

**Uchwała Nr XXIX/211/04
Rady Miejskiej w Drezdenku
z dnia 28 października 2004 roku**

**w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości
oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 roku Nr 142, poz. 1591 ze zm.) w związku z art. 14 ust. 5, art. 34 ust. 6, art. 37 ust. 3 i 4, art. 43 ust. 6, art. 68 ust. 1, art. 70 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2000 roku Nr 46, poz. 543 ze zm.)

uchwała się co następuje:

I. ZASADY OGÓLNE

§ 1.

1. Uchwała określa zasady nabywania, zbywania, obciążania i zamiany, użyczenia nieruchomości oraz oddawania ich w trwały zarząd, a także zasady wydzierżawiania lub najmu nieruchomości na okres dłuższy niż trzy lata.
2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
 - 1) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Drezdenko
 - 2) Burmistrzu – należy przez to rozumieć Burmistrza Miasta i Gminy Drezdenko
 - 3) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2000 roku Nr 46, poz. 543 ze zm.)
 - 4) gminny zasób nieruchomości – należy przez to rozumieć nieruchomości, które stanowią przedmiot własność Gminy i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego Gminy
 - 5) zbywaniu – należy przez to rozumieć sprzedaż lub oddawanie w użytkowanie wieczyste
 - 6) Radzie – należy przez to rozumieć Radę Miejską w Drezdenku
 - 7) celach publicznych - należy przez to rozumieć cele wymienione w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2000 roku Nr 46, poz. 543 ze zm.)
 - 8) jednostce samorządu terytorialnego – należy przez to rozumieć gminę, powiat lub województwo
 - 9) jednostce organizacyjnej – należy przez to rozumieć gminną jednostkę organizacyjną nie posiadającą osobowości prawnej

§ 2.

1. Decyzje związane z obrotem nieruchomościami podejmuje Burmistrz.
2. Burmistrz jest zobowiązany do gospodarowania nieruchomościami w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki.

3. Burmistrz sporządzając i podając do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości przeznaczonych do zbycia bierze pod uwagę następujące wyłączenia:
 - 1) nie podlegają zbyciu nieruchomości, w których prowadzona jest działalność charytatywna, opiekuńcza, kulturalna, lecznicza, oświatowa, naukowa, sportowa lub turystyczna
 - 2) nie podlegają sprzedaży lokale mieszkalne położone w budynkach szkolnych na terenie miasta Drezdenka
 - 3) nie podlegają sprzedaży lokale położone w budynkach przeznaczonych do rozbiórki
4. Koszty remontów oraz rozdzielenia mediów w lokalach mieszkalnych położonych w budynkach na terenie gminy, w których prowadzona jest działalność oświatowa ponosi kupujący.
5. Burmistrz przed sporządzeniem i podaniem do publicznej wiadomości wykazu nieruchomości przeznaczonych do zbycia, zasięga opinii zebrania wiejskiego na terenie, którego położona jest nieruchomość, w przypadku wykorzystywania jej na cele publiczne.
6. O uzyskanej opinii, o której mowa w ust. 5 informuje Radę.

II. NABYWANIE NIERUCHOMOŚCI

§ 3.

1. Nieruchomości nabywane są do gminnego zasobu nieruchomości ze względu na:
 - 1) potrzeby inwestycyjne
 - 2) potrzeby realizacji zadań własnych
 - 3) postanowienia przepisów szczegółowych
 - 4) realizację innych celów publicznych
2. Odpłatne nabycie nieruchomości, której cena transakcji przekracza równowartość 50.000 złotych wymaga zgody Rady.

III. ZAMIANA NIERUCHOMOŚCI

§ 4.

1. Zamiany nieruchomości dokonuje się ze względu na:
 - 1) zamierzenia inwestycyjne
 - 2) konieczność realizacji zadań własnych
 - 3) obowiązki wynikające z przepisów szczegółowych
 - 4) realizacji innych celów publicznych
3. Burmistrz dokonując zamiany nieruchomości bierze pod uwagę wartość zamienianych nieruchomości, określoną przez rzeczoznawcę majątkowego.
4. Warunki zamiany nieruchomości uzgadnia się w drodze rokowań.
5. Rozliczenie należności stron z tytułu zamiany nieruchomości może obejmować oprócz wartości nieruchomości również odszkodowania i inne wzajemne zobowiązania stron.

IV. ZBYWANIE NIERUCHOMOŚCI

§ 5.

1. Sprzedaż lub oddawanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości stanowiących gminny zasób nieruchomości następuje w drodze przetargu lub w drodze bezprzetargowej według zasad obowiązujących w ustawie.
2. O formie przetargu oraz rokowań decyduje Burmistrz.
3. Zbywanie nieruchomości w drodze przetargu odbywa się na następujących zasadach:
 - 2) decyzję o wysokości obniżki ceny wywoławczej w drugim przetargu podejmuje Burmistrz, po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji Planu i Budżetu
 - 3) cena nieruchomości ustalona w rokowaniach z nabywcą podlega akceptacji Rady

§ 6.

1. Zwalnia się z obowiązku zbycia w drodze przetargu nieruchomości, gdy sprzedaż nieruchomości następuje na rzecz osoby, która dzierżawi nieruchomość na podstawie umowy zawartej co najmniej na 10 lat, jeżeli nieruchomość ta została zabudowana na podstawie zezwolenia na budowę.
2. Przepisu ust. 1 nie stosuje się w przypadku gdy o nabycie nieruchomości ubiega się więcej niż jeden podmiot spełniający powyższe warunki.

§ 7.

1. Przyznaje się pierwszeństwo w nabyciu lokali użytkowych, w tym garaży ich najemcą lub dzierżawcą, jeżeli zajmują oni lokal na podstawie umowy najmu lub dzierżawy co najmniej 1 rok i nie mają zaległości w realizacji zobowiązań płatniczych z różnych tytułów w stosunku do Gminy.
2. Osoby, o których mowa w ust. 1 oraz w art. 34 ust. 1 pkt 3 ustawy, które złożą wnioski o nabycie lokalu, w tym garażu wraz z oświadczeniem, że wyrażają zgodę na cenę ustaloną w sposób określony w niniejszej uchwale, korzystają z prawa pierwszeństwa w nabyciu nieruchomości.

§ 8.

1. W przypadku sprzedaży nieruchomości w drodze bezprzetargowej wyraża się zgodę na udzielenie bonifikaty od ceny nieruchomości oraz rozłożenie należności na oprocentowane raty do lat 10.
2. Bonifikaty, o której mowa w ust. 1 udziela się, jeżeli nieruchomość jest sprzedawana jako lokal mieszkalny na następujących zasadach:
 - 1) przy sprzedaży lokali oddanych do użytku przed 5 grudnia 1990 roku:
 - a) jeżeli lokal położony jest na terenie miasta w wysokości 90 % ceny lokalu, jeżeli nabycie następuje za jednorazową zapłatą,
 - b) jeżeli lokal położony jest na terenie gminy w wysokości 95 % ceny lokalu, jeżeli nabycie następuje za jednorazową zapłatą,
 - 2) przy sprzedaży lokali oddanych do użytku po 5 grudnia 1990 roku w wysokości 50 % ceny lokalu, jeżeli nabycie następuje za jednorazową zapłatą

- 3) przy sprzedaży lokali oddanych do użytku przed 5 grudnia 1990 roku w systemie ratalnym stosuje się następujące zasady:

ILOŚĆ RAT	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Wysokość bonifikaty w %	85	75	65	55	45	35	25	15	5

- 4) przy sprzedaży lokali oddanych do użytku po 5 grudnia 1990 roku w systemie ratalnym stosuje się następujące zasady:

ILOŚĆ RAT	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Wysokość bonifikaty w %	45	40	35	30	25	20	15	10	5

3. Przy sprzedaży lokali użytkowych, w tym garaży w systemie ratalnym stosuje się następujące zasady:

ILOŚĆ RAT	2	3	4	5
Wysokość I raty w %	40	40	35	35

4. Raty płatne są w terminie do 31 marca każdego następnego roku po zawarciu umowy przenoszącej własność.
5. Ustala się umowne stopy procentowe od nie spłaconych części rozłożonych na raty:
 - 1) przy sprzedaży lokali mieszkalnych - w wysokości 10 % w stosunku rocznym
 - 2) przy sprzedaży lokali użytkowych, w tym garaży - w wysokości 5 % w stosunku rocznym
6. W pozostałych przypadkach zbycia bezprzetargowego, a także w drodze rokowań sposób rozłożenia na raty ustalonej ceny nieruchomości określa się w umowie na warunkach wynikających z ustawy.
7. W razie zbycia nieruchomości lub lokalu przez nabywcę raty stają się natychmiast wymagalne.

§ 9.

1. Osobom, które nabyły lokal mieszkalny od Gminy przed wejściem w życie Uchwały nr XX/146/2000 Rady Miejskiej w Drezdenku z dnia 28 kwietnia 2000 roku w sprawie zmiany Uchwały nr X/77/99 Rady Miejskiej w Drezdenku z dnia 25 maja 1999 roku w sprawie określenia zasad nabywania i zbywania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania na okres dłuższy niż 3 lata przysługuje na ich wniosek prawo do skrócenie okresu zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji z 10 lat na 5 lat, licząc od dnia jego nabycia.
2. Prawo określone w ust. 1 nie przysługuje osobom, które dokonały zbycia lokalu lub wykorzystały go na inne cele.
3. Zmiana umowy wymaga formy aktu notarialnego.
4. Koszty związane ze zmianą aktu notarialnego pokrywa wnioskodawca.

V. UŻYCZANIE NIERUCHOMOŚCI

§ 10.

1. Użyczenie nieruchomości może w szczególności polegać na udostępnianiu ich:
 - 1) osobom fizycznym i osobom prawnym, które prowadzą działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukową, badawczo – rozwojową, wychowawczą, sportową lub turystyczną, na cele niezwiązane z działalnością zarobkową, a także organizacją pożytku publicznego na cele prowadzonej działalności pożytku publicznego
 - 2) na rzecz Skarbu Państwa albo na rzecz jednostek samorządu terytorialnego
 - 3) kościołom i związkom wyznaniowym, mającym uregulowane stosunki z państwem, na cele działalności sakralnej
 - 4) jednostką organizacyjnym na cele związane z ich działalnością
2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 4 wyraża się zgodę na zawarcie umowy na czas dłuższy niż 3 lata.

VI. ODDAWANIE NIERUCHOMOŚCI W TRWAŁY ZARZĄD

§ 11.

Nieruchomości stanowiące gminny zasób nieruchomości mogą być oddawane w trwałe zarząd jednostką organizacyjnym, których celem statutowym jest działalność kulturalna, oświatowo – wychowawcza i sportowo – turystyczna.

VII. OBCIĄŻANIE NIERUCHOMOŚCI

§ 12.

1. Obciążanie nieruchomości stanowiących gminny zasób nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi polega w szczególności na:
 - 1) oddawaniu nieruchomości w użytkowanie
 - 2) ustanawianiu służebności gruntowej
2. Oddawanie nieruchomości w użytkowanie nieodpłatne albo na czas oznaczony powyżej lat 10, może nastąpić tylko za zgodą Rady.
3. Przepisu ust. 2 nie stosuje się do oddania nieruchomości w nieodpłatne użytkowanie instytucjom państwowym.
4. Służebności gruntowe mogą być ustanawiane nieodpłatnie.
5. Ustanowienie użytkowania na rzecz osoby fizycznej wymaga zgody Rady.
6. Zawieranie umów użytkowania na czas dłuższy niż 3 lata następuje w drodze bezprzetargowej.

VIII. WYDZIERŻAWIANIE LUB NAJEM NIERUCHOMOŚCI

§ 13.

1. Nieruchomości są wdzierżawiane lub wynajmowane na czas oznaczony lub nieoznaczony w drodze przetargu.
2. Wyraża się zgodę na odstąpienie od przetargu i zawarcie umowy na okres dłuższy niż 3 lata jeżeli oddanie nieruchomości w dzierżawę lub najem następuje:
 - 1) na cel rolniczo – ogrodniczy lub urządzenia zieleńców i ogródków przydomowych

- 2) na rzecz osoby, która wybudowała na gruncie Gminy obiekt budowlany lub jej następcy prawnego
 - 3) na rzecz osoby, która korzystała jako ostatnia z nieruchomości na podstawie umowy
 - 4) na cele publiczne
3. W przypadku dzierżawy lub najmu nieruchomości w drodze przetargu stosuje się następujące zasady:
- 1) przetarg przeprowadza komisja w składzie 3 osób
 - 2) w przypadku nie wyłonienia strony umowy w pierwszym przetargu ogłasza się drugi przetarg, z możliwością obniżenia ceny wywoławczej
 - 3) nie wyłonienie strony umowy w drugim przetargu umożliwia zawarcie umowy z oferentem proponującym najkorzystniejsze warunki umowy
4. Przedmiotem przetargu jest roczna lub miesięczna stawka czynszu, przy spełnieniu dodatkowych wymogów określonych w warunkach przetargu.
5. Stawki czynszu dzierżawnego lub najmu ustala Burmistrz, po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji Planu i Budżetu.

IX. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 14.

Sprawy nieuregulowane niniejszą uchwałą wymagają zgody Rady.

§ 15.

Zobowiązuje się Burmistrza do składania Radzie rocznych sprawozdań z wykonania niniejszej uchwały.

§ 16.

Do budynku z jednym lokalem mieszkalnym stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące pierwszeństwa i bonifikat zawarte w rozdziale IV. Zbywanie nieruchomości niniejszej uchwały.

§ 17.

1. Nabywcy praw do nieruchomości Gminy uiszczają oprócz należnej ceny za prawo do nieruchomości, również koszty związane z pracami geodezyjnymi i z wyceną nieruchomości oraz koszty notarialne i sądowe jeżeli nieruchomość zbywana jest w drodze bezprzetargowej, natomiast tylko koszty notarialne i sądowe jeżeli nieruchomość zbywana jest w drodze przetargu.
2. Koszty przygotowania nieruchomości do zbycia w drodze bezprzetargowej ustala Burmistrz.
3. Zaliczkę, o której mowa w ust. 2 wpłaca się w terminie 14 dni od daty otrzymania pisma.
4. Zaliczka wymieniona w ust. 3 ulega przepadkowi na rzecz Gminy w przypadku rezygnacji z chęci nabycia nieruchomości.

§ 18.

W sprawach wszczętych lecz nie zakończonych mają zastosowanie przepisy niniejszej uchwały.

§ 19.

1. Tracą moc:

- 1) Uchwała Nr VI/37/03 Rady Miejskiej w Drezdenku z dnia 31 stycznia 2003 roku w sprawie określenia zasad nabywania i zbywania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania na okres dłuższy niż 3 lata
- 2) Uchwała Nr XXII/158/04 Rady Miejskiej w Drezdenku z dnia 29 kwietnia 2004 roku w sprawie zmiany Uchwały Nr VI/37/03 Rady Miejskiej w Drezdenku z dnia 31 stycznia 2003 roku w sprawie określenia zasad nabywania i zbywania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania na okres dłuższy niż 3 lata

§ 20.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Drezdenko.

§ 21.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego i podlega podaniu do publicznej wiadomości w sposób zwyczajowo przyjęty.

Z-ca Przewodniczącego Rady Miejskiej
/-/ mgr Maciej Pietruszak

Uzasadnienie:

Zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 roku Nr 142, poz. 1591 ze zm.) do wyłącznej

właściwości rady gminy należy podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych gminy, przekraczających zakres zwykłego zarządu, a dotyczących zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości gruntowych ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż 3 lata, o ile ustawy szczegółowe nie stanowią inaczej.

Przygotowanie niniejszego projektu uchwały spowodowane zostało wprowadzeniem zmian do ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2000 roku Nr 46, poz. 543 ze zm.), które wyszły w życie z dniem 22 września 2004 roku.