

**UCHWAŁA NR XXV/246/05
RADY MIEJSKIEJ W OPOCZNI
z dnia 30 marca 2005 roku**

**w sprawie zasad nabycia, zbycia i obciążania nieruchomości oraz
ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata.**

Na podstawie art.18 ust2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym /tj. Dz.U. z 2001 roku Nr 142, poz.1591 i z 2002r. Nr 23,poz.220, Nr 62, poz.558, Nr 113,poz.984, Nr 214, poz.1806 i z 2003 r. Nr 80, poz.717, Nr 162, poz.1568, Nr 214, poz.1806, Dz.U. z 2004 r. Nr 102, poz.1055, Nr 116, poz.1203, Nr 153, poz.1271, Nr 214, poz. 1806 oraz art. 34 ust.6, art. 37, art. 68, art.70 ust 4, art. 72 , art. 73 ust.3 i 4 ,art. 74 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami / tj.z 2004 roku Dz.U. Nr 261, poz. 2603 ,zm. Dz.U. Nr 281, poz. 2782 / Rada Miejska w Opocznie u c h w a ł a c o n a s t ę p u j e :

- § 1.1. Uchwała określa zasady gospodarowania nieruchomościami przez Gminę Opoczno w zakresie ich nabycia, zbycia, obciążania oraz wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata.
2. Ilekroć w uchwale jest mowa o gospodarowaniu i obrocie nieruchomościami należy przez to rozumieć:
- 1) odpłatne i nieodpłatne nabycie na rzecz Gminy Opoczno prawa własności, prawa użytkowania wieczystego, udziałów w prawie własności oraz udziałów w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych;
 - 2) sprzedaż i dokonanie przez Gminę Opoczno darowizny prawa własności, udziałów w prawie własności, przysługującego gminie prawa użytkowania wieczystego oraz udziałów w przysługującym gminie prawie użytkowania wieczystego nieruchomości;
 - 3) oddanie nieruchomości gruntowych stanowiących własność Gminy Opoczno w użytkowanie wieczyste lub w trwałą zarząd;
 - 4) oddanie w najem, w dzierżawę lub w użyczenie na okres powyżej trzech lat nieruchomości gruntowych stanowiących własność Gminy Opoczno;
 - 5) obciążenie nieruchomości gruntowych stanowiących własność Gminy Opoczno ograniczonymi prawami rzeczowymi;
 - 6) zamianę nieruchomości;
 - 7) wnoszenie nieruchomości Gminy Opoczno jako wkładów niepieniężnych do spółek;
 - 8) oddanie nieruchomości Gminy Opoczno na majątek tworzonych fundacji.
3. Ilekroć w uchwale jest mowa o ustawie, należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz.U. z 2004r. Nr 261, poz. 2603 zm. Dz.U. Nr 281, poz.2782).
- § 2.1. Z zastrzeżeniem , o którym mowa w ust.2 , gospodarowanie gminnym zasobem nieruchomości Gminy Opoczno należy do Burmistrza Opoczna.
2. Do wyłącznej kompetencji Rady Miejskiej w Opocznie należy:
- 1) wyrażanie zgody na wnoszenie nieruchomości Gminy Opoczno jako wkładów niepieniężnych / aportów/ do spółek;
 - 2) wyrażanie zgody na oddanie nieruchomości Gminy Opoczno na majątek tworzonych fundacji.
 - 3) wyrażanie zgody na dokonywanie przez Gminę Opoczno darowizny nieruchomości.

§ 3.1. Burmistrz uprawniony jest do nabywania nieruchomości przeznaczonych na cele rozwojowe gminy, pod przyszłe inwestycje, wynikające z ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu a także innych nieruchomości niezbędnych do realizacji zadań własnych gminy.

2. Jeżeli na realizację zadań, o których mowa w ust.1 niezbędna jest część nieruchomości – na żądanie właściciela lub użytkownika wieczystego, nabyciem może być objęta cała nieruchomość, gdy pozostała jej część nie nadawałaby się do racjonalnego wykorzystania.

3. Gmina pokrywa koszty nabycia lub zamiany nieruchomości, jeżeli następuje ono na wniosek gminy w tym:

- 1) wykonania dokumentacji geodezyjnej na grunty będące własnością gminy i gruntów zamiennych;
- 2) wyceny nieruchomości;
- 3) wyrysów i wypisów z ewidencji gruntów;
- 4) zawarcia umów notarialnych nabycia własności lub prawa użytkowania wieczystego oraz zamiany nieruchomości;
- 5) połowę kosztów zawarcia umów notarialnych dotyczących zamiany nieruchomości na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego.

§ 4.1. Nabywanie nieruchomości gruntowych przez Gminę Opoczno następuje bez ograniczeń.

- 1) przy zamianie, gromadzeniu na cele związane z zaspokajaniem zbiorowym potrzeb wspólnoty,
- 2) nieodpłatnie od Skarbu Państwa, Agencji Nieruchomości Rolnych, osób prawnych i fizycznych,
- 3) przy przyjmowaniu spadków, zapisów i darowizn z odpowiedzialnością obciążenia nieruchomości do wysokości jej wartości.

§ 5.1. Zbycie nieruchomości może nastąpić w drodze:

- 1) umowy kupna sprzedaży,
 - 2) umowy zamiany,
 - 3) darowizny na rzecz Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego,
 - 4) wniesienia gruntu do spółki prawa handlowego w formie wkładu niepieniężnego /aport/
 - 5) umowy o oddaniu w użytkowanie wieczyste,
2. Preferowaną formą sprzedaży winno być zbywanie prawa własności.
3. Poza przypadkami, gdy obowiązek taki wynika z ustawy lub przepisów szczególnych, użytkowanie wieczyste ustanawia się w przypadku, gdy lokalizacja nieruchomości lub jej szczególnie charakter, wynikający w szczególności z zapisów planu zagospodarowania przestrzennego wymagają kontroli nad sposobem i terminem jej zagospodarowania.
4. Burmistrz uprawniony jest do wyboru formy zbycia.

§ 6. Sprzedaż i oddawanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowych odbywa się w drodze przetargowej lub bezprzetargowej, zgodnie z zasadami określonymi w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości.

§ 7. Zwalnia się z obowiązku zbycia w drodze przetargu nieruchomości:

- 1) przeznaczone na realizację urządzeń infrastruktury technicznej, jeżeli realizowane będą przez podmioty, dla których są to cele statutowe i których dochody przeznacza się w całości na działalność statutową.
- 2) zbywane na rzecz osoby, której przysługuje pierwszeństwo w jej nabyciu, stosownie do art.34 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

§ 8. Przy oddawaniu gruntów w użytkowanie wieczyste:

- 1) stawka procentowa pierwszej opłaty za grunty zbywane na cele budownictwa mieszkaniowego wynosi 20%,
- 2) stawka procentowa pierwszej opłaty za grunty zbywane na inne cele wynosi 25%,
- 3) stawka procentowa opłaty rocznej na cele handlowo – usługowe, garaże i parkingi wynosi 3% ustalonej ceny.

§ 9. Burmistrz jest uprawniony do udzielenia bonifikaty przy zbywaniu nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków w wysokości 70% ustalonej ceny.

§ 10. Sprzedaż nieruchomości na rzecz spółdzielni mieszkaniowej, będącej użytkownikiem wieczystym, w związku z ustanowieniem na rzecz członków spółdzielni odrębnej własności lokali lub z przeniesieniem na członków spółdzielni własności lokali może nastąpić za cenę obniżoną o 80 %, po uprzednim zaliczeniu na poczet ceny sprzedaży wartości prawa użytkowania wieczystego zgodnie z art.69 ustawy.

§ 11. Burmistrz jest uprawniony do udzielania bonifikaty osobom fizycznym zgodnie z art.74 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

§ 12. Rozłożona na raty, niespłacona część ceny nieruchomości sprzedawanej w drodze bezprzetargowej podlega oprocentowaniu w wysokości 6% w stosunku rocznym.

§ 13.1. Zawarcie umowy najmu lub dzierżawy na okres powyżej trzech lat , której przedmiotem jest nieruchomość gruntowa Gminy Opoczno następuje po przeprowadzeniu przetargu z zastrzeżeniem ust.2. Jeżeli pierwszy przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, przeprowadza się drugi przetarg, w którym cenę wywoławczą stawki czynszu dzierżawnego można obniżyć, jednak nie więcej niż 50%.

2. Można odstąpić od przetargu, o którym mowa w ust.1, jeżeli oddanie w dzierżawę następuje :
 - 1) na rzecz osoby, która przez okres co najmniej trzech ostatnich lat była najemcą lub dzierżawcą danej nieruchomości i nie posiada zaległości w zapłacie czynszu;
 - 2) na rzecz osoby, która wybudowała na gruncie gminy stały lub tymczasowy obiekt budowlany lub jej następcy prawnego;
 - 3) na rzecz osoby, która nabyła od dzierżawcy nakłady poniesione na budowę tymczasowego obiektu handlowo – usługowego lub garażu;
 - 4) na cele rolnicze, rolniczo-ogrodnicze lub urządzenia ogródków przydomowych;
 - 5) w celu urządzenia dróg dojazdowych;
 - 6) w celu poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej;
 - 7) na rzecz osób fizycznych i prawnych, prowadzących w szczególności działalność charytatywną, opiekuńczą, wychowawczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukową, na cele nie związane z działalnością zarobkową;
 - 8) na rzecz klubów i stowarzyszeń sportowych;

- 9) na cele użyteczności publicznej;
- 10) na cele związane z realizacją urządzeń infrastruktury technicznej,
- 11) jeżeli drugi przetarg zakończył się wynikiem negatywnym.

§ 14. Dopuszcza się zbycie nieruchomości w czasie trwania najmu lub dzierżawy.

§ 15. W przypadku złożenia przez osoby fizyczne lub prawne wniosku o nabycie nieruchomości stanowiących własność gminy w trybie bezprzetargowym, na poprawę warunków zagospodarowania, wnioskodawcy ponoszą koszty związane z przygotowaniem tych nieruchomości do zbycia. Dotyczy to w szczególności kosztów opracowań geodezyjnych, kosztów związanych z wyceną nieruchomości i kosztów aktu notarialnego.

§ 16. Nieruchomości mogą być użyczane nieodpłatnie zgodnie z art.13.ust.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

§ 17.1. Burmistrz uprawniony jest, z zastrzeżeniem, o którym mowa w ust.2, do obciążania nieruchomości stanowiących własność Gminy Opoczno następującymi ograniczonymi prawami rzeczowymi: użytkowaniem, służebnością i hipoteką.

- 2. Upoważnia się Burmistrza Opoczna do obciążania nieruchomości hipoteką w granicach upoważnienia do samodzielnego zaciągania zobowiązań.

§ 18.1. Grunty stanowiące własność gminy mogą być obciążone służebnością gruntową na rzecz właścicieli i użytkowników wieczystych gruntów sąsiednich w przypadku stwierdzenia niemożności racjonalnego korzystania z tych gruntów.

- 2. Służebność gruntowa powstaje na podstawie umowy stron wymagającej formy aktu notarialnego, podlega ujawnieniu w księdze wieczystej.
- 3. Służebność gruntowa jest ustanawiana za wynagrodzeniem.
W sytuacjach szczególnie społecznie uzasadnionych Burmistrz może odstąpić od pobrania wynagrodzenia za obciążenie nieruchomości gminy.

§ 19. Do spraw nieuregulowanych niniejszą Uchwałą mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz.U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm) oraz innych obowiązujących aktów prawnych.

§ 20. Sprawy wszczęte, lecz nie zakończone przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, prowadzi się na podstawie jej przepisów.

§ 21. Traci moc Uchwała nr XXVII/114/01 Rady Miejskiej w Opocznie z dnia 27 marca 2001 roku w sprawie określenia zasad nabycia, zbycia i obciążania nieruchomości gruntowych oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata.

§ 22. Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Opoczna.

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



Przewodniczący
Rady Miejskiej w Opocznie
Janusz Maciejczyk