



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO

Białystok, dnia 28 stycznia 2013 r.

Poz. 754

UCHWAŁA NR 22.111.2012 RADY GMINY CZYŻE

z dnia 28 grudnia 2012 r.

w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a) i art. 40 ust. 1 i ust. 2 pkt 3 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, 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, 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, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675, z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887, Nr 217, poz. 1281; z 2012 r. poz. 567) Rada Gminy postanawia:

I. ZASADY OGÓLNE

§ 1. 1. Uchwała określa zasady i kryteria nabywania, zbywania, obciążania i zamiany oraz zasady wydzierżawiania i wynajmowania nieruchomości na okres dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony.

2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) Gminie – rozumie się przez to Gminę Czyże,
- 2) Wójcie – rozumie się przez to Wójta Gminy Czyże,
- 3) Ustawie – rozumie się przez to ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651, z późn. zm.).

II. ZBYWANIE NIERUCHOMOŚCI I LOKALI

§ 2. 1. Wójt przeznaczania nieruchomości do zbycia, stosując tryb przetargowy z uwzględnieniem pierwszeństwa przysługującego z ustawy.

2. Przyznaje się pierwszeństwo w nabyciu lokalu mieszkalnego także ich najemcom i dzierżawcom nie spełniającym warunków, o których mowa w art. 34 ust. 1, pkt 3 ustawy.

3. Lokale użytkowe handlowe i usługowe mogą być przeznaczone do zbycia jedynie w budynkach przeznaczonych do remontu kapitalnego lub wpisanych do rejestru zabytków.

§ 3. W trybie bezprzetargowym nieruchomości mogą być zbywane w wypadkach określonych w ustawie i przepisach szczególnych, a ponadto jeżeli:

- 1) zbywane nieruchomości przeznaczone są pod budownictwo mieszkaniowe na realizację urządzeń infrastruktury technicznej lub innych celów publicznych, jeżeli cele te będą realizowane przez podmioty dla których są celami statutowymi i których dochody przeznaczają się w całości na działalność statutową.

2) 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.

§ 4. Przy sprzedaży nieruchomości w drodze przetargu stosuje się następujące zasady ustalania cen:

- 1) cenę wywoławczą w pierwszym przetargu ustala się w wysokości nie niższej niż wartość nieruchomości,
- 2) cenę wywoławczą w drugim przetargu można ustalić w wysokości nie niższej niż 50 % tej wartości,
- 3) nieruchomości nie zbyte w drugim przetargu mogą być zbyte w trybie bezprzetargowym w drodze rokowań za cenę ustaloną w tych rokowaniach.

§ 5. W trybie bezprzetargowym nieruchomości zbywa się za cenę ustaloną w wyniku rokowań, jednakże nie niższą od ich wartości, chyba że zastosowano bonifikatę przewidzianą ustawą lub niniejszą uchwałą.

§ 6. 1. Cenę zbycia lub wywoławczą Wójt określa w zarządzeniu o przeznaczeniu nieruchomości do zbycia.

2. Wójt określa cenę, w oparciu o wycenę rzeczoznawcy majątkowego, dodając koszty przygotowania nieruchomości do sprzedaży.

3. Postanowienia dotyczące ceny sprzedaży nieruchomości wiążą w okresie 6 miesięcy od dnia podpisania zarządzenia.

4. Na poczet ceny zalicza się uzgodnione z wynajmującym lub dzierżawcą nakłady dokonane na przedmiocie podlegającym zbyciu, a poniesione przez niego i nierozliczone uprzednio przez wynajmującego.

5. Cenę nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków, ustaloną przez rzeczoznawcę majątkowego, obniża się o 30 %.

§ 7. 1. W wypadku sprzedaży w trybie bezprzetargowym zapłata ceny może być na wniosek nabywcy rozłożona na raty roczne płatne przez okres do 3 lat.

2. W razie rozłożenia ceny na raty, wysokość pierwszej wpłaty nie może być niższa niż 20 % ustalonej ceny, a pozostała należność rozłożona na raty podlega oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy procentowej równej 50 % stopy redyskonta weksli, stosowanej przez Narodowy Bank Polski.

3. Roszczenia Gminy z tego tytułu podlegają stosownemu do wielkości rozłożonej na raty należności zabezpieczeniu.

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

5. W pozostałych wypadkach sprzedaży bezprzetargowej sposób rozłożenia na raty ceny sprzedaży określa się na warunkach wskazanych w ustawie.

§ 8. 1. Wysokość pierwszej opłaty za nieruchomość gruntową oddawaną w użytkowanie wieczyste wynosi 25 % ceny gruntu z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Pierwszą opłatę w wysokości 15 % ustala się dla nieruchomości:

- 1) przeznaczonych pod budowę obiektów sakralnych wraz z budynkami towarzyszącymi,
- 2) przeznaczonych na działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, wychowawczą, naukową lub badawczo – rozwojową.
- 3) przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe na realizację urządzeń infrastruktury lub innych celów publicznych.

III. ZAMIANA NIERUCHOMOŚCI

§ 9. 1. Zamiany nieruchomości dokonuje się w wypadkach uzasadnionych interesami Gminy.

2. Zamiany dokonuje się w szczególności ze względu na:

- 1) zamierzenia inwestycyjne,
- 2) konieczność realizacji zadań własnych i zleconych,

- 3) obowiązki gminy wynikające z przepisów szczególnych,
- 4) scalenie nieruchomości i ich ponowny podział na działki,
- 5) tworzenie gminnych zasobów nieruchomości na cele rozwojowe Gminy i zorganizowanej działalności inwestycyjnej,
- 6) tworzenie gminnych zasobów nieruchomości na realizację budownictwa mieszkaniowego oraz związanych z tym budownictwem urządzeń infrastruktury technicznej,
- 7) realizację innych celów publicznych.

3. Zamiany nieruchomości dokonuje się po przeprowadzeniu rokowań, w których uzgadnia się istotne postanowienia przyszłej umowy.

4. Dokonując zamiany, bierze się pod uwagę wartość zamienionych nieruchomości według wyceny rzeczoznawcy majątkowego.

5. Rozliczenie należności stron z tytułu zamiany nieruchomości obejmować może, oprócz nieruchomości również odszkodowania i inne wzajemne zobowiązania stron.

IV. OBCIĄŻENIE NIERUCHOMOŚCI

§ 10. Obciążenie nieruchomości następować będzie według zasad określonych w Kodeksie cywilnym i ustawie z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361, z późn. zm.).

V. NABYWANIE NIERUCHOMOŚCI I LOKALI

§ 11. 1. Nabywanie nieruchomości i lokali dokonuje się w wypadkach uzasadnionych interesami Gminy.

2. Nabywa się nieruchomości i lokale w szczególności z uwagi na:

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

VI. DZIERŻAWA I NAJEM NIERUCHOMOŚCI I LOKALI

§ 12. 1. Najemców i dzierżawców wyłania się w drodze przetargu, z zastrzeżeniem ust. 2. art. 38 ust 2 i 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami stosuje się odpowiednio.

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

- 1) przeznaczonych na potrzeby administracji samorządowej,
- 2) przeznaczonych na potrzeby gminnych jednostek organizacyjnych,
- 3) na które nie wyłoniono strony umowy w kolejnych dwóch przetargach.

§ 13. 1. Przetargi przeprowadza komisja w składzie co najmniej 3 osób powołana przez Wójta.

2. Wójt Gminy określa stawki czynszu dzierżawnego będącego przedmiotem przetargu.

§ 14. 1. W wypadku niewyłonienia strony umowy w pierwszym przetargu ogłasza się drugi przetarg, z możliwością obniżenia do 50 % wywoławczej wysokości czynszu dzierżawnego.

2. Niewyłonienie strony umowy w drugim przetargu umożliwia zawarcie umowy z oferentem, proponującym najkorzystniejsze warunki.

§ 15. 1. Dotychczasowemu dzierżawcy lub najemcy przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy na dalszy okres, jeżeli na 1 miesiąc przed jej wygaśnięciem złoży pisemną ofertę, jednakże pod warunkiem, że wywiązał się z postanowień umowy i o ile nie będzie to kolidować z interesami Gminy.

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

§ 16. 1. Zwrot przedmiotu umowy po jej wygaśnięciu, potwierdzony protokołem zdawczo – odbiorczym, skutkuje zobowiązaniem do rozliczenia nakładów dokonanych w okresie trwania umowy, na które wcześniej wyrażono pisemną zgodę. Rozliczenie następuje poprzez zapłatę sumy odpowiadającej wartości nakładów w chwili zwrotu, z zastrzeżeniem ust. 2 i 3.

2. Nakłady, poczynione bez pisemnej zgody, nie podlegają rozliczeniu i winny być odłączone od przedmiotu umowy, a przedmiot umowy, przywrócony do stanu poprzedniego.

3. Nakłady obciążające Gminę, a dokonane przez najemcę lub dzierżawcę, winny być rozliczone niezwłocznie po ich dokonaniu i komisijnym odbiorze z udziałem stron umowy, lecz nie później niż w terminie 3 miesięcy od daty przedłożenia prawidłowo sporządzonego rozliczenia.

VII. INNE POSTANOWIENIA

§ 17. 1. 1 Nieruchomości Gminy przekazane są w trwałą zarząd na rzecz gminnych jednostek organizacyjnych nie posiadających osobowości prawnej w celu wyposażenia ich w majątek niezbędny do prowadzenia przez nie działalności statutowej.

2. Inne nieruchomości mogą być tym jednostkom oddawane w najem, dzierżawę lub użyczenie na cele związane z ich działalnością statutową.

§ 18. Właściciele nieruchomości oraz użytkownicy wieczystości, o których mowa w art. 144 ustawy o gospodarce nieruchomościami, uczestniczą w kosztach budowy urządzeń infrastruktury technicznej poprzez wnoszenie na rzecz Gminy opłat adiacenckich, wynoszących 50 % różnicy między wartością jaką nieruchomość miała przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej, a wartością, jaką nieruchomość ma po ich wybudowaniu.

VIII. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 20. Traci moc Uchwała Nr VIII/62/03 Rady Gminy Czyże z dnia 9 grudnia 2003 r. w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata (Dz. Urz. Woj. Podl. Nr 134, poz. 1820) zmieniona Uchwałą Nr XXII/105/09 Rady Gminy Czyże z dnia 9 czerwca 2009 r. (Dz. Urz. Woj. Podl. Nr 136, poz. 1507) oraz Uchwałą Nr 6.29.2011 Rady Gminy Czyże z dnia 25 marca 2011 r. (Dz. Urz. Woj. Podl. Nr 97, poz. 1125).

§ 21. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

Przewodnicząca Rady
Krystyna Gawryluk