

Uchwała Nr XXV/ 152/05
Rady Gminy w Dziadowej Kłodzie
z dnia 17.05.2005r.

w sprawie: określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości wchodzących w skład gminnego zasobu nieruchomości oraz ich wydzierżawiania i najmu na okres dłuższy niż trzy lata

Na podstawie art.18 ust.2 pkt.9 litera a, art.40 ust. 2 pkt.3, art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001 roku Nr 142, poz.1591 ze zm.) oraz art.13 ust. 1, art. 34 ust.6, art. 37 ust.2 pkt. 1, art. 67 ust.1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2004 roku Nr 261 poz.2603ze zm.) Rada Gminy w Dziadowej Kłodzie uchwała, co następuje:

R o z d z i a ł 1

Przepisy ogólne

§ 1

- 1.** Uchwała reguluje zasady nabywania, zbywania, obciążania przez Gminę Dziadowa Kłoda nieruchomości gruntowych niezabudowanych jak również zabudowanych wchodzących w skład gminnego zasobu nieruchomości oraz określa zasady zbywania, obciążania, wydzierżawiania i wynajmowania na okres powyżej trzech lat.
- 2.** Zasady gospodarowania zasobem gminnym wymienionym w ust. 1 może nastąpić w sposób określony w szczególności w:
 - 1) przepisach ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j. z 2004r. Dz. U. Nr 261 poz. 2603ze zm.),
 - 2) w przepisach wykonawczych wydanych na podstawie delegacji ustawy wymienionej w pkt 1,
 - 3) przepisach Kodeksu cywilnego,
 - 4) niniejszej uchwale
- 3.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:
 - 1) Gminie, Wójcie, Radzie – należy przez to rozumieć odpowiednio Gminę Dziadowa Kłoda , Wójta Gminy Dziadowa Kłoda, Radę Gminy w Dziadowej Kłodzie,
 - 2) Ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami(t.j. Dz.U. z 2004 roku Nr 261 poz.2603 ze zm.)
 - 3) Gminnym zasobie nieruchomości- należy przez to rozumieć nieruchomości stanowiące własność gminy, które nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste.
 - 4) Lokalu mieszkalnym – należy przez to rozumieć nieruchomość stanowiącą lokal mieszkalny wraz z pomieszczeniami przynależnymi, w rozumieniu ustawy o własności lokali oraz udział w nieruchomości wspólnej.
 - 5) Lokalu użytkowym – należy przez to rozumieć nieruchomość stanowiącą lokal użytkowy wraz z pomieszczeniami przynależnymi, w rozumieniu ustawy o własności lokali oraz udział w nieruchomości wspólnej.

R o z d z i a ł 2

Zasady gospodarowania nieruchomościami

§ 2

1. Nieruchomości stanowiące własność Gminy mogą być przedmiotem obrotu t.j. sprzedaży, oddania w użytkowanie wieczyste, zamiany, zrzeczenia się, oddania w najem, dzierżawę, zarząd, użyczenia, a także mogą być obciążane ograniczonymi prawami rzeczowymi oraz wnoszone jako wkłady niepieniężne (aport) do spółek prawa handlowego.
2. Polityka gospodarowania gminnymi zasobami mieszkalnymi i użytkowymi powinna zmierzać do ich sprzedaży z utrzymaniem zasady pierwszeństwa dotychczasowym najemcom lub dzierżawcom.
3. Polityka Gminy wobec użytkowników wieczystych powinna zmierzać do ustanowienia ich właścicielami użytkowanych nieruchomości.
4. Sposób zabudowy gruntów przeznaczonych pod budownictwo określa plan zagospodarowania przestrzennego oraz decyzja o warunkach zabudowy.
5. Zarządzenie Wójta Gminy o przeznaczeniu do sprzedaży nieruchomości i lokali, a także ich obciążeniu ograniczonymi prawami rzeczowymi, użyczeniem oraz ich wydzierżawianiu i najmu na okres dłuższy niż trzy lata wymagają opinii Komisji Rozwoju Gospodarczego, Budżetu, Rolnictwa i Ochrony Środowiska, Komisji Rewizyjnej, Komisji Kultury, Sportu i Oświaty, Zdrowia i Praworządności.
6. Zarządzenie Wójta Gminy w sprawie wydzierżawiania przez Gminę nieruchomości od osób prawnych i fizycznych wymagają opinii Komisji Rozwoju Gospodarczego, Budżetu, Rolnictwa i Ochrony Środowiska.
7. Właściwa Komisja wyraża swoją opinię w terminie 14 dni od otrzymania projektu zarządzenia. Nie zajęcie przez Komisję stanowiska w wyżej określonym terminie oznacza opinię pozytywną.
8. W przypadku niezgodnej ze stanowiskiem Wójta opinii właściwej Komisji, opinię w tej sprawie wyraża Rada Gminy.

R o z d z i a ł 3

Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych

§ 3

1. Przeznacza się do sprzedaży wszystkie budynki jednorodzinne, lokale mieszkalne oraz lokale użytkowe znajdujące się w budynkach wielorodzinnych, będące własnością Gminy, które nie zostały oddane w zarząd jednostkom pomocniczym gminy.
2. Rada Gminy w drodze uchwały może wyłączyć ze sprzedaży niektóre budynki lub ich części.
3. Pierwszeństwo w nabywaniu lokali mieszkalnych przysługuje Najemcom. Okres, w którym prawo pierwszeństwa przysługuje osobom uprawnionym, wynosi sześć miesięcy licząc od dnia pisemnego zawiadomienia o przeznaczeniu do sprzedaży.
4. Sprzedaż lokali mieszkalnych dla najemcy następuje pod warunkiem uregulowania wszelkich należności z tytułu opłat czynszowych i innych należności w stosunku do budżetu gminy przed wykupem lokalu.
5. Sprzedaż lokali mieszkalnych wraz z ułamkową częścią gruntu dla osób wymienionych w ust.3, z którymi umowa najmu została zawarta na pięć lat przed datą

sporządzenia protokołu rokowań, dokonuje się z zastosowaniem następujących bonifikat:

- a) 95 % przy jednoczesnym wykupie wszystkich lokali w budynku powyżej 10 lokali i zapłacie za nabycie gotówką
 - b) 90 % przy jednoczesnym wykupie wszystkich lokali w budynku powyżej 10 lokali i zapłacie za nabycie w ratach
 - c) 80% przy jednoczesnym wykupie wszystkich lokali w budynku, w którym znajduje się mniej niż 10 lokali i zapłacie za nabycie gotówką
 - d) 75% przy jednoczesnym wykupie wszystkich lokali i przy zakupie na raty,
 - e) 70 % przy wykupie za gotówkę pojedynczego lokalu w budynku, w którym znajduje się powyżej 2 lokali,
 - f) 60% przy zakupie na raty pojedynczego lokalu w budynku w którym znajduje się powyżej 2 lokali.
 - g) 60 % jeżeli nakłady poniesione przez Gminę na remont budynku lub jego infrastrukturę towarzyszącą w przeliczeniu na jeden lokal mieszkalny w ostatnich trzech latach, przed wykonaniem wyceny biegłego, przekroczyły 30 % wartości lokalu, z wyłączeniem budynków, w których dokonano zmiany sposobu użytkowania i zaadaptowano na cele mieszkalne przed ich zasiedleniem – przy niejednoczesnym wykupie lokali w budynku,
 - h) 80%, jeżeli przedmiotem sprzedaży jest budynek wybudowany przed 1945 rokiem, w którym znajduje się tylko jeden lokal mieszkalny lub budynek jednorodzinny.
6. Pierwszeństwo w nabywaniu lokali użytkowych przysługuje ich dzierżawcom lub najemcom. Okres, w którym prawo pierwszeństwa przysługuje, wynosi trzy miesiące licząc od dnia zawiadomienia o przeznaczeniu lokali do sprzedaży.
 7. Sprzedaż lokali użytkowych w trybie określonym w ust. 6 następuje za cenę ustaloną przez Wójta w wysokości nie niższej niż określona przez rzeczoznawcę majątkowego.
 8. W przypadku nieskorzystania z prawa pierwszeństwa określonego w ust. 3 i 6, Wójt podejmuje decyzję o sprzedaży lokali w drodze przetargu lub zawieszeniu sprzedaży albo wyłączeniu tych lokali ze sprzedaży.
 9. Przy sprzedaży ratalnej pierwsza rata nie może być niższa niż 30 % ceny nabycia, po zastosowaniu bonifikaty.

R o z d z i a ł 4

Zasady zbywania nieruchomości gminnych

§ 4

1. Przy sprzedaży nieruchomości rolnych niezabudowanych stosuje się prawo pierwokupu, jeżeli dzierżawa nieruchomości rolnej była zawarta na okres dłuższy niż trzy lata lub trwała faktycznie przez okres, co najmniej dziesięciu lat.
2. Z wyłączeniem przypadków określonych w ustawach oraz § 3 i 4 niniejszej uchwały sprzedaż nieruchomości gminnych odbywa się w drodze przetargu. Formy i warunki przetargu określa Wójt.
3. Zwalnia się z obowiązku sprzedaży w drodze przetargu nieruchomości zabudowane, jeżeli sprzedaż następuje na rzecz osoby, która spełnia łącznie następujące warunki:
 - 1) jest na podstawie pisemnej umowy dzierżawy posiadaczem zależnym nieruchomości przeznaczonej do sprzedaży zawartej na okres dłuższy niż 10 lat,

- 2) za zgodą właściciela nieruchomości i na własny koszt dokonała w okresie dzierżawy zabudowy nieruchomości obiektem budowlanym trwale związanym z gruntem i nie mającym charakteru tymczasowego obiektu budowlanego w rozumieniu ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku – Prawo budowlane, jeżeli zabudowa została dokonana w oparciu o pozwolenie na budowę wydane dzierżawcy przez właściwy organ.
4. Sprzedaż nieruchomości opisanych w ust. 3 następuje przy uwzględnieniu następujących zasad:
 - 1) cenę sprzedaży ustala Wójt w wysokości nie niższej niż ustalona w operacie szacunkowym wykonanym przez rzeczoznawcę majątkowego,
 - 2) na poczet ceny nabycia zalicza się wartość w pełnej wysokości wybudowanego ze środków własnych obiektu budowlanego, w którym mowa w ust. 3 pkt.2,
 - 3) nabywca ponosi koszty przygotowania do sprzedaży związane z przeniesieniem prawa własności nieruchomości.

§ 5

1. Oddanie nieruchomości gruntowych w użytkowanie wieczyste może nastąpić, jeżeli wymaga tego interes Gminy, a w szczególności, jeżeli nieruchomość ta ma być zabudowana w określony sposób i w określonym terminie.
2. Decyzje w sprawie oddania w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej podejmuje Wójt.
3. Z wyłączeniem przypadków określonych w ustawach oraz § 3 i 4 niniejszej uchwały oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej następuje w drodze przetargu.
4. Z tytułu ustanowienia prawa użytkowania wieczystego pierwsza opłata wynosi 25 % ceny nieruchomości gruntowej.
5. Wójt może udzielić bonifikaty od opłaty określonej w ust. 4 stosując stawkę 15%, jeżeli nieruchomość będąca przedmiotem użytkowania wieczystego:
 - a) zabudowana jest urządzeniami infrastruktury technicznej służącymi celom publicznym,
 - b) przeznaczona jest na działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, wychowawczą, sportową, badawczo-rozwojową, na cele niezwiązane z działalnością zarobkową.

R o z d z i a ł 5

Zasady zamiany, darowizny oraz nabywania nieruchomości przez Gminę

§ 6

1. Gmina może nabywać prawa do nieruchomości stanowiących własność lub pozostających w użytkowaniu wieczystym osób fizycznych i prawnych w drodze umów kupna, zamiany, darowizny, zrzeczenia, nieodpłatnego przejęcia lub w innych formach przewidzianych prawem, w związku z:
 - a) koniecznością realizacji zadań własnych,
 - b) obowiązkami wynikającymi z przepisów szczególnych.
2. Warunki nabycia nieruchomości ustala się w drodze rokowań, a w przypadkach szczególnie uzasadnionych potrzebami gminy nabycie nieruchomości może nastąpić w drodze przetargu.
3. Udział w przetargu bądź rokowaniach może być podjęty, jeśli planowana transakcja ma pokrycie w budżecie gminy.

R o z d z i a ł 6

Zasady wynajmowania lokali użytkowych

§ 7

1. Lokale użytkowe mogą być oddane w najem lub dzierżawę. Miesięczna stawka czynszu ustalona jest w drodze przetargu.
2. Warunki przetargu, wysokość wywoławczych stawek czynszu, treści umowy najmu lub dzierżawy ustala Wójt.
3. Wójt może z góry określić rodzaj działalności gospodarczej w lokalu użytkowym informując o tym w ogłoszeniu o przetargu. Wnioski w tej sprawie mogą składać właściwe Komisje Rady oraz jednostki pomocnicze i organizacyjne Gminy.
4. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się wynajem lokalu poprzez wyłączenie go spod przetargu. Wyłączenie wymaga opinii Komisji Rozwoju Gospodarczego, Budżetu, Rolnictwa i Ochrony Środowiska. Brak stanowiska Komisji po 14 dniach od złożenia wniosku uznaje się za równoznaczne z opinią pozytywną.
5. W przypadku niezgodnej ze stanowiskiem Wójta opinii właściwej Komisji, opinię w tej sprawie wyraża Rada Gminy.
6. O wysokości wzrostu stawek czynszowych lokali użytkowych decyduje Wójt.
7. W uzasadnionych przypadkach Wójt może zwolnić z czynszu za wynajmem lokalu.

R o z d z i a ł 7

Zasady wydzierżawiania, najmu i użytkowania nieruchomości

§ 8

1. Nieruchomości stanowiące własność Gminy mogą być wynajmowane, wydzierżawiane lub oddane w użytkowanie na okres do 10 lat
2. Nieruchomości mogą być wydzierżawiane, wynajmowane lub oddane w użytkowanie na czas dłuższy niż trzy lata w formie bezprzetargowej:
 - a) organizacjom pożytku publicznego na cele prowadzonej działalności statutowej,
 - b) osobom fizycznym i osobom prawnym prowadzącym działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, oświatową, sportową, turystyczną lub wychowawczą na cele niezwiązane z działalnością zarobkową,
 - c) na rzecz podmiotów realizujących cele publiczne, dla których są to cele statutowe wymienione w art. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami,
 - d) dotychczasowemu dzierżawcy, który dzierżawioną nieruchomość zabudował za zgodą gminy,
 - e) na rzecz właściciela bądź użytkownika wieczystego nieruchomości przyległej, jeśli nieruchomość gminna nie może być zagospodarowana odrębnie.
 - f) na wybudowanie obiektów infrastruktury technicznej
3. Upoważnia się Wójta do ustalania stawek czynszu dzierżawnego, w przypadku wydzierżawiania, najmu i oddanie w użytkowanie.
 - a) stawki czynszu dzierżawnego za nieruchomości gruntowe wydzierżawione w drodze bezprzetargowej nie mogą być zmieniane częściej jak raz w roku,

- b) dzierżawców gruntów odłogowych powyżej 2 lat zwalnia się z opłat dzierżawnych przez dwa pierwsze lata trwania dzierżawy,
 - c) upoważnia się Wójta do wydzierżawienia gruntów po obniżonej stawce czynszu dzierżawnego (aż do całkowitego zwolnienia) w przypadku braku zainteresowania dzierżawą.
4. Dotychczasowemu dzierżawcy lub najemcy przysługuje pierwszeństwo do zawarcia umowy na kolejny okres, jeżeli wywiązał się z postanowień umowy, złoży wniosek przed jej wygaśnięciem, a zawarcie umowy nie będzie sprzeczne z interesem gminy.

R o z d z i a ł 8

Postanowienia końcowe

§ 9

Decyzje w sprawie ustalenia warunków zbycia, nabycia, zamiany, najmu, dzierżawy, użyczenia, oddania nieruchomości w użytkowanie podejmuje Wójt w oparciu o ustawę oraz niniejszą uchwałę.

§ 10

Koszty opracowania dokumentacji niezbędnej do zbycia nieruchomości oraz koszty notarialne i sądowe związane z zawarciem umowy – traktowane jako koszty przygotowania do sprzedaży – ponosi nabywca.

§ 11

1. Nabywca, na wniosek, którego przeznaczona jest lokal lub nieruchomość do sprzedaży, w drodze bezprzetargowej obowiązany jest do wpłacenia zaliczki na pokrycie kosztów przygotowania dokumentacji do sprzedaży, na warunkach określonych w odrębnej umowie.
2. Zaliczka nie podlega zwrotowi w przypadku nie dojścia do zawarcia umowy z winy wnioskodawcy.

§ 12

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 13

Traci moc uchwała Rady Gminy w Dziadowej Kłodzie nr XII/82/99 z dnia 15 listopada 1999 roku w sprawie zasad udzielania bonifikaty przy sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Dziadowa Kłoda.

§ 14

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMIY

EUGENIUSZ WIECZOREK