UCHWAŁA NR NR IV/23/11
RADY MIEJSKIEJ W OPOCZNIE

z dnia 28 stycznia 2011 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. "a" 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 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 156, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 120, 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, Nr 28, poz. 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675) oraz art. 13, art. 24, art. 37, art. 67 ust. 2, art. 68, art. 70 ust. 2 i 3, ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651, Nr 106, poz. 675, Nr 143, poz. 963, Nr 155, poz.1043, Nr 197, poz. 1307, Nr 200, poz. 1323), Rada Miejska w Opocznie uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się zasady gospodarowania nieruchomościami przez Burmistrza Opoczna w zakresie ich nabycia, zbycia, obciążania oraz wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony oraz w przypadku gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość.

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;

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 stanowiących własność Gminy Opoczno w użytkowanie wieczyste lub w trwały zarząd;

4) oddanie nieruchomości stanowiących własność Gminy Opoczno w najem, w dzierżawę lub w użyczenie na okres powyżej trzech lat lub na czas nieoznaczony oraz w przypadku gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość;

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.

§ 2. Zasady nabywania, zbywania, obciążania nieruchomości gruntowych oraz ich wydzierżawiania i wynajmu na okres dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony oraz w przypadku gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość zwane dalej "zasadami" określają:

1) zasady nabywania nieruchomości przez Gminę Opoczno do gminnego zasobu nieruchomości od osób fizycznych, Skarbu Państwa i innych osób prawnych;

2) sposoby i zasady zbywania nieruchomości stanowiących własność Gminy Opoczno na rzecz osób fizycznych, Skarbu Państwa i innych osób prawnych w szczególności poprzez sprzedaż, darowiznę, zamianę, oddanie w użytkowanie wieczyste;

3) zasady wydzierżawiania i wynajmowania nieruchomości lub ich części, wchodzących w skład gminnego zasobu nieruchomości na okres dłuższy niż 3 lata, a także oddawania ich w użyczenie oraz w trwały zarząd;

4) warunki i zakres obciążania nieruchomości stanowiących gminny zasób nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi (użytkowanie, hipoteka, służebność) na rzecz osób fizycznych, Skarbu Państwa, innych osób prawnych oraz jednostek organizacyjnych nie posiadających osobowości prawnych.

§ 3. 1. Zasady niniejsze dotyczą wszystkich nieruchomości, o których mowa w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.).

2. Burmistrz gospodaruje gminnym zasobem nieruchomości z zachowaniem obowiązujących ustaw oraz zasad określonych w treści niniejszej uchwały z zastrzeżeniem ust. 3.

3. Zgody Rady Miejskiej wyrażonej obrębną uchwałą wymaga:

1) wnoszenie nieruchomości komunalnych Gminy Opoczno jako wkładów niepieniężnych / aportów/ do spółek;

2) oddanie nieruchomości komunalnych Gminy Opoczno na majątek tworzonych fundacji;

3) dokonywanie przez Gminę Opoczno darowizny nieruchomości komunalnych;

4) zamiana nieruchomości dokonywanej pomiędzy gminą a Skarbem Państwa oraz między jednostkami samorządu teretorialnego bez obowiazku dokonywania dopłat w przypadku różnej wartości zamienianych nieruchomości lub praw;

5) sprzedaż nieruchomości stanowiacych przedmiot własności gminy Skarbowi Państwa lub innym jednostkom samorządu terytorialnego za cenę niższą niż wartość nieruchomości.

§ 4. 1. Burmistrz uprawniony jest do nabywania nieruchomości na rzecz Gminy Opoczno w szczególności w drodze:

1) zakupu nieruchomości na wniosek właściciela lub w wyniku starań podjętych przez Burmistrza w związku z realizacją zadań Gminy zgodnie z ustawą z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późn. zm.), ustawą o gospodarce nieruchomościami i innych przepisów szczegółowych, a także na cele rozwojowe i inwestycyjne Gminy określone w planach zagospodarowania przestrzennego, w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego lub gdy mają istotne znaczenie dla gospodarki gminy;

2) nabycia w wykonaniu prawa pierwokupu;

3) nabycia jako zamiany, darowizny, nieodpłatnego przekazania, spadku i zapisu od osób fizycznych, Skarbu Państwa, jednostek samorządowych i innych osób prawnych, z odpowiedzialnością obciążenia nieruchomości do wysokości jej wartości;

4) nabycia prawa użytkowania wieczystego;

5) przejęcia nieruchomości za zobowiązania dłużników wobec Gminy;

6) innych czynności prawnych.

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. W celu nabycia nieruchomości, o których mowa w ust. 1 i 2 Burmistrz uczestniczy w przetargach lub prowadzi rokowania.

4. Gmina pokrywa koszty nabycia lub zamiany nieruchomości, jeżeli następuje ono na potrzeby 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;

6) w uzasadnionych przypadkach Gmina może pokryć całe koszty zawarcia umów notarialnych dotyczących zamiany nieruchomości.

§ 5. 1. Preferowaną formą sprzedaży winno być zbywanie prawa własności.

2. Poza przypadkami, gdy obowiązek taki wynika z ustawy lub przepisów szczególnych, użytkowanie wieczyste ustanawia się w przypadkach uzasadnionych, a w szczególności gdy lokalizacja nieruchomości lub jej szczególny charakter, wynikający w szczególności z zapisów planu zagospodarowania przestrzennego wymagają kontroli nad sposobem i terminem jej zagospodarowania.

§ 6. Burmistrz przeznacza nieruchomości do zbycia, stosując tryb przetargowy z uwzględnieniem pierwszeństwa przysługującego z ustawy, z zastrzeżeniem § 7.

§ 7. Sprzedaż lub oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste w trybie bezprzetargowym następuje w przypadkach określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami i przepisach szczególnych, w tym art. 231 Kodeksu cywilnego.

§ 8. Zwalnia się z obowiązku zbycia w drodze przetargu nieruchomości przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe lub na realizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz innych celów publicznych, jeżeli cele te będą realizowane przez podmioty, dla których są to cele statutowe i których dochody przeznacza się w całości na działalność statutową.

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

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

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

§ 12. 1. Rozłożona na raty, niespłacona część ceny nieruchomości sprzedawanej w drodze bezprzetargowej lub w drodze rokowań podlega oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy procentowej równej stopie redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski.

2. Wierzytelność gminy z tytułu nie spłaconej części ceny sprzedaży nieruchomości wraz z odsetkami podlega zabezpieczeniu hipotecznemu, którego koszty pokrywa nabywca.

§ 13. Nieruchomosci komunalne mogą być oddawane osobom prawnym i osobom fizycznym w użytkowanie, dzierżawę, najem oraz udostępniane na podstawie innych tytułów prawnych.

§ 14. 1. Zawarcie umowy najmu lub dzierżawy na okres dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony oraz w przypadku gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość, będąca własnością lub we władaniu 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. Wyraża się zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umów dzierżawy lub najmu, o których mowa w ust. 1, jeżeli oddanie w dzierżawę lub najem 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, lub na rzecz jej współmałżonka korzystajacego ze wspólności majątkowej;

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 na cele związane z realizacją ich statutowej działalności;

9) na cele użyteczności publicznej;

10) na rzecz samorządowych jednostek organizacyjnych i prawnych;

11) na rzecz innej jednostki samorządu terytorialnego lub Skarbu Państwa;

12) w celu ustawienia reklamy;

13) na cele związane z realizacją urządzeń infrastruktury technicznej;

14) jeżeli drugi przetarg zakończył się wynikiem negatywnym.

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

§ 16. W przypadku złożenia przez osoby fizyczne lub prawne wniosku o nabycie nieruchomości stanowiących własność gminy w trybie bezprzetargowym, na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomosci przyległej, 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.

§ 17. Nieruchomości stanowiące własność gminy mogą być przez Burmistrza przekazywane jednostkom organizacyjnym gminy nie posiadającym osobowości prawnej w trwały zarząd, najem, dzierżawę oraz użyczenie na cele związane z ich działalnością określoną aktem o utworzeniu jednostki oraz statutem.

§ 18. 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.

§ 19. 1. Grunty stanowiące własność gminy mogą by 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.

§ 20. Do spraw nieuregulowanych niniejszą uchwałą mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm) oraz innych obowiązujących aktów prawnych.

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

§ 22. Traci moc Uchwała nr XXV/246/05 Rady Miejskiej w Opocznie 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.

§ 23. Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Opoczna.

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

RADA MIEJSKA W OPOCZNIE

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Opocznie

Zdzisław Wojciechowski