



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 29 marca 2017 r.

Poz. 1498

UCHWAŁA NR XXXIV/176/2017 RADY GMINY MALCZYCE

z dnia 27 marca 2017 r.

w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy Malczyce

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 2016 r. poz. 446 ze zm.) i art. 37 ust. 3,4 i 4a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r., o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2016 r. poz. 2147 ze zm.) uchwała się co następuje:

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Upoważnia się Wójta Gminy Malczyce do nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania, wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata, a także w przypadku, gdy po umowie dzierżawy lub najmu zawartej na czas oznaczony do trzech lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość zgodnie z zasadami określonymi w niniejszej uchwale.

2. Wójt Gminy Malczyce jest organem reprezentującym Gminę we wszystkich sprawach dotyczących gospodarowania nieruchomościami gminnymi w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2016 r. poz. 2147 ze zm.)

3. Decyzje w sprawach określonych w ust. 1 i 2 Wójt Gminy Malczyce podejmuje w formie zarządzenia.

Rozdział 2.

Zbywanie nieruchomości

§ 2. 1. Nieruchomości komunalne zbywane będą na zasadach określonych w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2016 r. poz. 2147 ze zm.) w oparciu o ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy lub decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego.

2. Tryb postępowania obowiązujący przy zbywaniu nieruchomości:

- 1) cena nieruchomości sprzedawanej w drodze bezprzetargowej może zostać rozłożona na raty na okres nie dłuższy niż 10 lat, przy czym pierwsza wpłata nie może być mniejsza niż 25% ceny nieruchomości, płatna do dnia zawarcia umowy przenoszącej własność. Warunkiem sprzedaży nieruchomości w takim przypadku, będzie zabezpieczenie wiarygodności Gminy w formie hipoteki. W razie nieterminowej zapłaty rat, pobierane będą odsetki ustawowe.
- 2) przy zbyciu nieruchomości w drodze przetargu koszty przygotowania nieruchomości do sprzedaży uwzględnia się w cenie nieruchomości ustalonej na podstawie jej wartości określonej przez biegłego rzeczoznawcę, a nabywca ponosi koszty zawarcia umowy notarialnej.

3. Nieruchomości komunalne będą oddawane w użytkowanie wieczyste na 99 lat

4. Przy oddawaniu gruntów w użytkowanie wieczyste pierwsza opłata wynosi: 15% ceny gruntu przeznaczonego na cele, o których mowa w art. 68 ust. 1 pkt 1, 2 i 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, 25% ceny gruntu przeznaczonego na inne cele

§ 3. Przy sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemcy, cenę lokalu zgodnie z art. 68 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami udziela się bonifikaty przy sprzedaży gdy zapłata następuje jednorazowo przed zawarciem umowy kupna sprzedaży:

- 1) o 90 % w razie równoczesnego wykupu lokali mieszkalnych w budynku dwurodzinnym oraz jednorodzinym,
- 2) o 95 % dla lokali położonych w budynkach powyżej dwóch lokali mieszkalnych.

§ 4. Sprzedaż przedmiotu określonego w § 3 następuje na rzecz jego dotychczasowego najemcy zajmującego w/w nieruchomość na podstawie umowy najmu na czas nieoznaczony.

§ 5. Koszty aktu notarialnego oraz koszty wpisania i wykreślenia hipoteki ponosi strona kupująca.

Rozdział 3. Nabywanie nieruchomości

§ 6. Wójt Gminy Malczyce może nabywać do gminnego zasobu nieruchomości, stanowiące własność osób fizycznych i prawnych oraz przysługujące tym osobom prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, gdy są one niezbędne do realizacji celów publicznych i zadań własnych Gminy Malczyce, gdy nabycie następuje:

- 1) w formie darowizny lub nieodpłatnego przejęcia na rzecz Gminy Malczyce
- 2) w następstwie wykonania prawa pierwokupu
- 3) w formie kupna nieruchomości.

§ 7. Tryb postępowania przy nabyciu:

- 1) przedmiotem nabycia mogą być nieruchomości niezbędne na cele rozwojowe gminy, zorganizowania działalności inwestycyjnych, a także na realizację innych celów publicznych, ekonomicznych i społecznych,
- 2) powierzchnia i cena nieruchomości oferowanej gminie jest ustalana w drodze negocjacji prowadzonej przez Wójta Gminy Malczyce z oferentem na podstawie przedstawionego operatu szacunkowego nieruchomości opracowanego przez gminę,
- 3) należność za nabywaną nieruchomość może być płacona jednorazowo lub w ratach, których wysokość i termin płatności jest ustalony w akcie notarialnym.

Rozdział 4. Zamiana nieruchomości

§ 8. Zamiana nieruchomości jest możliwa w przypadkach regulacji stanów prawnych lub przy nabywaniu nieruchomości na zadania własne w gminie.

§ 9. Zamianę nieruchomości gruntowych na nieruchomości stanowiące własność osób fizycznych lub osób prawnych może być realizowana przy zachowaniu następujących warunków:

- 1) nieruchomości zakwalifikowane do zamiany podlegają wycenie przez rzeczoznawcę majątkowego,
- 2) w przypadku nierównej wartości zamiennych nieruchomości stosuje się dopłatę, której wysokość jest równa różnicy wartości zamiennych nieruchomości,
- 3) zapłata różnicy na rzecz gminy nastąpi najpóźniej do dnia podpisania aktu notarialnego,
- 4) koszty zawarcia umowy obie strony ponoszą w równych częściach.

Rozdział 5. Wydzierżawienie, wynajmowanie nieruchomości

§ 10. Okres dzierżawy lub najmu ustala Wójt Gminy Malczyce biorąc pod uwagę przeznaczenie i sposób zagospodarowania nieruchomości.

§ 11. Nieruchomości mogą być wdzierżawiane lub wynajmowane:

- 1) na czas nieoznaczony,
- 2) na czas oznaczony do 10 lat,
- 3) gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony umowy zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość.

§ 12. Nieruchomości Gminy Malczyce lub ich części mogą być oddane w trybie bezprzetargowym, w dzierżawę lub najem na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony oraz po raz kolejny w dzierżawę lub najem, po umowie dzierżawy lub najmu tej samej nieruchomości lub jej tej samej części, zawartej na czas oznaczony do 3 lat:

- 1) właścicielom lub użytkownikom wieczystym nieruchomości sąsiedniej w celu umożliwienia im tymczasowego jej zagospodarowania do czasu stworzenia warunków jej zbycia lub jej zagospodarowania,
- 2) właścicielom lub użytkownikom wieczystym nieruchomości sąsiednich, którzy nie skorzystali z przedstawionej im oferty nabycia tego gruntu w drodze bezprzetargowej na zasadach przewidzianych w art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami,
- 3) pod realizację urządzeń przemysłowych
- 4) dotychczasowym dzierżawcom lub najemcom oraz ich następcom prawnym pod realizację upraw rolnych, ograniczonych w celu umożliwienia im tymczasowego zagospodarowania nieruchomości do czasu stworzenia warunków ich dalszego rozdysponowania,
- 5) osobom, które wybudowały w granicach nieruchomości gminnej lub jej części stały lub tymczasowy obiekt budowlany, ich następcom prawnym lub osobom, na rzecz których osoby te przeniosły przysługujące im ewentualne roszczenie o zwrot poczynionych na dzierżawionym gruncie nakładów, pod warunkiem, że te obiekty zostały wybudowane zgodnie z obowiązującym prawem i kontynuowany będzie dotychczasowy sposób korzystania z tej nieruchomości gruntowej lub jej części do czasu podjęcia działań przez Gminę Malczyce zmierzających do docelowego zagospodarowania gruntu zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego lub do czasu realizacji celu publicznego,
- 6) osobom wskazanym w art. 68 ust. 1 pkt 2 i 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

§ 13. Tryb postępowania przy wdzierżawieniu i wynajmowaniu nieruchomości:

- 1) przedmiotem wdzierżawienia i najmu mogą być nieruchomości, które z góry określonym czasie nie będą zagospodarowane bezpośrednio przez gminę
- 2) dzierżawa i najem mogą być dokonane wyłącznie na cel zgodny z funkcją w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku jego braku na cel zgodny z decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu lub decyzją o ustaleniu celu publicznego. W przypadku braku tych opracowań, dzierżawa i najem może być dokonana na cel określony w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego lub aktualnego użytkowania
- 3) zawarcia umowy dzierżawy, najmu następuje wyłącznie w formie pisemnej
- 4) zamiar zawarcia umowy najmu lub dzierżawy określa wykaz nieruchomości przeznaczonej do dzierżawy lub najmu
- 5) stawki czynszu dzierżawy i najmu ustala Wójt Gminy Malczyce w drodze zarządzenia
- 6) w przypadku przeprowadzenia postępowania przetargowego stawki ustalone przez Wójta Gminy Malczyce w drodze zarządzenia, stanowią minimalne stawki wywoławcze w przetargu,
- 7) czynsz dzierżawny jest płatny w okresach rocznych lub miesięcznych, natomiast najmu w okresach nie dłuższych niż miesiąc,

- 8) zobowiązuje się Wójt Gminy Malczyce do zamieszczania w umowach najmu i dzierżawy, postanowień umożliwiających aktualizację czynszu o wzrost cen towarów i usług konsumpcyjnych za I półrocze poprzedniego roku.

Rozdział 6.

Zajęcie pasa drogowego

§ 14. Określą się szczegółowe warunki zajęcia 1m² pasa drogowego drogi wewnętrznej (niezaliczonej do żadnej kategorii drogi publicznej) będącej własnością Gminy Malczyce na cele niezwiązane z ich budową, przebudową, remontem, utrzymaniem i ochroną.

1. Zajęcie pasa drogowego drogi wewnętrznej odbywa się za odpłatnością, na podstawie umowy cywilno – prawnej, zawartej przez Wójta Gminy Malczyce, w celu:

- a) prowadzenia w pasie drogowym dróg wewnętrznych robót niezwiązanych z budową, przebudową, remontem, utrzymaniem i ochroną dróg,
- b) umieszczania w pasie drogowym dróg wewnętrznych urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego,
- c) umieszczania w pasie drogowym dróg wewnętrznych obiektów budowlanych niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego oraz reklam,
- d) zajęcia pasa drogowego dróg wewnętrznych na prawach wyłączności w celach innych niż wymienione w ppkt a)-c)

2. Wójt Gminy Malczyce w drodze zarządzenia określi zasady zajmowania i wysokości opłat za zajęcie 1 m² pasa drogowego dróg wewnętrznych.

Rozdział 7.

Obciążenia

§ 15. Obciążanie nieruchomości i praw może nastąpić przez ustanowienie prawa użytkowania, służebności i hipoteki.

- 1) ustanowienie użytkowania następuje na zasadach określonych w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Ustanowienie użytkowania w trybie bezprzetargowym na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata oraz na czas nieoznaczony może nastąpić również na rzecz podmiotów realizujących cele publiczne określone w art. 6 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego albo decyzji o warunkach zabudowy.
- 2) ustanawiając prawo użytkowania, Wójt Gminy Malczyce zobowiązany jest, z wyłączeniem przypadków wskazanych w przepisach szczególnych:
 - a) ustalić odpłatność za użytkowanie w wysokości nie niższej niż w operacie szacunkowym, płatne jednorazowo lub w formie opłaty rocznej, która będzie waloryzowana corocznie przy zastosowaniu średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego za I półrocze roku poprzedniego;
 - b) szczegółowo określić zakres oraz sposób korzystania przez użytkownika z nieruchomości komunalnej.

§ 16. Umowne ustanowienia służebności gruntowych oraz osobistych obciążających nieruchomość komunalną następuje z zachowaniem przepisów ustawy z dnia 23 kwietnia 1996 r. Kodeks cywilny (Dz. U z 2017 poz. 459 ze zm.) oraz poniższych zasad:

- 1) ustalone zostanie wynagrodzenie za służebność w wysokości nie niższej niż w operacie szacunkowym, płatne jednorazowo lub w formie opłaty rocznej, która będzie waloryzowana corocznie przy zastosowaniu średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego za I półrocze roku poprzedniego;
- 2) budowa oraz utrzymanie urządzeń służących wykonywaniu służebności obciążać będzie właściciela nieruchomości władnącej.

§ 17. Umowne ustanowienie służebności przesyłu obciążających nieruchomości komunalną następuje z zachowaniem przepisów ustawy z dnia 23 kwietnia 1996 r. Kodeks cywilny oraz za wynagrodzeniem ustalonym w wysokości nie niższej niż w operacie szacunkowym, płatnym jednorazowo lub w formie opłaty rocznej, która będzie waloryzowana corocznie przy zastosowaniu średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłoszonego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego za I półrocze roku poprzedniego;

§ 18. Wójt Gminy Malczyce uprawniony jest do obciążania nieruchomości komunalnych hipoteką na zasadach określonych w ustawie z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U z 2016 r., poz. 790 ze zm.) do kwoty określonej w § 20 pkt 5.

Rozdział 8. Bezumowne użytkowanie

§ 19. W przypadku powstania zdarzenia władania nieruchomością Gminy Malczyce bez tytułu prawnego, od dnia tego zdarzenia Wójt Gminy Malczyce ustala opłatę w wysokości jednokrotności czynszu dzierżawnego obliczonego na podstawie obowiązujących przepisów w tym zakresie.

Rozdział 9. Postanowienia końcowe

§ 20. Obrót nieruchomością tj. zbywanie, zamiana, nabycie, obciążanie, której wartość netto wynikająca z operatu szacunkowego przekracza następująco:

1. Przy zbywaniu – 100.000,00 zł
2. Przy zamianie – 100.000,00 zł
3. Przy kupnie – 100.000,00 zł
4. Przy obciążaniu – 100.000,00 zł

5. Przy nabyciu nieodpłatnym – 100.000,00 zł wymaga każdorazowo odpowiedniej uchwały Rady Gminy Malczyce.

§ 21. Tracą moc uchwały:

1. Uchwała nr XXI/90/08 Rady Gminy Malczyce z dnia 28 marca 2008 r. w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Malczyce.

2. Uchwała nr V/28/2015 Rady Gminy Malczyce z dnia 24 lutego 2015 r. zmieniająca uchwałę nr XXI/90/08 Rady Gminy Malczyce z dnia 28 marca 2008 r. w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Malczyce.

3. Uchwała nr XVII/85/04 Rady Gminy w Malczycach z dnia 4 czerwca 2004 r. w sprawie ustalenia opłat za zajęcia pasa drogowego.

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Malczyce

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

Przewodniczący Rady Gminy:
M. Głowacki