

**UCHWAŁA NR V/31/07**  
**RADY MIEJSKIEJ W CHOROSZCZY**

z dnia 28 marca 2007 r.

**w sprawie określenia zasad gospodarki nieruchomościami należącymi do zasobu Gminy  
Choroszcz**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz.1591, z 2002 r. Nr 23 poz. 220 i Nr 62 poz.558, Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz. 1271, Nr 214 poz. 1806, z 2003 r. Nr 80 poz. 717, Nr 182 poz.1568, z 2004 r. Nr 102 poz. 1055, Nr 116 poz. 1203, Nr 167 poz. 1759, z 2005 r. Nr 172 poz. 1441, Nr 175 poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337), art. 34 ust. 6, art. 37 ust. 1 i 4, art. 68, art. 70 ust. 2-3, art. 72 ust. 2, art. 98a ust. 1 oraz art. 146 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603, Nr 281, poz. 2782, z 2005 r. Nr 130, poz. 1087, Nr 169, poz. 1420, Nr 175, poz. 1459, z 2006 r. Nr 104, poz. 708, Nr 220, poz. 1600 i 1601) uchwała się, co następuje:

**I. ZASADY OGÓLNE**

§ .1 Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- )1 Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Choroszcz;
- )2 Radzie – należy przez to rozumieć Radę Miejską w Choroszczy;
- )3 Burmistrzu – należy przez to rozumieć Burmistrza Choroszczy;
- )4 ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze. zm.);
- )5 nieruchomości gruntowej – należy przez to rozumieć nieruchomość wraz z częściami składowymi z wyłączeniem budynków i lokali, stanowiących odrębny przedmiot własności;
- )6 lokalu – należy przez to rozumieć lokale mieszkalne i użytkowe.

§ .2 Gospodarowanie nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy oraz zbywanie i ich nabywanie nieruchomości należy do Burmistrza, który w tym zakresie zobowiązany jest do zasad prawidłowej gospodarki zgodnych z przepisami ustawy oraz niniejszej uchwały.

**II. ZBYWANIE NIERUCHOMOŚCI I LOKALI**

§ .3 1. Ustalanie nabywców następuje w trybie przetargowym, z zastrzeżeniem ust. 2.

.2 Nieruchomości gruntowe lub lokale mogą być zbywane w trybie bezprzetargowym w wypadkach określonych w ustawie i przepisach szczególnych, a ponadto w przypadku określonym w § 4.

§ .4 Przyznaje się pierwszeństwo przy nabyciu lokali mieszkalnych także ich najemcom lub dzierżawcom nie spełniającym warunków określonych w art. 34 ust. 1 pkt 3 ustawy.

§.5 1. Cenę zbycia lub wywoławczą określa Burmistrz w zarządzeniu o przeznaczeniu nieruchomości gruntowej lub lokalu w oparciu o wartość ustaloną przez rzeczoznawcę majątkowego.

.2 Na poczet ceny zalicza się uzgodnione w umowie użytkowania, najmu lub dzierżawy nakłady dokonane na nieruchomości lub lokalu będącym przedmiotem zbycia – poniesione przez dzierżawcę, najemcę lub użytkownika, jeżeli nie zostały uprzednio rozliczone przez Gminę.

§.6 Burmistrz może stosować bonifikaty od ceny przy bezprzetargowym zbywaniu nieruchomości gruntowych lub lokali, na zasadach i w wysokości określonych w odrębnych uchwałach.

§.7 1. W przypadku sprzedaży lokalu mieszkalnego w trybie bezprzetargowym zapłata ceny może być na wniosek nabywcy rozłożona na raty roczne płatne przez okres 10 lat.

.2 W razie rozłożenia zapłaty ceny na raty, wysokość pierwszej wpłaty nie może być niższa jak 25% ustalonej ceny płatnej nie później niż do dnia zawarcia umowy przenoszącej własność, a pozostała należność rozłożona na raty podlega oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy procentowej równej 40% stopy redyskonta weksli, stosowanej przez Narodowy Bank Polski.

.3 W przypadku zbycia lokalu przez nabywcę, o którym mowa w ust. 1, raty stają się natychmiast wymagalne.

§.8 1. Nieruchomości gruntowe oddane w użytkowanie wieczyste mogą być zbywane użytkownikom wieczystym w wypadku gdy zostały zabudowane w sposób określony w umowie.

.2 Pierwszą opłatę za nieruchomość gruntową oddaną w użytkowanie wieczyste ustala się w wysokości 25% ceny gruntów, a za nieruchomość przeznaczoną pod budownictwo mieszkaniowe, sakralne z obiektami towarzyszącymi, na działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą oświatową, wychowawczą, naukową lub badawczą 20% ceny gruntów.

### **III. NABYWANIE I ZAMIANA NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH I LOKALI**

§.9 1. Nabywanie nieruchomości gruntowych i lokali oraz zamiana może nastąpić w wypadkach uzasadnionych interesami Gminy, a w szczególności ze względu na:

- )1 potrzeby inwestycyjne;
- )2 potrzeby realizacji zadań własnych i zleconych;
- )3 postanowienia przepisów szczególnych;
- )4 scalania nieruchomości i ich ponowny podział na działki;
- )5 tworzenie gminnych zasobów nieruchomości na cele rozwojowe Gminy i zorganizowanej działalności inwestycyjnej;
- )6 realizację innych celów publicznych w tym związanych z budownictwem urządzeń infrastruktury technicznej i budownictwa mieszkaniowego.

.2 Warunki nabycia nieruchomości gruntowych i lokali oraz zamiany ustala w imieniu Gminy Burmistrz w drodze rokowań.

.3 Dokonując zamiany bierze się pod uwagę wartość zamiennych nieruchomości lub lokali według wyceny rzeczoznawcy.

.4 Przystąpienie do rokowań w sprawie nabycia nieruchomości gruntowych i lokali może być podjęte pod warunkiem zabezpieczenia w budżecie Gminy wydatków na ten cel.

.5 Jeżeli cena nieruchomości gruntowych i lokalu podana przez stronę biorącą udział w rokowaniach odbiega od cen wolnorynkowych w obrocie dla tego rodzaju nieruchomości i lokali – Burmistrz zleca dla potrzeb wyceny sporządzenie szacunku wartości upoważnionemu biegłemu.

.6 Z przeprowadzonych rokowań sporządza się protokół zawierający:

- )7 oznaczenie nieruchomości i lokalu z dokładnym opisem;
- )8 dane dotyczące sprzedawcy;
- )9 przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy;
- )10 ustaloną cenę oraz warunki i termin zapłaty łącznie z kosztami nabycia;
- )11 inne istotne dane dotyczące przedmiotu nabycia.

.3 W przypadku sporządzenia szacunku wartości opinia biegłego stanowi załącznik do protokołu rokowań.

.4 Nieodpłatne nabycie nieruchomości gruntowych i lokali na rzecz Gminy może nastąpić w każdym przypadku przez Burmistrza, gdy jest to gospodarczo uzasadnione dla rozwoju Gminy, a przedmiot umowy jest wolny od wszelkich obciążeń za wyjątkiem służebności drogowych i budowy wszelkiej infrastruktury technicznej.

#### **IV. DZIERŻAWA, NAJEM, UŻYTKOWANIE I INNE OBCIĄŻANIE NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH I LOKALI UŻYTKOWYCH W ODNIESIENIU DO UMÓW ZAWIERANYCH NA OKRES DŁUŻSZY NIŻ 3 LATA**

§.10 1. Najemców, dzierżawców oraz użytkowników nieruchomości gruntowych i lokali użytkowych w odniesieniu do umów zawieranych na czas dłuższy niż 3 lata, wyłącza się w drodze przetargu, z zastrzeżeniem ust. 2 i 3.

.2 Postanowienia ust. 1 nie mają zastosowania do nieruchomości gruntowych i lokali użytkowych:

- )1 przeznaczonych na potrzeby administracji samorządowej;
- )2 przeznaczonych na potrzeby gminnych zakładów i jednostek budżetowych;
- )3 na które nie wyłoniono użytkownika, dzierżawcy lub najemcy w przetargu przeprowadzonym w trybie § 11 uchwały.

.3 W trybie bezprzetargowym mogą być ponadto oddawane w najem, dzierżawę lub użytkowanie nieruchomości gruntowe lub lokale użytkowe:

- )1 na cele statutowe organizacji społecznych;
- )2 na rzecz klubów i stowarzyszeń sportowych;
- )3 na cele użyteczności publicznej;

)4 w przypadkach, o których mowa w § 12 ust. 2 uchwały;

)5 w innych przypadkach – po uzyskaniu zgody Rady.

§ .11 1. Przetarg przeprowadza komisja w składzie co najmniej 3 osób, którą powołuje Burmistrz w drodze zarządzenia.

.2 Przedmiotem przetargu na najem, dzierżawę lub użytkowanie jest czynsz roczny lub miesięczna stawka czynszu za 1 m<sup>2</sup> i spełnienie dodatkowych wymogów określonych w warunkach przetargu.

.3 Niewyłonienie strony umowy w pierwszym przetargu umożliwia zawarcie umowy z oferentem proponującym najkorzystniejsze warunki.

§ .12 1. Szczegółowe warunki oddania nieruchomości gruntowej lub lokalu użytkowego w dzierżawę, najem lub użytkowanie określa umowa.

.2 Dotychczasowemu użytkownikowi, dzierżawcy lub najemcy przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy na dalszy okres, jeżeli przed jej rozwiązaniem złoży pisemną ofertę, jednakże pod warunkiem, że wywiązywał się z postanowień umowy i o ile nie będzie to kolidowało z interesem Gminy.

.3 Pierwszeństwo, o którym mowa w w ust. 1 przestaje obowiązywać w wypadku przeznaczenia lokalu użytkowego lub nieruchomości gruntowej do zbycia.

.4 Samowolne przekazanie uprawnień wynikających z umowy na osobę trzecią stanowi podstawę zastosowania sankcji przewidzianych w Kodeksie cywilnym, w tym rozwiązania umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia.

§ .13 1. Zwrot przedmiotu umowy po jej rozwiązaniu potwierdzony protokołem zdawczo-odbiorczym skutkuje zobowiązaniem do rozliczenia w okresie trzech miesięcy nakładów dokonanych w okresie trwania umowy, na które wcześniej wyrażono pisemną zgodę.

.2 Nakłady poniesione bez pisemnej zgody nie podlegają rozliczeniu i winny być odłączone od przedmiotu umowy, a przedmiot umowy, o ile to możliwe, przywrócony do stanu poprzedniego.

§ .14 Należności Gminy przewidziane w umowach o korzystanie z nieruchomości gruntowych i lokali użytkowych podlegają zmianie w odstępach rocznych zgodnie ze wskaźnikami cen towarów i usług ogłaszanych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”.

§ .15 Obciążenie nieruchomości gruntowych i lokali użytkowych odbywać się będzie według zasad określonych w Kodeksie cywilnym oraz ustawie o księgach wieczystych i hipotece.

## V. INNE POSTANOWIENIA

§ .16 Nieruchomości Gminy przekazywane są w trwałą zarząd, oddawane w najem lub dzierżawę na rzecz gminnych jednostek organizacyjnych w celu wyposażenia ich w majątek niezbędny do prowadzenia przez nie działalności statutowej.

§ .17 Nieruchomości gminnego zasobu mogą być wnoszone jako wkłady niepieniężne do spółek z udziałem Gminy.

§ .18 1. Właściciele nieruchomości oraz użytkownicy wieczysti, o których mowa w art. 98a i 144 ust. 2 ustawy wnoszą opłaty adiacenckie:

- )1 stanowiące wzrost wartości nieruchomości spowodowanej zatwierdzeniem podziału w wysokości różnicy wartości przed i po podziale nieruchomości;
- )2 stanowiące różnicę między wartością jaką nieruchomość miała przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej, a wartością jaką nieruchomość posiada po ich wybudowaniu.

2. Wysokość stawek procentowych dla opłat wymienionych w ust. 1 określają odrębne uchwały.

## **VI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

§ .19 Odstępstwa od zasad określonych w niniejszej uchwale wymagają zgody Rady.

§ .20 Umowy zawarte przed wejściem w życie niniejszej uchwały zachowują ważność.

§ .21 Traci moc uchwała Nr XXIX/207/98 Rady Miejskiej w Choroszczy z dnia 30 marca 1998 r. w sprawie zasad zbywania, nabywania i obciążania nieruchomości i lokali oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata.

§ .22 Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Choroszczy.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej  
w Choroszczy  
Piotr Paweł Dojlida