

§ 12. W przypadku przeznaczenia do sprzedaży pierwszeństwo w nabyciu lokali mieszkalnych przysługuje najemcom, z którym najem został zawarty na czas nieoznaczony.

§ 13. Zwalnia się z obowiązku zbycia w drodze przetargu nieruchomości:

1. w oparciu o odrębne uchwały Rady Gminy udzielające pierwszeństwa lub zwalniające z obowiązku organizowania przetargu,

2. w celu realizacji roszczeń wynikających z kodeksu cywilnego o przeniesienie prawa własności lub użytkowania wieczystego.

3. gdy są zbywane na rzecz osoby, która dzierżawi nieruchomość na podstawie umowy zawartej na co najmniej 10 lat, jeżeli nieruchomość została zabudowana na podstawie zezwolenia na budowę.

4. zbycie udziałów w działkach zabudowanych zbiornikami nieczystości płynnych, gdy do zbiornika odprowadzane są ścieki z lokalu zbywanego na rzecz najemcy.

§ 14. Sprzedaż lokali mieszkalnych odbywa się z jednoczesną sprzedażą pomieszczeń przynależnych do lokalu a także z ułamkową częścią nieruchomości gruntowej niezbędnej do prawidłowego korzystania z budynku i ułamkową częścią budynku i urządzeń, które nie służą do wyłącznego użytku poszczególnych właścicieli lokali.

Rozdział 4. Obciążanie nieruchomości

§ 15. Wójt kierując się przepisami prawa i zasadami prawidłowej gospodarki dokonuje czynności prawnych dotyczących obciążenia nieruchomości stanowiących własność Gminy Rybno ograniczonymi prawami rzeczowymi, w szczególności poprzez ustanowienie:

- 1) hipoteki zabezpieczającej wiarygodności wynikające z tytułu zaciągniętych zobowiązań;
- 2) służebności gruntowej;
- 3) służebności przesyłu.

§ 16. Hipoteka na nieruchomości może być ustanawiana w szczególności jako zabezpieczenie udzielonych na rzecz gminy pożyczek i kredytów.

§ 17. Obciążanie nieruchomości innymi ograniczonymi prawami rzeczowymi niż hipoteka następuje za wynagrodzeniem, ustalonym przez Wójta.

§ 18. Ustanowienie służebności przesyłu może nastąpić:

1. na wniosek przedsiębiorcy, zamierzającego wybudować, lub którego własność stanowią, urządzenia służące do doprowadzania lub odprowadzania płynów, pary, gazu, energii elektrycznej oraz inne urządzenia podobne, nie należące do części składowych nieruchomości, jeżeli wchodzą w skład przedsiębiorstwa,

2. na żądanie Gminy:

- 1) jeżeli nieruchomość stanowiąca własność Gminy jest faktycznie wykorzystywana przez przedsiębiorcę przesyłowego, którego własność stanowią urządzenia do doprowadzania lub odprowadzania płynów, pary, gazu, energii elektrycznej oraz inne urządzenia podobne w sposób odpowiadający ograniczonemu prawu rzeczowemu służebności przesyłu,
- 2) jeżeli ustanowienie służebności przesyłu jest związane z regulacją stanu prawnego nieruchomości oraz jest niezbędne do prawidłowego korzystania z urządzeń infrastruktury.
- 3) w każdym innym przypadku, gdy jest to niezbędne oraz społecznie, ekonomicznie i gospodarczo uzasadnione.

§ 19. Ustanowienie służebności gruntowej może nastąpić:

- 1) na wniosek osoby fizycznej i prawnej w celu zapewnienia dojścia i dojazdu do swojej posesji,
- 2) na wniosek osoby fizycznej zamierzającej wybudować urządzenia służące do doprowadzania lub odprowadzania płynów, pary, gazu, energii elektrycznej lub wody niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania gospodarstwa domowego.
- 3) Obciążenie nieruchomości służebnością gruntową lub służebnością przesyłu nie może powodować utraty możliwości jej zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem.

Rozdział 5. Wydierżawianie i wynajmowanie nieruchomości

§ 20. 1. Wójt może przekazywać nieruchomości w dzierżawę lub najem w trybie przetargowym lub bezprzetargowym lub oddać w użytkowanie na podstawie innych tytułów prawnych.

2. Warunki i opłaty z tytułu korzystania z nieruchomości ustala Wójt w warunkach przetargowych lub w zawartej umowie w przypadku oddania nieruchomości w użytkowanie bez przetargu.

Rozdział 6.
Przepisy końcowe

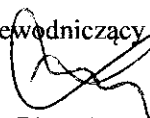
§ 21. Traci moc Uchwała Nr X/91/15 Rady Gminy Rybno z dnia 9 września 2015 r. w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy Rybno oraz Uchwała Nr V/32/2019 Rady Gminy Rybno z dnia 30 stycznia 2019 r. dotycząca zmiany uchwały w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy Rybno.

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Rybno.

§ 23. W sprawach wszczętych przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, a nie zakończonych stosuje się dotychczasowe przepisy.

§ 24. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Gminy



Piotr Kornatowski