



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 7 lipca 2015 r.

Poz. 4293

UCHWAŁA NR VI/62/2015 RADY MIEJSKIEJ ZBĄSZYNIA

z dnia 8 czerwca 2015 r.

w sprawie określenia zasad nabycia, zbycia i obciążania nieruchomości gruntowych oraz ich wdzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata

Na podstawie art. 18 ust. 1 i ust. 2 pkt 9 lit. a, art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2013 r. poz. 594 ze zm.) oraz w związku z art. 12, art. 13 ust. 1, art. 15, art. 18, art. 25 ust. 1 i ust. 2, art. 37 ust. 1, art. 70 ust. 1-3, art. 67 ust. 1, art. 68 ust. 1 pkt 7 i ust. 1a i 1b, art. 72 ust. 1 i 2, art. 84 ust. 3 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2014 r., poz. 518 ze zm.) uchwała się co następuje:

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Uchwała niniejsza określa zasady obrotu nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Zbąszyń, które w szczególności mogą być przedmiotem: sprzedaży, zamiany, zrzeczenia się, oddania w użytkowanie wieczyste, trwały zarząd, najem lub dzierżawę, użyczenia i to na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, jak również możliwe jest zawieranie kolejnych umów, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość.

2. Podstawą gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy są miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego Gminy Zbąszyń oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1), „ustawie” – ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2014 r. poz. 518 ze zm.);

2), „Gminie” – należy rozumieć Gminę Zbąszyń;

3), „Radzie” – należy przez to rozumieć Radę Miejską Zbąszynia;

4), „Burmistrzu” – należy przez to rozumieć Burmistrza Zbąszynia;

5), „nieruchomościach” – należy przez to rozumieć wszelkie nieruchomości (rolne i nie rolne), które stanowią przedmiot własności Gminy Zbąszyń;

6), „celach publicznych” – należy przez to rozumieć cele wymienione w art. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami;

7), „jednostce organizacyjnej” – należy przez to rozumieć gminne jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej.

4. Określone niniejszą uchwałą zasady stosuje się również odpowiednio do nabywania i zbywania udziałów we współwłasności lub w użytkowaniu wieczystym.

Rozdział 2.

Zasady gospodarowania nieruchomościami

§ 2. 1. Upoważnia się Burmistrza 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. Burmistrz Zbąszynia jest organem reprezentującym Gminę we wszystkich sprawach dotyczących gospodarowania nieruchomościami gminnymi w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2014 r. poz. 518 ze zm.).

3. Decyzje w sprawach określonych w ust. 1 i 2 Burmistrz podejmuje w formie zarządzenia.

Rozdział 3.

Nabywanie nieruchomości

§ 3. 1. W granicach samodzielnego zaciągania zobowiązań określonych w uchwale budżetowej, Burmistrz ma prawo nabywać do gminnego zasobu nieruchomości stanowiące własność osób fizycznych i prawnych oraz przysługujące tym osobom prawa użytkowania wieczystego nieruchomości w celu wykonywania zadań własnych Gminy, w szczególności w drodze:

- 1) komunalizacji;
- 2) wywłaszczenia;
- 3) zamiany;
- 4) darowizny;
- 5) nabywania prawa własności oraz użytkowania wieczystego od Skarbu Państwa w drodze umowy sprzedaży;
- 6) wykonania prawa pierwokupu;
- 7) nabycia od osób fizycznych i prawnych , w tym w celu zwolnienia ich z długu;
- 8) licytacji komorniczej;
- 9) ustawy o realizacji inwestycji drogowych.

2. Nabycie nieruchomości może nastąpić w całości lub w części.

3. Powierzchnia i cena nieruchomości oferowanej Gminie, zostaje ustalona w drodze negocjacji prowadzonej przez Burmistrza z oferentem na podstawie przedstawionego operatu szacunkowego nieruchomości opracowanego przez Gminę.

4. Należność za nabywaną nieruchomość może być płacona jednorazowo lub w ratach, których wysokość i termin płatności jest ustalony w akcie notarialnym.

Rozdział 4.

Zbywanie nieruchomości oraz lokali

§ 4. 1. Zbycie nieruchomości może nastąpić w drodze:

- 1) sprzedaży,
- 2) oddania w użytkowanie wieczyste,
- 3) zamiany,
- 4) darowizny,
- 5) przeniesienia prawa własności nieruchomości lub innych praw w celu zwolnienia z długu,
- 6) zniesienia współwłasności.

2. Burmistrz może zbyć nieruchomości stanowiące własność lub prawo użytkowania wieczystego:

1) w drodze przetargu- nieruchomości przewidziane pod zabudowę zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Gminy, decyzją o warunkach zabudowy oraz o charakterze rolnym;

2) w trybie bezprzetargowym- nieruchomości, których sprzedaż jest ustawowo zwolniona z obowiązku przetargowego trybu zbycia,

3) w trybie art. 231 Kodeksu cywilnego, jeżeli nieruchomość zabudowano i nie jest to sprzeczne z kierunkami rozwoju lub zamierzeniami inwestycyjnymi Gminy.

§ 5. Ustala się wysokość pierwszej opłaty za użytkowanie wieczyste:

1) pod budownictwo mieszkaniowe, oświatowe, wychowawcze, lecznicze i profilaktyki zdrowotnej oraz opieki społecznej i organizacji charytatywnych a także gruntu zabudowanego domami mieszkalnymi -15 % wartości określonej przez rzeczoznawcę,

2) pod budownictwo usługowe, handlowe, rzemieślnicze i pozostałe -20% wartości określonej przez rzeczoznawcę.

§ 6. 1. Przyznaje się prawo pierwszeństwa w nabywaniu na własność lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy najemcom określonym w art. 34 ustawy, niezależnie od daty i sposobu nawiązania najmu, z wyjątkiem lokali socjalnych.

2. Najemcy korzystają z pierwszeństwa w nabyciu lokali, jeżeli złożą oświadczenie, że wyrażają zgodę na cenę nabycia ustaloną zgodnie z przepisami ustawy w wysokości ustalonej przez Burmistrza i nie niższej niż wartość lokalu.

3. Od ceny nieruchomości zbywanej w drodze bezprzetargowej, którą jest zobowiązany zapłacić nabywca, a ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 3 ustawy, udziela się bonifikaty po odliczeniu nakładów w oparciu o zarządzenie Burmistrza, zgodnie z uchwałą nr XX/209/12 Rady Miejskiej Zbąszynia z dnia 4 czerwca 2012 r. w sprawie warunków udzielania bonifikat i wysokości stawek procentowych przy sprzedaży lokali mieszkalnych należących do Gminy Zbąszyń oraz budynków, w których znajduje się tylko jeden lokal mieszkalny.

4. Zaliczenie nakładów na poczet nabycia ceny lokalu następuje w oparciu o umowę najmu na podstawie opinii rzeczoznawcy majątkowego, po zweryfikowaniu jej przez administratora budynku.

§ 7. Cena nieruchomości zbywanej w drodze bezprzetargowej lub w drodze rokowań może być rozłożona na 5 rat rocznych (z możliwością płatności miesięcznej) na następujących zasadach:

1) I rata w wysokości 30 % ceny nabycia płatna do dnia sporządzenia umowy notarialnej,

2) rozłożona na raty nie spłacona część ceny podlega oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy równej stopie redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski,

3) wierzytelność gminy z tytułu nie spłaconej części ceny wraz z oprocentowaniem podlega zabezpieczeniu hipotecznemu oraz rygorowi egzekucji z art. 777 pkt 4 KPC.

§ 8. Wyłącza się ze sprzedaży następujące lokale mieszkalne będące własnością Gminy:

1) mieszkania socjalne,

2) w budynkach użyteczności publicznej,

3) w budynkach przeznaczonych do remontu kapitalnego lub do wyburzenia.

§ 9. Wolne lokale zbywane będą w drodze przetargu ustnego nieograniczonego.

§ 10. W przypadku nie skorzystania przez najemcę z pierwszeństwa w nabyciu lokalu mieszkalnego może on być zbyty w drodze przetargu.

Rozdział 5. Obciążanie nieruchomości

§ 11. 1. Umowne ustanowienie służebności gruntowych oraz osobistych obciążających nieruchomość gminną następuje z zachowaniem przepisów ustawy z dnia 23 kwietnia 1964. Kodeks cywilny (t. j. Dz. U. z 2014 r. , poz. 121 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) uwzględniając potrzeby nieruchomości władnącej wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, decyzji o warunkach zabudowy lub dotychczasowego sposobu korzystania z nieruchomości władnącej, ustanowiona służebność winna zapewnić możliwość zagospodarowania nieruchomości obciążonej;

3) budowa oraz utrzymanie urządzeń służących wykonywaniu służebności obciążać będzie właściciela nieruchomości władnącej.

2. Umowne ustanowienie służebności przesyłu obciążających nieruchomość przesyłu obciążających nieruchomość komunalną następuje z zachowaniem przepisów ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2014 r., poz.121 ze zm.) 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, ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego za I półrocze roku poprzedniego.

3. Nieruchomości stanowiące własność Gminy mogą być obciążane hipoteką umowną.

Rozdział 6.

Najem, wdzierżawianie i użyczenie nieruchomości

§ 12.1. Okres dzierżawy lub najmu ustala Burmistrz biorąc pod uwagę przeznaczenie i sposób zagospodarowania nieruchomości.

2. Nieruchomości mogą być wdzierżawiane lub wynajmowane, na czas oznaczony do 10 lat, a także w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony umowy zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość.

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

1) właścicielom lub użytkownikom wieczystym nieruchomości sąsiednich w celu umożliwienia im tymczasowego jej zagospodarowania do czasu stworzenia warunków jej zbycia lub jej zagospodarowania,

2) pod realizację urządzeń przesyłowych,

3) dotychczasowym dzierżawcom lub najemcom oraz ich następcom prawnym pod realizację upraw rolnych, ogrodniczych w celu umożliwienia im tymczasowego zagospodarowania nieruchomości do czasu stworzenia warunków ich dalszego rozdysponowania,

4) 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 zmierzających do docelowego zagospodarowania gruntu zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego lub do czasu realizacji celu publicznego,

5) osobom wskazanym w art. 68 ust. 1 pkt 1, 2 i 6 ustawy,

4. Nieruchomości stanowiące własność Gminy Zbąszyń mogą być użyczone zgodnie z art. 13 ust. 1 ustawy.

5. Tryb postępowania przy wdzierżawianiu i wynajmowaniu nieruchomości:

1) przedmiotem wdzierżawienia i najmu mogą być nieruchomości, które z góry w 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) zawarcie umowy dzierżawy, najmu następuje wyłącznie w formie pisemnej z okresem jej obowiązywania określonym w ust. 2,

4) zamiar zawarcia umowy najmu lub dzierżawy określa wykaz nieruchomości przeznaczonych do dzierżawy lub najmu,

5) stawki czynszu dzierżawy i najmu ustala Burmistrz w drodze zarządzenia,

6) w przypadku przeprowadzenia postępowania przetargowego stawki ustalone przez Burmistrza w drodze zarządzenia stanowią minimalne stawki wywoławcze w przetargu,

7) czynsz dzierżawny jest płatny w okresach rocznych lub miesięcznych, natomiast najem w okresach nie dłuższych niż miesiąc,

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

6. Szczegółowe warunki zajęcia 1 m² pasa drogowego drogi wewnętrznej (niezaliczonej do żadnej kategorii drogi publicznej) będącej własnością Gminy Zbąszyń na cele niezwiązane z ich budową, przebudową, remontem, utrzymaniem i ochroną.

7. Zajęcie pasa drogowego drogi wewnętrznej odbywa się za odpłatnością, na podstawie umowy cywilnoprawnej, zawartej przez Burmistrza, w celu:

1) prowadzenia w pasie drogowym dróg wewnętrznych urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego,

2) prowadzenia w pasie drogowym dróg wewnętrznych robót niezwiązanych z budową, przebudową, remontem, utrzymaniem i ochroną dróg,

3) umieszczania w pasie drogowym dróg wewnętrznych obiektów budowlanych niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego oraz reklam, 4) zajęcia pasa drogowego dróg wewnętrznych na prawach wyłączności w celach innych niż wymienione w ppkt 1)-3).

8. Burmistrz w drodze zarządzenia określi zasady zajmowania i wysokość opłat zajęcia 1 m² pasa drogowego dróg wewnętrznych.

Rozdział 7.

Przekazywanie nieruchomości komunalnym jednostkom organizacyjnym Gminy Zbąszyń nieposiadającym osobowości prawne

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

§ 14. 1. Burmistrz może udzielić bonifikaty od opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu obniżając je, nie więcej jednak niż o 99%, gdy nieruchomość oddawana jest w trwały zarząd:

1) na realizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz realizację innych celów publicznych, a także pod budownictwo mieszkaniowe,

2) jednostkom organizacyjnym, które prowadzą działalność charytatywną, opiekuńczą kulturalną, leczniczą, oświatową, naukową, badawczo-rozwojową, wychowawczą, sportową lub turystyczną na cele niezwiązane z działalnością zarobkową.

2. Wysokość udzielanej bonifikaty określa Burmistrz w decyzji o ustanowieniu trwałego zarządu.

§ 15. W przypadku przekazywania nieruchomości komunalnej jednostce organizacyjnej nieposiadającej osobowości prawnej w najem, dzierżawę lub użyczenie warunki korzystania z nieruchomości oraz opłaty z tego tytułu określa umowa zawierana przez Burmistrza z kierownikiem tej jednostki.

Rozdział 8.

Zamiana nieruchomości

§ 16. 1. Nieruchomości stanowiące własność Gminy mogą być przedmiotem zamiany w przypadku, gdy jest to uzasadnione potrzebami Gminy lub innych osób prawnych.

2. Zamiany nieruchomości dokonuje się na zasadach określonych w ustawie.

3. Warunki zamiany nieruchomości uzgadnia się w drodze rokowań.

Rozdział 9.
Postanowienia końcowe

§ 17. Sprawy wszczęte, lecz niezakończone przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały prowadzi się na podstawie jej przepisów.

§ 18. Traci moc uchwała Nr V/46/07 Rady Miejskiej w Zbąszyniu z dnia 29 marca 2007r. ze zm. w sprawie określenia zasad nabycia, zbycia i obciążania nieruchomości gruntowych oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata.

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Zbąszynia.

§ 20. Uchwała wchodzi w życie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady

(-) Marek Furman