

UCHWAŁA NR XLIII/257/2009
RADY MIEJSKIEJ W WITNICY

z dnia 17 września 2009 r.

w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości wchodzących w skład zasobu nieruchomości Gminy Witnica oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas nieoznaczony, a także na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata, w tym na kolejne okresy następujące po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat, jeżeli przedmiotem umowy jest ta sama nieruchomość, a także zakres upoważnień dla Burmistrza do podejmowania decyzji w powyższych sprawach.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a, art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.) w związku z art. 11 ust. 2, art. 34 ust. 6, art. 37 ust. 3, 4, art. 68 ust. 1 pkt. 7, art. 70 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zmianami) uchwała się, co następuje:

Rozdział I

Postanowienia ogólne

§ 1. Uchwała określa zasady nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości wchodzących w skład zasobu nieruchomości Gminy Witnica oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas nieoznaczony, a także na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata, w tym na kolejne okresy następujące po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat, jeżeli przedmiotem umowy jest ta sama nieruchomość, a także zakres upoważnień dla Burmistrza do podejmowania decyzji w powyższych sprawach.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) Radzie - należy przez to rozumieć Radę Miejską w Witnicy;
- 2) Burmistrzowi - należy przez to rozumieć Burmistrza Miasta i Gminy Witnica;
- 3) Gminie - należy przez to rozumieć Miasto i Gminę Witnica;
- 4) Ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.).

§ 3. Gospodarowanie nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy należy do Burmistrza wykonującego te czynności zgodnie z ustawą, przepisami szczególnymi oraz niniejszą uchwałą.

§ 4. Do wyłącznej kompetencji Rady należy wyrażanie zgody na:

- 1) darowizny nieruchomości;
- 2) wnoszenie nieruchomości, jako wkładów niepieniężnych (aportów) do spółek;
- 3) przekazywanie nieruchomości, jako majątku tworzonych fundacji;

- 4) przekazywanie w formie darowizny nieruchomości, jako wkładu podmiotu publicznego w celu realizacji zadań publicznych w ramach partnerstwa publiczno – prywatnego;
- 5) sprzedaż nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego za cenę niższą o więcej niż 25% jej wartości rynkowej lub oddawanie w użytkowanie wieczyste bez pobierania pierwszej opłaty;
- 6) dokonywanie zamiany ze Skarbem Państwa lub jednostkami samorządu terytorialnego prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, bez obowiązku dokonywania dopłat, w przypadku różnicy wartości zamienianych nieruchomości, jeżeli wartość nieruchomości nabywanej przez gminę w wyniku zamiany jest niższa o więcej niż 25 % od wartości nieruchomości zbywanej;
- 7) zbycie nieruchomości o wartości ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego na poziomie wyższym niż 1.000.000 zł (słownie: jeden milion złotych);
- 8) zbycie gminnego lokalu lub domu przeznaczonego do sprzedaży na podstawie wieloletniego programu gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym, w którym najemcy nie skorzystali z prawa pierwokupu;
- 9) przyznanie pierwszeństwa w nabyciu lokalu użytkowego przez jego dzierżawcę;
- 10) zmianę wysokości bonifikaty od ceny sprzedaży nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków;
- 11) udzielenie bonifikaty od opłat z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności;
- 12) udzielenie bonifikaty od ceny zbywanych nieruchomości;
- 13) użyczenie nieruchomości.

Rozdział II

Nabywanie prawa własności nieruchomości i prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych

§ 5. Nabywanie przez gminę nieruchomości może następować na cele publiczne w rozumieniu art. 6 Ustawy oraz na inne cele wynikające z zadań gminy, związane między innymi z jej rozwojem, w tym zorganizowaną działalnością inwestycyjną obejmującą również realizację budownictwa mieszkaniowego.

§ 6. 1. Upoważnia się Burmistrza do nabywania nieruchomości, bez konieczności uzyskania zgody Rady na następujące cele:

- 1) realizację zadań własnych gminy;
- 2) realizację celów publicznych, uzasadniających wywłaszczenie;
- 3) tworzenie gminnego zasobu nieruchomości, z przeznaczeniem na realizację zadań związanych z funkcjonowaniem i rozwojem gminy oraz realizowaniem zadań publicznych.

2. Nabywanie nieruchomości, o których mowa w ust. 1, może być realizowane do wysokości

środków przewidzianych na ten cel w budżecie gminy na rok, w którym następuje kupno.

Rozdział III

Zbywanie prawa własności nieruchomości oraz prawa użytkowania wieczystego

§ 7. Upoważnia się Burmistrza do zbywania prawa własności nieruchomości i prawa użytkowania wieczystego nieruchomości wchodzących w skład gminnego zasobu nieruchomości, z zastrzeżeniem postanowień § 4 niniejszej uchwały.

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

- 1) przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe lub na realizację urządzeń infrastruktury technicznej albo 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;
- 2) zbywane na rzecz osoby, która dzierżawi nieruchomość na podstawie umowy zawartej na co najmniej 10 lat, jeżeli nieruchomość to została zabudowana na podstawie pozwolenia na budowę i dzierżawca nie zalega z zapłatą czynszu dzierżawnego na rzecz gminy.

§ 9. 1. Cenę nieruchomości ustala Burmistrz.

2. Cena, o której mowa w ust. 1, nie może być niższa od kwoty, która stanowi sumę wartości nieruchomości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego i kosztów poniesionych przez gminę na przygotowanie tej nieruchomości do zbycia.

§ 10. Postanowienia § 9 mają zastosowanie przy ustalaniu ceny wywoławczej nieruchomości sprzedawanych w drodze przetargu oraz podczas sprzedaży w drodze bezprzetargowej.

§ 11. Cena nieruchomości sprzedanych w drodze bezprzetargowej oraz pierwsza opłata za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste w drodze bezprzetargowej, może zostać rozłożona na raty.

§ 12. 1. Wyraża się zgodę na zastosowanie następującego oprocentowania rat niespłaconych części ceny nieruchomości sprzedanych w drodze bezprzetargowej:

- 1) budynki mieszkalne oraz lokale mieszkalne wraz z udziałami w nieruchomości wspólnej oraz przynależnymi do nich nieruchomościami gruntowymi:
 - a) 3% w stosunku rocznym w czasie pierwszych 4 lat spłaty,
 - b) 5% w stosunku rocznym w czasie pozostałych lat spłaty;

2) nieruchomości stanowiące działki gruntu przeznaczone na cele budownictwa mieszkaniowego:

- a) oprocentowanie zmienne równe aktualnej stopie redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski.

2. Postanowienia ust. 1 pkt. 2 mają zastosowanie w przypadku ratalnej spłaty pierwszej opłaty z tytułu oddania nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste.

§ 13. W przypadku rozkładania na raty należności z tytułu sprzedaży nieruchomości, w celu zabezpieczenia wierzytelności gminy, zobowiązuje się Burmistrza do wprowadzania do wszystkich umów

sprzedaży zapisów o poddaniu się nabywcy egzekucji, zgodnie z art. 777 Kodeksu postępowania cywilnego oraz innych zabezpieczeń zapłaty ceny, a w szczególności poprzez ustanowienie hipotek i poręczeń majątkowych.

§ 14. 1. Przyznaje się pierwszeństwo w nabyciu gminnych lokali mieszkalnych ich najemcom pod warunkiem, że:

- 1) lokal, o którego kupno wnosi najemca położony jest w budynku przeznaczonym do sprzedaży w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobie Gminy, uchwalonym odrębną uchwałą Rady;
- 2) wnioskujący o kupno przedłoży zaświadczenie od zarządcy budynku, w którym znajduje się zbywany lokal, że nie zalega z opłatami czynszu oraz innymi opłatami związanymi z korzystaniem z zajmowanego lokalu, niezależnymi od właściciela lokalu,
- 3) wnioskujący o kupno nie posiada prawa własności do innego lokalu mieszkalnego lub rozpoczętej budowy domu, za spełnienie tego warunku przyjmuje się fakt posiadania pozwolenia na budowę, a także umowy z deweloperem na zakup lokalu mieszkalnego, co poświadczy pisemnym oświadczeniem.

2. W przypadkach uzasadnionych szczególnym interesem wnioskodawcy oraz ważnymi względami społecznymi Burmistrz może odstąpić od warunku określonego w ust. 1 pkt 3. Decyzję w powyższej sprawie Burmistrz podejmuje na pisemny i uzasadniony wniosek strony oraz po uzyskaniu opinii komisji Rady właściwej ds. budżetu i gospodarki komunalnej.

§ 15. 1. Przy sprzedaży lokali mieszkalnych, o której mowa w § 14, może być stosowana bonifikata od ceny lokalu ustalonej zgodnie z przepisami art. 67 Ustawy, wg ogólnych kryteriów jej wyliczania, określonych w § 16 niniejszej uchwały.

2. Udzielenie, na rzecz określonego nabywcy, bonifikaty od ceny lokalu, która została określona zgodnie z przepisami Ustawy, w oparciu o kryteria zawarte w paragrafie 16, wymaga zgody Rady wyrażonej w odrębnej uchwale.

§ 16. 1. Dopuszcza się możliwość udzielenia bonifikaty w wysokości 95% od ceny lokalu mieszkalnego w przypadku jednoczesnego zbycia w budynku wszystkich komunalnych lokali mieszkalnych.

2. Bonifikata, o której mowa w ust. 1 przysługuje pod warunkiem, że wszyscy najemcy występujący o kupno zajmowanych lokali mieszkalnych w danym budynku, w jednym dniu przystąpią do aktu notarialnego przeniesienia własności oraz do tego dnia, w terminie wskazanym przez Burmistrza, każdy z nich wpłaci na rzecz Gminy cenę lokalu uwzględniającą bonifikatę, o której mowa w ust. 1 i koszty przygotowania lokalu do sprzedaży.

3. Dopuszcza się możliwość udzielenia bonifikaty w wysokości 25% od ceny lokalu mieszkalnego, którego nabywca nie może skorzystać z bonifikaty, o której mowa w ust. 1, niniejszego paragrafu.

4. Bonifikata, o której mowa w ust. 3, przysługuje pod warunkiem, że nabywca lokalu przeznaczonego do sprzedaży do dnia aktu notarialnego przeniesienia własności, w terminie wyznaczonym przez Burmistrza, wpłaci na rzecz Gminy cenę lokalu uwzględniającą bonifikatę, o której mowa w ust. 3 i koszty przygotowania lokalu do sprzedaży.

§ 17. 1. Nie udziela się bonifikaty, o której mowa w § 16 ust. 1, przy sprzedaży lokali położonych w:

- 1) budynkach, w których w ciągu 3 lat poprzedzających datę złożenia przez najemcę wniosku o kupno została wykonana, w rozumieniu przepisów Prawa budowlanego, termomodernizacja lub remont, których łączna wartość, w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego przekracza 10% wskaźnika przeliczeniowego wartości odtworzeniowej 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych obowiązującego w Województwie Lubuskim w dniu złożenia wniosku o kupno lokalu, ogłoszonego przez Wojewodę Lubuskiego;
- 2) budynkach, które w programie gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym, przyjętym w odrębnej uchwale Rady, są przeznaczone do sprzedaży pod warunkiem, że wszyscy najemcy w jednym czasie przystąpią do kupna i w tym samym czasie zawrą akt notarialny.

2. Udzielenie bonifikaty od ceny lokali mieszkalnych, o których mowa w ust. 1 pkt. 2, jest możliwe za zgodą Rady, wyrażoną w odrębnej uchwale.

§ 18. Dopuszcza się możliwość zbycia, na rzecz osób trzecich, gminnych nieruchomości zabudowanych domami wielolokalowymi i przeznaczonych do sprzedaży w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, pod warunkiem, że najemcy lokali mieszkalnych znajdujących się w tych domach nie skorzystali z przysługującego im prawa pierwszeństwa w nabyciu wynajmowanych lokali i złożyli pisemne oświadczenia w tej sprawie.

Rozdział IV

Obciążanie nieruchomości

§ 19. Burmistrz może obciążać nieruchomości stanowiące własność Gminy lub będące w jej użytkowaniu wieczystym:

- 1) hipoteką - do kwoty nie przekraczającej 3% zaplanowanych dochodów budżetowych roku, w którym następuje obciążenie;
- 2) prawem użytkowania oraz służebnością gruntową - o ile nieruchomość władająca nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej; powyższe obciążenie może być nieodpłatne lub za wynagrodzeniem;
- 3) służebnością przesyłu - z tytułu przebiegu urządzeń infrastruktury technicznej; powyższe obciążenie może być nieodpłatne lub za wynagrodzeniem.

Rozdział V

Wydzierżawianie nieruchomości

§ 20. Z zastrzeżeniem § 21 ust. 1 wydzierżawienie lub wynajęcie nieruchomości na czas nieoznaczony, a także na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata, w tym na kolejne okresy następujące po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat, jeżeli przedmiotem umowy jest ta sama nieruchomość, odbywa się w trybie przetargowym.

§ 21. 1. Na okres dłuższy niż 3 lata, w tym na czas nieokreślony, Burmistrz może wydzierżawiać w trybie bezprzetargowym nieruchomości:

- 1) na rzecz osoby, która wybudowała na gruncie gminy, w oparciu o przepisy Prawa budowlanego, stały lub tymczasowy obiekt budowlany lub na rzecz jej następcy prawnego;
- 2) w celu poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległych;
- 3) zabudowane i niezabudowane, z przeznaczeniem na prowadzenie niezarobkowej działalności charytatywnej, opiekuńczej, oświatowej, kulturalnej, leczniczej, naukowej, badawczo-rozwojowej, wychowawczej, sportowej lub turystycznej;
- 4) na cele publiczne.

2. Wydzierżawienie nieruchomości na okres do 3 lata odbywa się w trybie bezprzetargowym.

§ 22. 1. Burmistrz określa wysokość miesięcznego czynszu dzierżawnego i czynszu najmu nieruchomości w oparciu o ceny rynkowe występujące na terenie Gminy.

2. Wysokość czynszu określona zgodnie z postanowieniami ust. 1 jest przyjmowana podczas wydzierżawiania nieruchomości w drodze bezprzetargowej oraz stanowi wartość wywoławczą czynszu podczas wydzierżawiania i wynajmowania nieruchomości w drodze przetargu.

§ 23. 1. Upoważnia się Burmistrza do podejmowania decyzji w sprawach dzierżawienia lub najmowania nieruchomości przez Gminę od osób trzecich.

2. Wydzierżawienie lub wynajęcie, o którym mowa w ust. 1, jest możliwe jeżeli jest zgodne z zapisami uchwały budżetowej, planem miejscowym lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i nie jest sprzeczne z przepisami Ustawy.

Rozdział VI

Postanowienia końcowe

§ 24. Podjęcie decyzji w zakresie określonym w §6 ust. 1, §7, §9 ust. 1, §11, §12, §14, §19, §21, §22, §23 odbywa się w formie zarządzenia Burmistrza.

§ 25. Burmistrz w okresach rocznych przedkłada Radzie sprawozdanie z obrotu nieruchomościami.

§ 26. W przypadkach dotyczących nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania nie ujętych w niniejszej uchwale, mają zastosowanie przepisy Ustawy lub regulacje wprowadzone innymi uchwałami Rady.

§ 27. Traci moc:

- 1) uchwała Nr XXIII/147/08 Rady Miejskiej w Witnicy z dnia 24 kwietnia 2008 r. w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub czas nieoznaczony, a także upoważnienia Burmistrza do podejmowania decyzji w tym zakresie (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2008 r. Nr 55, poz. 997);
- 2) uchwała Nr XXXII/207/08 Rady Miejskiej w Witnicy z dnia 27 listopada 2008 r. w sprawie przyjęcia ogólnych kryteriów wyliczania bonifikaty przy sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców korzystających z pierwszeństwa w nabyciu (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2009 r. Nr 4,

poz. 101).

§ 28. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Witnica.

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

Przewodnicząca Rady

mgr Krystyna Sikorska