



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 31 grudnia 2013 r.

Poz. 6667

### UCHWAŁA NR XXIX/175/2013 RADY GMINY RUJA

z dnia 19 grudnia 2013 r.

#### **w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Ruja**

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt. 9 lit. a oraz art.40 ust. 1 i 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym /Dz. U z 2013 r., poz. 594 z późn. zm./ oraz art. 13 ust.1, art. 14, art. 34 ust. 6 i 6a, art. 37 ust. 3 i ust. 4, art. 68, art.70 ust. 4, art. 72 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami / Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm./ uchwala się, co następuje :

#### **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Zasady gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Ruja i zasady nabywania nieruchomości do gminnego zasobu nieruchomości określa ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami / Dz.U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm./ oraz niniejsza uchwała.

2. Przepisy uchwały stosuje się odpowiednio przy nabywaniu przez Gminę Ruja, od osób fizycznych i prawnych własności, prawa użytkowania wieczystego, zamiany oraz ograniczonych praw rzeczowych na nieruchomościach.

**§ 2. 1.** Gospodarowanie nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Ruja należy do Wójta Gminy, który w szczególności:

- 1) dokonuje wyboru formy prawnej przekazania nieruchomości osobom prawnym, osobom fizycznym i jednostkom organizacyjnym nie posiadającym osobowości prawnej i podaje do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości przeznaczonych do obrotu cywilnoprawnego,
- 2) przeprowadza postępowanie przewidziane przepisami prawa w przypadku ustawowego lub wynikającego z uchwał Rady Gminy obowiązku przeprowadzenia przetargu,
- 3) przeprowadza postępowanie przewidziane przepisami prawa w przypadku przekazywania nieruchomości osobom prawnym i fizycznym w trybie bezprzetargowym,
- 4) zawiera umowy cywilnoprawne oraz w przypadkach przewidzianych ustawą wydaje decyzje administracyjne.

2. Grunty niezabudowane stanowiące własność Gminy Ruja mogą być oddane w dzierżawę na okres dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony. Oddanie nieruchomości w dzierżawę następuje w drodze przetargu z wyłączeniem nieruchomości wymienionych w § 11 ust. 5.

**§ 3. 1.** Podstawę gospodarowania nieruchomościami stanowią miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

2. Wójt Gminy dokonuje wyboru formy prawnej oraz ustala treść umowy lub decyzji dotyczącej przekazania nieruchomości uwzględniając jej przeznaczenie wynikające z miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i w tym zakresie może :

- 1) przenosić własność nieruchomości w drodze sprzedaży,
- 2) oddawać nieruchomości gruntowe w użytkowanie wieczyste,
- 3) dokonywać zamiany własności nieruchomości lub zamiany prawa użytkowania wieczystego nieruchomości ,
- 4) wnosić nieruchomości do spółek prawa handlowego w formie wkładu niepieniężnego /aportu/,
- 5) obciążać nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi na rzecz osób trzecich.

3. Zgody Rady Gminy , wyrażonej odrębną uchwałą wymaga :

- 1) przekazanie nieruchomości Skarbowi Państwa oraz jednostkom samorządu terytorialnego w drodze darowizny,
- 2) sprzedaż nieruchomości Skarbowi Państwa oraz jednostkom samorządu terytorialnego za cenę obniżoną oraz oddanie nieruchomości gruntowej Skarbowi Państwa oraz jednostkom samorządu terytorialnego nieodpłatnie w użytkowanie wieczyste,
- 3) nieodpłatne obciążanie nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego ograniczonymi prawami rzeczowymi,
- 4) zamiana własności nieruchomości , o ile dokonywana jest między gminą a Skarbem Państwa oraz jednostkami samorządu terytorialnego bez obowiązku dokonywania dopłat w przypadku różnej wartości zamienianych nieruchomości
- 5) przekazanie nieruchomości w drodze darowizny na cele publiczne

## **Rozdział 2.**

### **Zasady nabywania nieruchomości i prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych do gminnego zasobu nieruchomości**

§ 4.1. Wójt Gminy może nabywać do gminnego zasobu nieruchomości stanowiące własność osób fizycznych i prawnych oraz przysługujące tym osobom, prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych, uwzględniając wynikające z miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, potrzeby zabudowy i rozwoju gminy, w tym: wynikające z obowiązku wykonywania zadań publicznych i związanych z realizacją zadań własnych gminy.

2. W zakresie określonym w ust. 1 Wójt Gminy może :

- 1) zawierać umowy kupna i zamiany nieruchomości oraz prawa użytkowania wieczystego,
- 2) zawierać umowy dotyczące darowizny, zrzeczenia się własności lub prawa użytkowania wieczystego,
- 3) zawierać umowy dotyczące nieodpłatnego przejęcia nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego,
- 4) wykonywać wynikające z przepisów ustawy prawo pierwokupu,
- 5) przejąć spadek lub zapis
- 6) przyjąć na własność lub w użytkowanie wieczyste nieruchomość przekazaną przez Skarb Państwa lub inną jednostkę samorządu terytorialnego,

3. Cena nabycia własności lub prawa użytkowania wieczystego nie powinna przewyższać wartości ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§ 5. Zasady określone w § 4 stosuje się odpowiednio w przypadku ustanowienia na rzecz Gminy ograniczonych praw rzeczowych na nieruchomościach stanowiących własność osób trzecich.

### **Rozdział 3.**

#### **Sprzedaż oraz oddawanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowych z gminnego zasobu nieruchomości**

§ 6. 1. Sprzedaż lub oddawanie nieruchomości w trybie bezprzetargowym następuje w przypadkach określonych ustawą oraz:

- 1) w przypadku zbycia nieruchomości przeznaczonych na realizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz na inne cele publiczne, jeżeli cele te realizowane będą przez podmioty, dla których są celami statutowymi i których dochody przeznacza się w całości na działalność statutową,
- 2) jeżeli sprzedaż następuje na rzecz osoby, która dzierżawi nieruchomość na podstawie umowy zawartej co najmniej na 10 lat, jeżeli nieruchomość została zabudowana na podstawie pozwolenia na budowę.

2. Zwolnienia z obowiązku zbycia w drodze przetargu nie stosuje się w przypadkach, gdy o nabycie nieruchomości występuje więcej niż jedna osoba prawna lub fizyczna spełniająca wymienione warunki .

§ 7. 1. Pierwszeństwo w nabywaniu lokali mieszkalnych , przeznaczonych do sprzedaży, z zastrzeżeniem ust. 2, przysługuje najemcom, z którymi umowy najmu zawarte zostały na czas nieoznaczony.

2. Nie podlegają sprzedaży na rzecz najemców lokale:

- 1) którym organ wykonawczy gminy przyznał status lokali socjalnych,
- 2) w których najemca zalega z zapłatą czynszu i opłat niezależnych od wynajmującego.

3. Lokale mieszkalne wolne od najmu, mogą stanowić przedmiot sprzedaży na warunkach i za cenę ustaloną w drodze przetargu.

§ 8. 1. Cenę lokalu ustala się w wysokości nie niższej niż jej wartość określoną przez rzeczoznawcę majątkowego

2. Cena sprzedaży lokalu mieszkalnego /domu jednorodzinnego/ i udziału w prawie własności gruntu sprzedawanego najemcy jako odrębna nieruchomość w trybie bezprzetargowym płatna jest jednorazowo lub w ratach rocznych .

- 1) w przypadku wykupu lokalu mieszkalnego i jednorazowej zapłacie udziela się bonifikaty w wysokości 80%,
- 2) przy wykupie lokalu mieszkalnego i rozłożeniu ceny sprzedaży na raty udziela się bonifikaty w wysokości 60%,

3. Bonifikat nie stosuje się do lokali, których najemcy lub współmałżonkowie posiadają tytuł prawny do innego lokalu lub domu mieszkalnego bez względu na istniejące między małżonkami stosunki majątkowe.

4. Ustala się oprocentowanie rat za nabycie lokalu mieszkalnego w wysokości 8 % w stosunku rocznym od kwoty pozostającej do zapłaty.

§ 9. 1. Pierwszeństwo w nabywaniu lokali użytkowych przeznaczonych do sprzedaży, przysługuje tym najemcom lokali, którzy na podstawie umowy najmu /dzierżawy/ korzystają z nich nie krócej niż 2 lata przed złożeniem wniosku o nabycie lokalu, jeżeli korzystają z lokalu zgodnie z przeznaczeniem określonym w umowie najmu./dzierżawy/.

2. Najemcy, /dzierżawcy/ o których mowa w ust. 1, korzystają z pierwszeństwa w nabyciu lokalu, jeżeli złożą oświadczenie, że wyrażają zgodę na cenę nabycia ustaloną zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w wysokości ustalonej przez Wójta Gminy i nie niższej od wartości lokalu.

3. Sprzedaż lokali użytkowych na rzecz najemców korzystających z pierwszeństwa nabycia następuje w trybie bezprzetargowym.

4. Lokale użytkowe, w tym garaże wolne od najmu /dzierżawy/ mogą stanowić przedmiot sprzedaży na warunkach i za cenę ustaloną w drodze przetargu.

#### **Rozdział 4.**

##### **Przekazywanie nieruchomości jednostkom organizacyjnym gminy nieposiadającym osobowości prawnej**

§ 10. 1. Nieruchomości stanowiące własność Gminy Ruja mogą być przez Wójta Gminy przekazywane jednostkom organizacyjnym gminy nieposiadającym osobowości prawnej w trwały zarząd, najem i dzierżawę oraz użyczenie na cele związane z ich działalnością określoną aktem o utworzeniu jednostki oraz statutem.

2. W przypadku przekazywania nieruchomości jednostce organizacyjnej nieposiadającej osobowości prawnej w trwały zarząd, warunki korzystania z nieruchomości ustala Wójt Gminy w decyzji o ustanowienie trwałego zarządu.

3. W przypadku przekazywania nieruchomości gminnej jednostce organizacyjnej gminy nieposiadającej osobowości prawnej w najem, dzierżawę lub użyczenie warunki korzystania z nieruchomości oraz opłaty z tego tytułu określa umowa.

#### **Rozdział 5.**

##### **Oddawanie nieruchomości w użytkowanie, dzierżawę i najem oraz na podstawie innych tytułów prawnych.**

§ 11. 1. Wójt Gminy może oddawać nieruchomości osobom prawnym, osobom fizycznym i jednostkom organizacyjnym nie posiadającym osobowości prawnej w użytkowanie, dzierżawę, najem oraz udostępniać je na podstawie innych tytułów prawnych.

2. Warunki i opłaty z tytułu korzystania z nieruchomości ustala się w drodze przetargu, a w przypadku przekazania nieruchomości w drodze bezprzetargowej w umowie zawieranej przez Wójta Gminy z osobą prawną, osobą fizyczną, lub jednostką organizacyjną nie posiadającą osobowości prawnej

3. Nieruchomości wchodzące w skład gminnego zasobu nieruchomości mogą być oddawane w użyczenie, użytkowanie, dzierżawę i najem na czas nieoznaczony lub oznaczony.

4. Przedmiotem dzierżawy, w trybie przetargowym, mogą być grunty nierolnicze oraz grunty użytkowane na cele rolne, dla których miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie przewiduje zmiany dotychczasowej funkcji z zastrzeżeniem ust. 5.

5. Wyraża się zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umów dzierżawy, najmu, użytkowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, jeżeli oddanie następuje :

- 1) na rzecz osoby lub jej następcy prawnego, która wybudowała na gruncie Gminy obiekt budowlany trwale lub nie trwale związany z gruntem na podstawie pozwolenia na budowę,
  - 2) na rzecz osoby, która korzystała jako ostatnia z nieruchomości na podstawie umowy przez okres co najmniej 3 lat i następuje przedłużenie umowy,
  - 3) na cele publiczne w rozumieniu art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami,
  - 4) na rzecz samorządowych jednostek organizacyjnych i innych jednostek samorządu terytorialnego lub Skarbu Państwa,
  - 5) innych- nie wymienionych w pkt 1 - 3 z ważnych przyczyn, w szczególności w przypadku przekazywania nieruchomości osobom prawnym i fizycznym prowadzącym działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą oświatową, naukową, badawczo-rozwojową, wychowawczą lub sportowo- turystyczną
6. Przepisu ust. 5 nie stosuje się gdy wpłynął więcej niż jeden wniosek o dzierżawę, najem lub użytkowanie tej samej nieruchomości.
7. Dopuszcza się zbycie nieruchomości w czasie trwania najmu lub dzierżawy.

#### **Rozdział 6.**

##### **Ustanawianie służebności gruntowych na nieruchomościach stanowiących własność gminy**

§ 12. Wójt Gminy może obciążać nieruchomości stanowiące własność Gminy Ruja służebnościami gruntowymi i przesyłu według zasad określonych w Kodeksie cywilnym.

§ 13. Sprawy wszczęte lecz nie zakończone przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały prowadzi się na podstawie przepisów dotychczasowych.

§ 14. Traci moc uchwała nr XXXIX/151/98 Rady Gminy Ruja z dnia 26 marca 1998 r. w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Ruja zmieniona uchwałami nr IX/40/99 z dnia 29 września 1999 r. , nr XII/53/99 z dnia 27.12.1999 r. i nr XXIII/121/2001 z dnia 29 czerwca 2001 r. (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z 2001 r. Nr 59, poz. 705)

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ruja .

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

Przewodniczący Rady Gminy Ruja:  
*A. Jaśkiewicz*