

UCHWAŁA Nr XVIII/ 146/ 08

Rady Miejskiej w Człopa

z dnia 14 listopada 2008 roku

w sprawie ustalenia zasad nabywania, zbywania, wydzierżawiania i obciążania nieruchomości stanowiących mienie komunalne Miasta i Gminy Człopa.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a i pkt 15, art. 40 ust. 1 i 2 pkt 3, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym /tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153 poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218/ w związku z art. 13, art. 14 ust. 5, art. 25 ust. 1, art. 34 ust. 4 i 5, art. 37 ust. 3 i 4, art. 68 ust. 1 pkt 7 i 10 oraz ust. 3, art. 72 ust. 2, art. 73 ust. 4, art. 76 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami /tekst jednolity 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 2000 r. Nr 6, poz. 70, z 2006 r. Nr 104, poz. 708, Nr 220, poz. 1600 i 1601, z 2007 r. Nr 69, poz. 468, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 59, poz. 369/ Rada Miejska w Człopie uchwała, co następuje:

I. CZĘŚĆ OGÓLNA

§ 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- a) Gminie - rozumie się przez to Gminę Człopa,
- b) ustawie - rozumie się przez to ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami,
- c) nieruchomości wydzierżawianej na cele rolne - należy przez to rozumieć również nieruchomości lub ich części użytkowane lub przeznaczone do użytkowania jako ogrody,
- d) pozostałe terminy ujęte w niniejszej uchwale należy definiować w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami.

§ 2. Gospodarowanie gminnym zasobem nieruchomości oraz nieruchomościami przekazanymi Gminie we władanie odbywa się:

- a) w oparciu o przepisy powszechnie obowiązujące oraz przepisy prawa miejscowego, w szczególności określone w ustawie i w niniejszej uchwale,
- b) zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki, ze szczególnym uwzględnieniem konieczności zapewnienia realizacji zadań publicznych i interesów wspólnoty samorządowej,
- c) przy pomocy komórek organizacyjnych urzędu, a także gminnych jednostek organizacyjnych.

§ 3. Upoważnia się Burmistrza Miasta i Gminy Człopa do następujących czynności z zakresu gospodarowania nieruchomościami:

- a) zbywania nieruchomości,
- b) obciążania nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi,
- c) oddawania nieruchomości lub ich części w dzierżawę, najem, użyczenie,

- d) oddawania nieruchomości w trwałe zarząd,
- e) nabywania nieruchomości,
- f) nabywania praw ograniczonych do nieruchomości.

§ 4. 1. Jeżeli wartość nieruchomości objętej czynnością wymienioną w § 3 przekracza kwotę 50.000,00 zł, decyzję podejmuje Rada Miejska w formie uchwały.
2. Przepisów ust. 1 nie stosuje się przy nabyciu nieruchomości w trybie ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa.

§ 5. Zwalnia się z obowiązku zbycia w przetargu nieruchomości:

- 1. Przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe lub na realizację urządzeń infrastruktury technicznej albo innych celów publicznych, jeżeli cele te będą realizowane przez podmioty, dla których są celami statutowymi i których dochody przeznacza się w całości na działalność statutową.
- 2. Na rzecz osoby, która dzierżawi nieruchomość na podstawie umowy zawartej co najmniej na 10 lat, jeżeli nieruchomość ta została zabudowana na podstawie pozwolenia na budowę.

§ 6. 1. Cenę nieruchomości ustala Burmistrz na podstawie aktualnego operatu szacunkowego sporządzonego przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego.
2. Wysokość pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego wynosi od 15% do 25% wartości nieruchomości gruntowej ustalanej indywidualnie przez Burmistrza.
3. Cenę nieruchomości lub jej części oraz opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków obniża się o 50%.
4. Cenę nieruchomości zbywanej w drodze przetargu podlega zapłacie nie później niż do dnia zawarcia umowy przenoszącej własność.

§ 7. 1. Nie prowadzi się sprzedaży lokali użytkowych.

§ 8. 1. Nieruchomości mogą być obciążane prawami rzeczowymi ograniczonymi za wynagrodzeniem określonym w umowie pomiędzy Burmistrzem a stroną.
2. Dopuszcza się ustanowienie na nieruchomościach gminnych hipotek, jeżeli zajdzie potrzeba zabezpieczenia kredytu lub pożyczki zaciąganych na realizację zadań inwestycyjnych, remontowych lub modernizacyjnych przewidzianych budżetem.

§ 9. Nieruchomości wytypowane do zbycia przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały zbywane będą na zasadach dotychczas obowiązujących.

II. ZASADY SPRZEDAŻY LOKALI MIESZKALNYCH

§ 10. 1. Niniejszy rozdział określa szczegółowe zasady sprzedaży samodzielnych lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Człopa, z jednoczesną sprzedażą lub oddaniem w użytkowanie wieczyste gruntu, związanej z własnością tego lokalu - zwanych dalej "lokałem".
2. Celem sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Człopa jest racjonalne gospodarowanie zasobami mieszkaniowymi.
3. Sprzedaż lokali odbywa się w szczególności zgodnie z:
a) planem zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Człopa,
b) wieloletnim programem gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

4. Burmistrz może sprzedawać samodzielne lokale mieszkalne, jeżeli leży to w interesie Gminy.

§ 11. Sprzedaż lokali mieszkalnych odbywa się w trybie:

1. Przetargowym w przypadku zbywania wolnych lokali mieszkalnych.
2. Bezprzetargowym w przypadku zbywania lokali mieszkalnych na rzecz najemców korzystających z pierwszeństwa ich nabycia z uwzględnieniem zasad niniejszej uchwały.

§ 12. 1. Na cenę sprzedaży nieruchomości w drodze bezprzetargowej składa się wartość nieruchomości przedstawiona w aktualnym operacie szacunkowym, należny podatek VAT oraz koszty przygotowania nieruchomości do sprzedaży.

2. Osoba, której przysługuje prawo nabycia nieruchomości w drodze bezprzetargowej wpłaca przed nabyciem nieruchomości co najmniej 50% kosztów związanych z przygotowaniem nieruchomości do sprzedaży /koszty sporządzenia wyceny, nieruchomości, podziału, mapy itp./ Pozostała część kosztów związanych z przygotowaniem nieruchomości do sprzedaży podlega zapłacie nie później niż do dnia zawarcia umowy przenoszącej własność.

3. W przypadku wycofania się z nabycia nieruchomości, strona zainteresowana w całości pokrywa koszty związane z przygotowaniem nieruchomości do sprzedaży.

4. Przy nabyciu nieruchomości na raty stosuje się następujące zasady:

- a) zapłata ceny następuje w okresie nie dłuższym niż 10 lat,
- b) wysokość pierwszej wpłaty nie może być mniejsza niż 10% należnej ceny i winna być uiszczona przed zawarciem aktu notarialnego. Wysokość pierwszej wpłaty ustala indywidualnie Burmistrz w porozumieniu z nabywcą..

§ 13. 1. Przy sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych i jednorodzinnych w drodze bezprzetargowej od ustalonej ceny udziela się bonifikaty w następujący sposób:

- a) dla lokali w budynkach wielorodzinnych, posiadających dwa i więcej mieszkań udziela się 70% zniżki od wartości lokalu ustalonej przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego /łącznie z pomieszczeniami przynależnymi, budynkami gospodarczymi i gruntem/,
- b) w przypadku jednorazowej zapłaty za lokal w budynku wielorodzinnym stosuje się dodatkową ulgę wynoszącą 60% od wartości lokalu ustalonej przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego /łącznie z pomieszczeniami przynależnymi, budynkami gospodarczymi i gruntem/,
- c) wprowadza się dodatkową ulgę w wysokości 40% dla nabywców lokali w budynkach wielorodzinnych jeśli wszyscy jednocześnie przystąpią do kupna lokali; w przypadku gdy w budynku pozostaje jeden lokator, ulga nie przysługuje,
- d) w przypadku kupna lokalu w budynku jednorodzinnym ustala się ulgę w wysokości 90% od wartości budynku wraz z budynkami gospodarczymi oraz gruntem przy jednorazowej zapłacie lub analogicznie 70% przy kupnie na raty,
- e) wartości procentowe stosowane przy obniżkach nie sumują się.

2. Przy sprzedaży lokali położonych w budynkach, w których przeprowadzone zostały w ciągu poprzednich 5 lat remonty, naprawy lub modernizacje, których koszt w przeliczeniu na 1 m² powierzchni mieszkalnej wyniósł powyżej 110,00 zł, nie udziela się bonifikat.

§ 14. 1. Sprzedaży nie podlegają lokale:

- a) co do których przewidziana jest zmiana funkcji lub przeznaczenia wynikająca z planu zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Człopa i strategii zrównoważonego rozwoju Gminy Człopa;

- b) których przeznaczenie jest niezgodne z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz z innymi przepisami prawa bądź prowadzoną polityką gminną;
- c) socjalne;
- d) mieszkalne położone w budynkach przeznaczonych do realizacji zadań użyteczności publicznej, a w szczególności dla placówek opiekuńczo-wychowawczych, socjalnych, oświatowych, administracyjnych, kulturalnych, służby zdrowia itp.;
- e) wybudowane przy udziale środków Gminy lub Skarbu Państwa dla osób dotkniętych zdarzeniami losowymi;

§ 15. Najemcy lokali mieszkalnych mogą skorzystać z przysługującego im pierwszeństwa w nabyciu pod warunkiem:

- a) złożenia w ustalonym w zawiadomieniu o sprzedaży terminie wniosku,
- b) złożenia w ustalonym w zawiadomieniu terminie oświadczenia o wyrażeniu zgody na nabycie nieruchomości za cenę ustaloną na podstawie ustawy;
- c) uregulowania należności czynszowych oraz innych zobowiązań wobec Gminy Człopa oraz Zakładu Gospodarki Komunalnej w Człopie.

§ 16. Zmiana udziałów Gminy we własności nieruchomości wspólnych, mająca doprowadzić do zgodności z przepisami art. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali oraz zbycie części nieruchomości wspólnej, stanowiącej współwłasność Gminy odbywa się zgodnie z przepisami ustawy o własności lokali.

III. ZASADY WYDZIERŻAWIANIA NIERUCHOMOŚCI

§ 17. 1. Wyzierżawienie nieruchomości na okres dłuższy niż 3 lata następuje w drodze przetargowej z wyjątkiem przypadków określonych w § 22.

2. Umowy dzierżawy zawiera się na okres nie dłuższy niż 10 lat.

3. Dopuszcza się przekroczenie terminu określonego w ust. 2, jeżeli dotychczasowemu dzierżawcy przysługuje prawo do bezprzetargowego dzierżawienia nieruchomości na podstawie § 22 ust. 1 lit. a-h.

4. Przetargi na dzierżawę nieruchomości przeprowadza się w formie:

- a) przetargu ustnego nieograniczonego,
- b) przetargu ustnego ograniczonego,
- c) przetargu pisemnego nieograniczonego,
- d) przetargu pisemnego ograniczonego,

z zastrzeżeniem, iż w przypadku wydzierżawiania nieruchomości na cele rolne pierwszy przetarg ogranicza się do mieszkańców Gminy Człopa lub osób zamieszkujących poza jej granicami, które posiadają na terenie Gminy nieruchomości gruntowe.

5. Przetarg ogłasza, organizuje i przeprowadza Burmistrz, wybierając jedną z jego form, o których mowa w ust. 4, na zasadach określonych w ustawie, jak przy sprzedaży nieruchomości z zastrzeżeniem, iż wysokość wadium płaconego z tytułu przystąpienia do przetargu nie może być niższa niż 10,00 zł.

6. Stawki czynszu dzierżawnego i zasady ich aktualizacji oraz terminy płatności ustalane są odrębną uchwałą Rady Miejskiej w Człopie.

7. Stawki czynszu dzierżawnego, o których mowa w ust. 6, stanowią podstawę do:

- a) ustalenia stawki czynszu dzierżawnego przy wydzierżawianiu w drodze bezprzetargowej;
- b) ustalenia wywoławczej stawki czynszu dzierżawnego do przetargu.

§ 18. Nieruchomości winno wydzierżawiać się w ich granicach ewidencyjnych. W szczególnie uzasadnionych przypadkach można odstąpić od niniejszej zasady.

§ 19. 1. Z przedmiotu dzierżawy wyłącza się następujące użytki:

- a) drogi,
- b) lasy oraz grunty zadrzewione i zakrzewione.

2. W szczególnie uzasadnionych przypadkach zezwala się na wydzierżawienie nieruchomości lub ich części sklasyfikowanych jak w ust. 1 pkt b, o ile nie są zadrzewione i zakrzewione i mogą być wykorzystane na cele rolne (np. jako pastwisko).

§ 20. 1. Z zastrzeżeniem § 17 ust. 2 nieruchomości wydzierżawiane na cele rolne wydzierżawia się na okres co najmniej 6 lat.

2. Okres dzierżawy nieruchomości wydzierżawianych na cele inne niż wymienione w ust. 1 ustalany jest każdorazowo przez Burmistrza przy uwzględnieniu celu, na jaki nieruchomość ma być wydzierżawiona, a w szczególności spodziewanych, orientacyjnych kosztów i innych nakładów potrzebnych na zagospodarowanie nieruchomości.

§ 21. Przy wydzierżawianiu nieruchomości, a w szczególności przy określaniu terminu obowiązywania umowy, należy kierować się przede wszystkim wytycznymi miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jak również brać pod uwagę planowane terminy realizacji zadań Gminy, obejmujące swym zasięgiem przekazywane nieruchomości.

§ 22. 1. Rada Miejska zwalnia, z obowiązku przeprowadzania przetargów na wydzierżawienie nieruchomości na okres powyżej 3 lat w przypadku:

- a) dzierżawy na rzecz Skarbu Państwa lub innych jednostek samorządu terytorialnego;
- b) dzierżawy na rzecz gminnych osób prawnych i gminnych jednostek organizacyjnych;
- c) dzierżawy gruntów pod budynkami lub budowlami, o ile stanowią one odrębny od gruntu przedmiot własności i nie stanowią samowoli budowlanej, jeżeli grunt wydzierżawiany jest na rzecz właściciela budynków lub budowli, jego następcy prawnego, a także osoby władającej ww. budynkami lub budowlami na podstawie umów cywilnoprawnych;
- d) dzierżawy na rzecz osób prawnych i fizycznych prowadzących działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukową, badawczo-rozwojową, wychowawczą lub sportowo-turystyczną na cele niezwiązane z działalnością zarobkową, chyba że działalność zarobkowa przeznaczona jest na cele statutowe;
- e) dzierżawy gruntu w celu urządzenia tymczasowego dojazdu do nieruchomości;
- f) potrzeby poprawienia warunków gospodarowania na nieruchomości przyległej lub jej części stanowiącej własność, oddanej w użytkowanie wieczyste, dzierżawę, najem lub użytkowanie wnioskodawcy;
- g) złożenia pisemnego wniosku o wydzierżawienie nieruchomości przez osobę bliską w stosunku do dotychczasowego dzierżawcy w przypadku wygaśnięcia lub wcześniejszego rozwiązania z nim za porozumieniem umowy dzierżawy, z zastrzeżeniem, że łączny okres zawartych umów dzierżawy nie przekroczy terminu, o którym mowa w § 17 ust. 2;
- h) dzierżawy na rzecz osoby, od której Gmina nabyła daną nieruchomość, do czasu wszczęcia czynności zmierzających do zagospodarowania nieruchomości;
- i) gdy grunty były długoletnio odłogowane;

j) zakończenia dwóch pierwszych przetargów wynikiem negatywnym, w tym także w sytuacji kiedy drugi przetarg wyłonił zwycięzcę, ale odstąpił on od podpisania umowy dzierżawy, a był jedynym uczestnikiem przetargu;

k) w innych przypadkach - uzasadnionych względami społecznymi lub gospodarczymi.

2. W przypadku zbiegu uprawnień dwóch lub więcej osób do bezprzetargowego dzierżawienia nieruchomości, stosuje się kolejność wymienioną w ust. 1.

3. Gdy o pierwszeństwie nie można rozstrzygnąć na podstawie zapisów ust. 2, dzierżawcę należy wyłonić w drodze procedury przetargowej.

§ 23. 1. Dotychczasowemu dzierżawcy nieruchomości przysługuje prawo do bezprzetargowego zawarcia umowy dzierżawy na kolejny okres z zastrzeżeniem § 17 ust. 2 i 3, pod warunkiem że:

a) wcześniejsza umowa została zawarta w trybie bezprzetargowym;

b) przedmiotem wydzierżawienia jest ta sama nieruchomość lub jej część;

c) wcześniejsza umowa nie stanowiła inaczej;

d) złożył na piśmie stosowny wniosek z zachowaniem określonego w umowie terminu;

e) wywiązał się z postanowień wcześniej zawartej umowy;

f) dzierżawa nieruchomości ma dla Gminy uzasadnienie gospodarcze i ekonomiczne.

2. Przepis ust. 1 dotyczy dzierżawcy wyłonionego w przetargu, o ile spełnia warunki określone w ust. 1 pkt b-f, z tym że czynsz nie może być niższy niż dotychczasowy.

§ 24. Burmistrz może odstąpić od zawarcia umowy dzierżawy, gdy nieruchomość została przeznaczana do zbycia lub jest ona niezbędna do realizacji celów szczególnie ważnych dla Gminy.

§ 25. Jeżeli zagospodarowanie wydzierżawionej nieruchomości do celów określonych w umowie wymaga dużych nakładów finansowych lub nakładów pracy na wniosek dzierżawcy Burmistrz może zmniejszyć wysokość czynszu dzierżawnego określonego w umowie dzierżawy lub całkowicie zwolnić z niego dzierżawcę do czasu zakończenia prac przygotowawczych.

§ 26. Za okres bezumownego użytkowania gminnych nieruchomości, użytkownik zobowiązany jest do zapłaty na rzecz właściciela odszkodowania w wysokości ustalonej indywidualnie przez Burmistrza.

IV. ZASADY NABYCIA NIERUCHOMOŚCI ORAZ PRAW DO NIERUCHOMOŚCI

§ 27. 1. Nabycie nieruchomości do gminnego zasobu oraz praw do nieruchomości następuje, w szczególności, gdy:

a) nieruchomości te są niezbędne do realizacji zadań własnych Gminy, celów publicznych,

b) nabycie jest konieczne ze względu na uporządkowanie stanu faktycznego,

c) uzasadnione jest zamierzeniami inwestycyjnymi Gminy,

d) nabycie jest wymagane przez prawo,

e) skutkiem nabycia będzie znaczne zmniejszenie lub zaspokojenie wierzytelności Gminy,

f) nabycie przyczynia się do powstania lub powoduje powstanie zwartego kompleksu nieruchomości gruntowych, ułatwiając gospodarowanie nim zgodnie z jego społeczno-gospodarczym przeznaczeniem,

g) ich nabycie wiąże się z osiągnięciem przez gminę korzyści majątkowych,

h) ich nabycie następuje w związku ze zwiększeniem się atrakcyjności nieruchomości spowodowanej zmianą zapisów planu zagospodarowania przestrzennego,

- i) ich nabycie następuje nieodpłatnie lub w drodze zamiany polepszającej gospodarowanie gminnym zasobem nieruchomości albo służącej realizacji celu społecznego lub gospodarczego Gminy w ramach zadań własnych Gminy.

§ 28. 1. Nabycie nieruchomości do zasobów mienia gminnego oraz praw do nieruchomości może nastąpić w drodze:

- a) nieodpłatnego przekazania,
b) odpłatnie.

2. Nabycie nieruchomości w formie odpłatnej następuje po cenie nie wyższej niż wartość rynkowa określona przez rzeczoznawcę majątkowego z zastrzeżeniem ust. 5 oraz nabycia w drodze zamiany nieruchomości.

3. Za zgodą Rady Miejskiej wyrażoną w odrębnej uchwale nabycie nieruchomości może nastąpić za cenę wyższą od wartości podanej w wycenie.

4. Cena nabycia nieruchomości może być zapłacona jednorazowo, w ramach posiadanych środków w budżecie, lub rozłożona na raty z oprocentowaniem ustalonym w umowie.

5. W uzasadnionych przypadkach nieruchomość może być nabyta w drodze przetargu, jeżeli nie ma możliwości nabycia w drodze rokowań, a nieruchomość jest niezbędna dla potrzeb Gminy.

V. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 29. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Człopa.

§ 30. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały tracą moc uchwały:

1/ Uchwała nr XI/97/99 Rady Miejskiej w Człopie z dnia 13 grudnia 1999 r. w sprawie ustalenia zasad nabywania, zbywania, wydzierżawiania i obciążania nieruchomości stanowiących mienie komunalne Miasta i Gminy Człopa – tekst jednolity.

2/ Uchwała Nr XXVII/242/2002 Rady Miejskiej w Człopie z dnia 9 października 2002 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XI/97/99 Rady Miejskiej w Człopie z dnia 13 grudnia 1999 r. w sprawie ustalenia zasad nabywania, zbywania, wydzierżawiania nieruchomości stanowiących mienie komunalne Miasta i Gminy Człopa – tekst jednolity.

3/ Uchwała Nr XIII/90/2004 Rady Miejskiej w Człopie z dnia 28 kwietnia 2004 r. zmieniająca uchwałę Nr XI/97/99 Rady Miejskiej w Człopie z dnia 13 grudnia 1999 r. w sprawie ustalenia zasad nabywania, zbywania, wydzierżawiania nieruchomości stanowiących mienie komunalne Miasta i Gminy Człopa.

§ 31. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego oraz na tablicach ogłoszeń w sposób zwyczajowo przyjęty.

§ 32. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia opublikowania w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

**PRZEWODNICZĄCA
RADY MIEJSKIEJ**
mgr Halina Szczepankiewicz