

UCHWAŁA NR XXV/243/06
RADY MIEJSKIEJ W CHOROSZCZY

z dnia 2 sierpnia 2006 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), art. 34 ust. 6, art. 72 ust. 2, art. 73 ust. 4, art. 76 ust. 1, art. 84, art. 86, 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) uchwala się, co następuje:

I. ZASADY OGÓLNE

§ 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 2.1) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Choroszcz;
- 2.2) Radzie – należy przez to rozumieć Radę Miejską w Choroszczy;
- 2.3) Burmistrzu – należy przez to rozumieć Burmistrza Choroszczy;
- 2.4) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami;
- 2.5) nieruchomości gruntowej – należy przez to rozumieć nieruchomość wraz z częściami składowymi z wyłączeniem budynków i lokali, stanowiących odrębny przedmiot własności;
- 2.6) lokalu – należy przez to rozumieć lokale mieszkalne i użytkowe.

II. ZBYWANIE NIERUCHOMOŚCI I LOKALI

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

§ 3. 1. Ustalanie nabywców następuje w trybie przetargowym z uwzględnieniem pierwszeństwa przysługującego z ustawy i z ust. 2 niniejszego paragrafu.

3.2. Przyznaje się pierwszeństwo przy nabyciu lokalu mieszkalnego także ich najemcom i dzierżawcom nie spełniającym warunków określonych w art. 34 ust. 1 pkt 3 ustawy.

§ 4. 1. W trybie bezprzetargowym nieruchomości gruntowe lub lokale mogą być zbywane w wypadkach określonych w ustawie (art. 37 ust. 2) i przepisach szczególnych, a ponadto w przypadku określonym w ust. 2.

4.2. Lokale mogą być zbywane bezprzetargowo także w przypadku, gdy zbywany jest lokal mieszkalny na rzecz jego najemcy, któremu zostało przyznane pierwszeństwo z mocy § 3 ust. 2 niniejszej uchwały.

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

5.2. Na poczet ceny zalicza się uzgodnione w umowie 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. Upoważnia się Burmistrza do stosowania bonifikat przy bezprzetargowym zbywaniu nieruchomości gruntowych lub lokali, wysokość których określają odrębne uchwały.

§ 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.

7.2. 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.

7.3. 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.

8.2. 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.

8.3. Osobom fizycznym, którym dochód miesięczny na jednego członka rodziny nie przekracza 50% średniego miesięcznego wynagrodzenia w gospodarce narodowej za ostatni kwartał roku poprzedzającego rok, za który opłata ma być wnoszona ogłoszonego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego – udziela się 50% bonifikaty od opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, jeśli nieruchomość jest przeznaczona lub wykorzystywana na cele mieszkaniowe.

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:

- 2.1) potrzeby inwestycyjne;
- 2.2) potrzeby realizacji zadań własnych i zleconych;
- 2.3) postanowienia przepisów szczególnych;
- 2.4) scalania nieruchomości i ich ponowny podział na działki;
- 2.5) tworzenie gminnych zasobów nieruchomości na cele rozwojowe Gminy i zorganizowanej działalności inwestycyjnej;

2.6) realizację innych celów publicznych w tym związanych z budownictwem urządzeń infrastruktury technicznej i budownictwa mieszkaniowego.

9.2. Warunki nabycia nieruchomości gruntowych i lokali oraz zamiany ustala w imieniu gminy Burmistrz w drodze rokowań.

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

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

9.5. 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.

9.6. Z przeprowadzonych rokowań sporządza się protokół zawierający:

2.7) oznaczenie nieruchomości i lokalu z dokładnym opisem;

2.8) dane dotyczące sprzedawcy;

2.9) przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy;

2.10) ustaloną cenę oraz warunki i termin zapłaty łącznie z kosztami nabycia;

2.11) inne istotne dane dotyczące przedmiotu nabycia.

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

9.4. 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 OBCIĄŻANIE NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH I LOKALI UŻYTKOWYCH.

§ 10. 1. Najemców i dzierżawców nieruchomości gruntowych i lokali wyłania się w drodze przetargu z zastrzeżeniem ust. 2 i 3.

10.2. Postanowienia ust. 1 nie mają zastosowania do nieruchomości i lokali:

2.1) przeznaczonych na potrzeby administracji samorządowej;

2.2) przeznaczonych na potrzeby gminnych zakładów i jednostek budżetowych;

2.3) na które nie wyłoniono dzierżawcy lub najemcy w przetargu przeprowadzonym w trybie § 11 uchwały.

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

3.1) przyległe do nieruchomości gruntowych stanowiących własność bądź użytkowanie wieczyste przyszłych dzierżawców;

- 3.2) na cele statutowe organizacji społecznych;
- 3.3) na rzecz klubów i stowarzyszeń sportowych;
- 3.4) na cele użyteczności publicznej;
- 3.5) w przypadkach, o których mowa w § 12 ust. 2 uchwały;
- 3.6) w innych przypadkach – po uzyskaniu zgody Rady.

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

11.2. Przedmiotem przetargu na najem, dzierżawę lub użytkowanie jest czynsz roczny lub miesięczna stawka czynszu za 1 m² i spełnienie dodatkowych wymogów określonych w warunkach przetargu.

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

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

12.2. Dotychczasowemu 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.

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

12.4. 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.

13.2. 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 ogłaszanymi przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”.

§ 15. Obciążenie nieruchomości gruntowych i lokali 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, najem bądź dzierżawę na rzecz gminnych jednostek organizacyjnych nie posiadających osobowości prawnej 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. 144 ust. 2 ustawy wnoszą opłaty adiacenckie:

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

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

18.3. Ustala się stawkę procentową opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej zatwierdzeniem podziału w wysokości 50% różnicy wartości przed i po podziale.

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
mgr inż. Romuald Szydłowski