

UCHWAŁA nr 165/XVIII/08
Rady Gminy w Poczesnej
z dnia 26 czerwca 2008 r

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

Na podstawie art. 18 ust 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990r o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r Nr 142, poz.1591 z późn. zm.) oraz art. 13 ust.1, art.34 ust.6, ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2004r, Nr 261, poz.2603 ze zm.)

Rada Gminy u c h w a l a, co następuje:

PRZEPISY OGÓLNE

§ 1.1 Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) Gminie, Wójcie, Radzie – należy przez to rozumieć odpowiednio Gminę Poczesna. Wójta Gminy Poczesna, Radę Gminy w Poczesnej,
- 2) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997r o gospodarce nieruchomościami (Dz.U z 2004r. Nr 261, poz.2603 ze zm),
- 3) planie miejscowym – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Poczesna.
- 4) nieruchomości – należy rozumieć to pojęcie tak jak definiuje art. 46 § 1 kodeksu cywilnego.

§ 2. W zakresie niezastrzeżonym w niniejszej uchwale do kompetencji Rady, gospodarowanie nieruchomościami należy do Wójta, który w szczególności wykonuje następujące czynności:

- a) dokonuje wyboru formy prawnej przekazania nieruchomości osobom prawnym, osobom fizycznym i jednostkom organizacyjnym nieposiadającym osobowości prawnej i podaje do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości przeznaczonych do obrotu cywilno-prawnego.
- b) przeprowadza postępowanie przetargowe przewidziane przepisami prawa,
- c) przeprowadza postępowanie przewidziane przepisami prawa w przypadku przekazania nieruchomości osobom fizycznym i prawnym w trybie bezprzetargowym,
- d) zawiera umowy cywilno- prawne oraz w przypadkach przewidzianych ustawą wydaje decyzje administracyjne.

§ 3.1 Wójt może uwzględnieniem obowiązujących przepisów prawa , biorąc pod uwagę ustalenia planu miejscowego, przeznaczyć nieruchomości wchodzące w skład gminnego zasobu nieruchomości do sprzedaży, zamiany, zrzeczenia się, oddania w użytkowanie wieczyste, przeniesienia prawa użytkowania wieczystego, najem lub dzierżawę, a także obciążenia ograniczonymi prawami rzeczowym.

2. Wójt każdorazowo wyraża wolę sprzedaży, oddania w użytkowanie wieczyste, najem lub dzierżawę, a także obciążenia ograniczonymi prawami rzeczowymi w drodze zarządzenia z uwzględnieniem przepisów prawa i postanowień niniejszej uchwały.

§ 4.1. Wójt może przeznaczyć do sprzedaży nieruchomości na zasadach określonych w niniejszej uchwale.

2. Wójt może oddać w użytkowanie wieczyste działki przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe, zagrodowe, letniskowe, usługowe i przemysłowe.

3. Działania określone w ust. 1 i 2 poprzedza zasięgnięcie opinii Rady Gminy.

§ 5.1. Zgody Rady wymaga sprzedaż następujących nieruchomości gminnych:

- 1) lokali mieszkalnych położonych w m. Huta Stara A przy ul. Lipowej 4,
- 2) nieruchomości zajętych na potrzeby świetlic wiejskich,
- 3) nieruchomości zajętych (wykorzystywanych) na potrzeby jednostek Ochotniczych Straży Pożarnych,
- 4) innych niewymienionych wyżej nieruchomości- w tym obiektów i lokali użytkowanych przez:
 - a) jednostki organizacyjne gminy,
 - b) jednostki pomocnicze gminy (sołectwa),
 - c) podmioty realizujące ustawowe zadania gminy,
 - d) podmioty realizujące zadania o charakterze publicznym,
- 5) obiektów i lokali wykorzystywanych dla celów sportowych,
- 6) lokali socjalnych.

2. Zwalnia się z obowiązku zbycia w drodze przetargu nieruchomości gruntowe przeznaczone na realizację infrastruktury technicznej.

§ 6. Do wyłącznej kompetencji Rady, oprócz spraw zapisanych w ustawie, należy również wyrażanie zgody na:

- 1) wnoszenie nieruchomości jako wkładów niepieniężnych (aportów) do spółek prawa handlowego,
- 2) zbywanie nieruchomości w drodze bezprzetargowej osobom fizycznym, osobom prawnym oraz innym jednostkom, które prowadzą działalność charytatywną, kulturalną, oświatową, naukową, badawczo- rozwojową, wychowawczą lub sportowo – turystyczną na cele niezwiązane z działalnością zarobkową,
- 3) oddanie nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa nieodpłatnie w użytkowanie wieczyste oraz nieodpłatne obciążanie ograniczonymi prawami rzeczowymi na rzecz Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego,
- 4) dokonywanie zamiany prawa własności i prawa użytkowania wieczystego nieruchomości między Skarbem Państwa oraz jednostkami samorządu terytorialnego bez obowiązku dokonywania dopłat w przypadku nieruchomości różnej wartości zamienianych nieruchomości.

ZASADY SPRZEDAŻY LOKALI MIESZKALNYCH

§ 7.1 Sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców, którym przysługuje pierwszeństwo w ich nabyciu, następuje w trybie bezprzetargowym, za cenę ustaloną przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym.

2. Sprzedaż wolnych lokali mieszkalnych następuje w trybie przetargowym za cenę uzyskaną w przetargu.
3. Sprzedaż lokali odbywa się z jednoczesną sprzedażą lub oddaniem w użytkowanie wieczyste ułamkowych części gruntu wydzielonego geodezyjnie.
4. Sprzedaż lokali odbywa się za gotówkę lub na raty.

SZCZEGÓŁOWE ZASADY SPRZEDAŻY LOKALI UŻYTKOWYCH

§ 8.1. Pierwszeństwo w nabyciu lokali użytkowych w budynkach mieszkalnych lub wolnostojących w trybie bezprzetargowym przysługuje najemcom tych lokali, o ile najem trwał dłużej niż 12 miesięcy i został zawarty na czas nieokreślony, a najemca:

- 1) nie zalega z opłatami na rzecz Gminy lub administratora lokalu,
- 2) prowadzi w lokalu działalność gospodarczą lub świadczy usługi w przedmiotowym lokalu w sposób stały,

2. Pierwszeństwo w nabywaniu pomieszczeń użytkowych, garaży, komórek wolnostojących lub w zabudowie szeregowej w trybie bezprzetargowym, przysługuje najemcy lub dzierżawcy tych pomieszczeń, o ile najem lub dzierżawa trwała co najmniej 12 miesięcy przed dniem złożenia wniosku o wykup lokalu, a najemca lub dzierżawca nie zalega z opłatami na rzecz Gminy lub administratora lokalu.

3. Sprzedaż lokali użytkowych na rzecz najemców lub dzierżawców, którym przysługuje pierwszeństwo w ich nabyciu, następuje w trybie bezprzetargowym, za cenę ustaloną przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym.

4. Sprzedaż wolnych lokali użytkowych następuje w trybie przetargowym za cenę uzyskaną w przetargu.

5. Sprzedaż lokali użytkowych odbywa się z jednoczesną sprzedażą lub oddaniem w użytkowanie wieczyste ułamkowych części gruntu wydzielonego geodezyjnie.

ZASADY NAJMU LOKALI UŻYTKOWYCH

§ 9.1. Wynajmu lokali użytkowych (w tym także na okres powyżej 3 lat) będących w dyspozycji Gminy dokonuje Wójt po przeprowadzeniu przetargu.

2. W uzasadnionych przypadkach ze względu na konieczność zaspokojenia podstawowych potrzeb mieszkańców lub konieczności zachowania struktury branżowej sieci handlowo-gastronomiczno-usługowej, wskazanie najemcy może nastąpić w drodze przetargu ograniczonego.

3. Wyłączyć spod trybu przetargu lokale użytkowe, które w dwóch przetargach nie znalazły chętnych objęcia w najem.

§ 10. Co do nieruchomości będących w najmie Wójt może przedłużyć umowę na dalsze trzy lata.

§ 11.1. Wysokość miesięcznych stawek czynszu za 1 m² powierzchni lokali użytkowych nie może być niższa niż faktyczne koszty utrzymania lokalu z uwzględnieniem standardu i ich lokalizacji.

2. Zwolnić z opłacania czynszu za najem lokalu użytkowego jednostki organizacyjne Gminy, jednostki Policji, organizacje społeczne nie prowadzące działalności gospodarczej i kluby sportowe.

3. Upoważnia się Wójta do ustalenia stawek czynszu za 1m² lokali użytkowych oraz do określenia zwolnień i ulg w opłatach czynszowych za najem lokali z wyjątkiem tych w których prowadzona jest działalność komercyjna.

ZASADY WYDZIERŻAWIENIA GRUNTÓW

§ 12.1. Upoważnia się Wójta po zasięgnięciu opinii Rady Gminy do wydzierżawiania, na okres dłuższy niż 3 lata, nieruchomości gruntowych określonych w planie miejscowym jako rolne lub leśne.

2. Upoważnia się Wójta do wydzierżawiania, bez obowiązku organizowania przetargu, na okres dłuższy niż 3 lata następujących nieruchomości gruntowych:

- 1) określonych w planie miejscowym jako rolne lub leśne,
- 2) wykorzystywanych na cele ogródków przydomowych lub jako tereny pod garaże, kioski handlowe i komórki.

3. Upoważnia się Wójta do ustalenia stawek czynszu za grunty wymienione w ust. 1 i 2.

§ 13.1. Ustala się następujące wysokości pierwszych opłat przy oddaniu nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste:

- 1) 15% ceny nieruchomości, w przypadku oddania nieruchomości na:
 - a) cele budownictwa mieszkaniowego, realizację urządzeń infrastruktury technicznej i innych celów publicznych,
 - b) pracownice ogrody działkowe dla organizacji zrzeszających działkowców,
 - c) na rzecz Skarbu Państwa,
 - d) działalność charytatywna, opiekuńcza, kulturalna, oświatowa, niezwiązana z działalnością gospodarczą.
- 2) 25% ceny nieruchomości, w przypadku oddania nieruchomości na cele inne niż wymienione w punkcie 1.

2. Pierwsza opłata z tytułu użytkowania wieczystego podlega zapłacie jednorazowo, nie później niż na dzień przed dniem zawarcia umowy o oddanie danej nieruchomości w użytkowanie wieczyste,

SPRZEDAŻ W SYSTEMIE RATALNYM

§ 14. Przy sprzedaży nieruchomości w systemie ratalnym wysokość pierwszej wpłaty nie może być niższa niż:

- 1) dla lokalu mieszkalnego- 10% ceny lokalu ustalonego w umowie sprzedaży.
- 2) dla lokalu użytkowego – 25% ceny lokalu ustalonej w umowie sprzedaży.

POZOSTALE FORMY GOSPODAROWANIA NIERUCHOMOŚCIAMI.

§ 15.1. Oddanie przez Wójta nieruchomości gruntowych w użytkowanie może nastąpić w trybie bezprzetargowym, w drodze umowy na czas określony, nie dłuższy niż 30 lat.

2. Z tytułu oddania nieruchomości w użytkowanie pobiera się :

- a) przed zawarciem aktu notarialnego – pierwszą opłatę w wysokości 25% wartości gruntu oraz opłatę w wysokości 5% wartości budynków, budowli i innych urządzeń

posadowionych na tym gruncie, na podstawie wartości określonych przez rzeczoznawcę majątkowego,

b) w terminie do 31 marca każdego roku opłaty roczne nie niższe niż:

3% aktualnej wartości gruntu oraz 5% aktualnej wartości budynków i budowli i innych urządzeń posadowionych na tym gruncie; na podstawie wartości określonych przez rzeczoznawcę majątkowego, przy czym, nie pobiera się opłat rocznych od budynków, budowli i innych urządzeń, których nakłady stanowią własność użytkownika.

3. Aktualizacji opłat o których mowa w ust. 2 dokonuje się przy zastosowaniu wskaźników cen nieruchomości ogłaszanych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w drodze obwieszczeń, w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej „Monitor Polski” za rok poprzedni.

§ 16.1. Nieruchomość gruntowa może być obciążona ograniczonymi prawami rzeczowymi – prawem użytkowania i służebnościami.

2. Ustanowienie służebności drogowej jest nieodpłatne w przypadku gdy nieruchomość została zbyta przez Gminę bez dostępu do drogi publicznej.

ZASADY NABYWANIA NIERUCHOMOŚCI

§ 17.1. Nabywanie nieruchomości na rzecz Gminy odbywa się w celu :

- 1) realizacji zadań własnych Gminy,
- 2) prowadzenia racjonalnej gospodarki nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy.

2. Cenę nabycia nieruchomości ustala się po przeprowadzeniu negocjacji ze zbywcą. Ustalona cena nie może znacząco odbiegać od średnich cen wolnorynkowych..

3. Dopuszcza się dokonywanie zamiany gruntów dla osiągnięcia celów określonych ust.1.

§ 18. Nabycie i zamiana nieruchomości wymaga zasięgnięcia opinii Rady Gminy.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 19 Nabywcy nieruchomości, według zasad określonych niniejszą uchwałą, oprócz opłaty za nieruchomość ponoszą również wszelkie koszty związane z opracowaniem dokumentacji wymaganej przy zbywaniu nieruchomości, a w szczególności koszty:

- a) założenia księgi wieczystej,
- b) sporządzenia wypisów z rejestru gruntów, map itp.
- c) podziału geodezyjnego,
- d) okazania granic przez geodetę,
- e) wyceny budynku lub lokalu,
- f) wyceny działki gruntowej,
- g) opłaty notarialnej i opłat sądowych.

§ 20. Uchyła się:

1) uchwałę nr 70/XIII/99 Rady Gminy w Poczesnej z dnia 21 września 1999r w sprawie: zasad nabycia, zbycia i obciążania nieruchomości stanowiących własność Gminy Poczesna oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata.

2) uchwałę nr 191/XXXVII/02 Rady Gminy w Poczesnej z dnia 15 stycznia 2002r w sprawie: zasad lokali użytkowych będących w dyspozycji Gminy.

3)uchwałę nr 202/XXXI/05 Rady Gminy w Poczesnej z dnia 1 grudnia 2002r w sprawie:
zasad sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach komunalnych z późn. zm.

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 22. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku
Urzędowym Województwa Śląskiego.

PRZEWODNICZĄCA RADY


mgr inż. Lidia Kaźmierczak