

z dnia 27 czerwca 2011 r.

w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Głuszyca.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 9 lit. a, pkt. 15 oraz art. 40 ust. 1 i ust. 2 pkt. 3 i art. 41 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.) w związku z art. 13 ust.1, art. 18, art. 28, art. 34 ust. 6, art. 37 ust. 3 i 4, art. 68 ust. 1 i 3, art. 70 ust. 4, art. 73 ust. 3 i 4, art. 84 ust. 3 i 4, ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.) Rada Miejska w Głuszycy uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
ZASADY OGÓLNE

§ 1. 1. Uchwała określa zasady gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Głuszyca oraz zasady nabywania nieruchomości do gminnego zasobu nieruchomości.

2. Uchwała nie narusza powszechnie obowiązujących przepisów prawa dotyczących nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości stanowiących gminny zasób nieruchomości.

3. Uchwała ma na celu określenie podstaw prawnych, ekonomicznych i organizacyjnych zmierzających do osiągnięcia następujących celów:

- 1) ustalenia kompetencji do gospodarowania nieruchomościami Gminy w zakresie podmiotowym i przedmiotowym, niezastrzeżonych innymi przepisami,
- 2) regulowanie stosunków własnościowych poprzez m.in. prywatyzację, uwłaszczenia, przekształcenia i zmiany w zarządzaniu gminnym zasobem nieruchomości,
- 3) ustalenie preferencji ułatwiających nabycie i zagospodarowanie nieruchomości.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Głuszyca,
- 2) Radzie - należy przez to rozumieć Radę Miejską w Głuszycy,
- 3) Burmistrzowi - należy przez to rozumieć Burmistrza Głuszycy,
- 4) nieruchomościach - należy przez to rozumieć nieruchomości, które stanowią przedmiot własności Gminy Głuszyca,
- 5) celach publicznych - należy przez to rozumieć cele wymienione w art. 6 ustawy,
- 6) obciążeniu - należy przez to rozumieć ustanowienie ograniczonych praw rzeczowych,
- 7) jednostką organizacyjną - należy przez to rozumieć gminne jednostki organizacyjne, nie posiadające osobowości prawnej,
- 8) jednostką pomocniczą - należy przez to rozumieć Sołectwa Gminy Głuszyca,
- 9) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.)
- 10) nieruchomości wielo-mieszkaniowa - należy przez to rozumieć budynek mieszkalny, lub mieszkalno użytkowy o liczbie lokali mieszkalnych powyżej dwóch.

§ 3. 1. Gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje Burmistrz, który jest zobowiązany do gospodarowania nieruchomościami w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki, zgodnie z przepisami obowiązujących ustaw i zapisów niniejszej uchwały.

2. Burmistrz w ramach gospodarowania nieruchomościami wykonuje zadania j.n.:

- 1) sprzedaje nieruchomości,
- 2) nabywa nieruchomości,

- 3) nabywa i zbywa udziały w nieruchomościach,
- 4) dokonuje zamiany nieruchomości,
- 5) dokonuje znoszenia współwłasności nieruchomości,
- 6) oddaje nieruchomości w użytkowanie wieczyste,
- 7) oddaje nieruchomości w trwałe zarząd,
- 8) oddaje nieruchomości w najem, dzierżawę, użytkowanie, użyczenie oraz przedłuża czas obowiązywania tych umów,
- 9) obciąża nieruchomości Gminy ograniczonymi prawami rzeczowymi,
- 10) wnosi nieruchomości oraz prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej jako wkłady niepieniężne /aporty/ do spółek prawa handlowego.

§ 4. 1. Podstawą gospodarowania nieruchomościami są miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego Gminy, a w przypadku ich braku studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy.

2. Burmistrz dokonuje wyboru formy prawnej oraz ustalając treść umowy cywilnoprawnej lub decyzji dotyczącej zbycia /przekazania/ nieruchomości uwzględnia jej przeznaczenie w planach zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku ich braku w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

3. Obrót nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy nie wymaga podejmowania odrębnych uchwał za wyjątkiem zastrzeżeń zawartych w niniejszej uchwale.

Rozdział 2.

ZASADY NABYWANIA NIERUCHOMOŚCI DO GMINNEGO ZASOBU NIERUCHOMOŚCI

§ 5. Burmistrz nabywa nieruchomości do gminnego zasobu, jeżeli:

- 1) są one niezbędne dla celów publiczno-prawnych Gminy, a w szczególności w związku: zamierzonymi inwestycjami, koniecznością realizacji zadań własnych i zleconych, tworzeniem gminnych zasobów mieszkaniowych, uregulowaniem stanów prawnych nieruchomości faktycznie zajętych przez Gminę,
- 2) ich nabycie skutkuje znaczącym zmniejszeniem lub zaspokojeniem wierzytelności Gminy wobec właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości, a egzekucja wierzytelności jest nieskuteczna,
- 3) ich nabycie wiąże się z osiągnięciem przez Gminę korzyści majątkowych,
- 4) ich nabycie przyczynia się lub powoduje powstanie zwartego kompleksu nieruchomości gruntowych, ułatwiając gospodarowanie nim zgodnie z jego społeczno-gospodarczym przeznaczeniem,
- 5) ich nabycie następuje nieodpłatnie lub w drodze zamiany polepszającej gospodarowanie gminnym zasobem nieruchomości, albo służącej realizacji celu społeczno-gospodarczego Gminy w ramach zadań własnych Gminy,
- 6) ich nabycie następuje w wyniku słusznych i prawnych roszczeń właścicieli nieruchomości określonych odrębnymi ustawami.

§ 6. 1. Burmistrz ma prawo do nabywania nieruchomości, zarówno od osób prawnych jak i fizycznych.

2. Burmistrz nabywając nieruchomości w formie odpłatnej, nabywa je po cenie nie wyższej niż wartość określona przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego, z wyłączeniem przypadków, gdy nabycie jest skutkiem realizacji roszczeń wynikających z innych ustaw.

3. Cena nabycia nieruchomości może być zapłacona jednorazowo w ramach posiadanych środków w budżecie Gminy, lub rozłożona na raty. Oprocentowanie niezapłaconych rat rozstrzyga umowa stron.

4. Nabycie przez Burmistrza nieruchomości do zasobu Gminy wymaga każdorazowo uprzedniej zgody Rady w formie odrębnej uchwały w przypadkach:

- 1) nabycia nieruchomości, która obciążona jest istotnymi prawami lub znacznymi wierzytelnościami osób trzecich i jej nabycie nie powoduje wygaśnięcia tych praw lub wierzytelności,
- 2) nabycia nieruchomości z czym wiązać się będzie zwiększenie zadań Gminy lub konieczność poniesienia znacznych wydatków z budżetu Gminy na gospodarowanie nieruchomością,

- 3) zamiany nieruchomości, zamiany prawa użytkowania wieczystego na własność nieruchomości oraz zamiana prawa użytkowania wieczystego, o ile dokonywana jest między Gminą a Skarbem Państwa lub Gminą a innymi jednostkami samorządu terytorialnego, bez obowiązku dokonywania dopłat w przypadku gdy wartość nabywanej nieruchomości przez Gminę w wyniku zamiany jest niższa od nieruchomości zbywanej,
- 4) gdy cena nabywanej nieruchomości jest wyższa niż wartość określona przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego, z wyłączeniem przypadków jak w ust. 2.

Rozdział 3.

ZASADY SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI, ODDAWANIA NIERUCHOMOŚCI W UŻYTKOWANIE WIECZyste, ZRZECZENIA SIĘ NIERUCHOMOŚCI I OBCIĄŻENIA NIERUCHOMOŚCI PRAWAMI RZECZOWYMI LUB WIERZYTELNOŚCIAMI.

§ 7. Nieruchomości stanowiące własność Gminy sprzedaje się lub oddaje w użytkowanie wieczyste w drodze przetargu na zasadach przewidzianych w ustawie. O wyborze formy przetargu decyduje Burmistrz.

§ 8. Zgody Rady wyrażonej odrębną uchwałą wymagają:

- 1) sprzedaż nieruchomości Gminy Skarbowi Państwa lub innym jednostkom samorządu terytorialnego za cenę niższą niż wartość określona przez rzeczoznawcę majątkowego oraz oddanie nieodpłatnie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste Skarbowi Państwa lub innym jednostkom samorządu terytorialnego,
- 2) zrzeczenie się własności lub użytkowania wieczystego nieruchomości odpowiednio na rzecz Skarbu Państwa lub innej jednostki samorządowej,
- 3) przekazywanie nieruchomości jako wyposażenie tworzonych przez Gminę jednostek organizacyjnych, samorządowych osób prawnych oraz jako majątek tworzonych fundacji, stowarzyszeń, związków, porozumień międzygminnych, a także w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego.

§ 9. 1. W uzasadnionych przypadkach Burmistrz, kierując się położeniem nieruchomości, jej szczególnym przeznaczeniem w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub innymi ważnymi względami oraz przepisami szczególnymi może przeznaczyć ją do oddania w użytkowanie wieczyste.

2. Dotyczy to w szczególności gruntów:

- 1) niezabudowanych, a przeznaczonych do zabudowy,
- 2) zabudowanych obiektami budowlanymi przeznaczonymi do przebudowy, nadbudowy, rozbudowy, kapitalnego remontu lub rozbiórki,
- 3) zabudowanych obiektami zabytkowymi wymagających odbudowy lub remontu,
- 4) nieruchomości gruntowych na rzecz Spółdzielni i innych osób prawnych, które w dniu 5 grudnia 1990 r. były użytkownikami tych gruntów.

§ 10. 1. Sprzedaż lub oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste w trybie bezprzetargowym następuje w przypadkach określonych ustawą i innymi przepisami szczególnymi z uwzględnieniem ust. 2, 3 i innych upoważnień wynikających z niniejszej uchwały.

2. Zwalnia się z obowiązku zbycia w drodze przetargu nieruchomości gruntowe przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe, na realizację infrastruktury technicznej lub innych celów publicznych jeżeli cele te będą realizowane przez podmioty, dla których są celami statutowymi i których dochody przeznacza się w całości na działalność statutową.

3. Burmistrz może dokonać sprzedaży nieruchomości w trybie bezprzetargowym, gdy sprzedaż nieruchomości następuje na rzecz osoby, która dzierżawi nieruchomość na podstawie umowy zawartej na co najmniej 10 lat, jeżeli nieruchomość ta została zabudowana na podstawie pozwolenia na budowę.

§ 11. Nabywcę obciążają koszty przygotowania nieruchomości do sprzedaży, a w szczególności opracowanie dokumentacji geodezyjnej, szacunków rzeczoznawcy, okazania granic, zawarcia umowy przeniesienia własności, zabezpieczenia hipotecznego.

Rozdział 4.

SPRZEDAŻ LOKALI MIESZKALNYCH I LOKALI UŻYTKOWYCH.

§ 12. Postanowienia niniejszego rozdziału odnoszą się do sprzedaży lokali stanowiących przedmiot odrębnej własności, w tym;

- 1) lokali mieszkalnych,
- 2) lokali wykorzystywanych zgodnie z przeznaczeniem na inne cele niż mieszkalne, zwanych dalej „lokalami użytkowymi”.

§ 13. Decyzję o przeznaczeniu lokali do sprzedaży podejmuje Burmistrz, kierując się także ważnymi interesami Gminy.

§ 14. Sprzedaż lokali mieszkalnych następuje łącznie ze sprzedażą pomieszczeń przynależnych do lokalu, części wspólnych budynku, gruntu, oddaniem w użytkowanie wieczyste gruntu, lub ułamkowej części gruntu niezbędnego do racjonalnego korzystania z budynku i z lokali.

§ 15. 1. W przypadku zbywania lokali mieszkalnych osobom fizycznym i prawnym pierwszeństwo w ich nabyciu przysługuje najemcom lokal mieszkalnych, których najem nawiązany został na podstawie pisemnej umowy najmu zawartej na czas nieokreślony.

2. W pozostałych przypadkach lokale mieszkalne sprzedawane są w drodze przetargu.

§ 16. Z chwilą przeznaczenia lokali do sprzedaży, osoby uprawnione do pierwszeństwa w nabyciu lokalu zawiadamia się na piśmie o przeznaczeniu lokalu do zbycia oraz przysługującym im pierwszeństwie w jego nabyciu.

§ 17. Cenę sprzedaży lokali mieszkalnych w drodze bezprzetargowej na rzecz najemcy ustala się zgodnie z art. 67 ust. 3 ustawy.

§ 18. 1. Burmistrz typuje do sprzedaży wolne lokale użytkowe i dokonuje ich sprzedaży w trybie przetargowym z zastrzeżeniem ust. 2 i 3.

2. Lokale użytkowe w domach mieszkalno-użytkowych mogą zostać wytypowane do sprzedaży wraz z innymi lokalami mieszkalnymi.

3. Zwalnia się z obowiązku zbycia w drodze przetargu, z zastrzeżeniem ust. 4, nieruchomości stanowiące lokale użytkowe, jeżeli sprzedaż realizowana jest na rzecz ich najemców, a najem ten trwa nieprzerwanie co najmniej 2 lata z jednym najemcą liczonym do dnia sporządzenia wykazu nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży i prowadzona jest w nim działalność zgodnie z zawartą umową.

4. Do wymaganego w ust. 3 okresu najmu nie wlicza się okresu podnajmu lokalu użytkowego za zgodą wynajmującego na rzecz osób trzecich z wyjątkiem podnajmu na rzecz osób bliskich w rozumieniu ustawy.

5. Najemcy, o których mowa w ust. 3 korzystają z pierwszeństwa w nabywaniu lokali, jeżeli złożą oświadczenie, że wyrażają zgodę na nabycie za cenę ustaloną przez Burmistrza zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami, nie niższą niż wartość ustalona przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego, w terminie wyznaczonym w wykazie o przeznaczeniu lokalu do zbycia.

§ 19. Zasady rozliczania nakładów na remonty lokali w zakresie obciążającym wynajmującego, poczynione przez najemców, o których mowa w tym rozdziale, w lokalach stanowiących przedmiot sprzedaży określają umowy najmu lub umowy o remont.

§ 20. Burmistrz organizuje przetarg na zbycie, najem nieruchomości i ustala wysokość wadium przetargowego.

Rozdział 5.

PRZEKAZYWANIE NIERUCHOMOŚCI W UŻYTKOWANIE, UŻYCZENIE, DZIERŻAWĘ, NAJEM ORAZ ICH OBCIĄŻENIE NA PODSTAWIE INNYCH TYTUŁÓW PRAWNYCH

§ 21. 1. Burmistrz może przekazywać nieruchomości osobom prawnym, osobom fizycznym oraz jednostkom organizacyjnym nie posiadającym osobowości prawnej i jednostkom pomocniczym w użytkowanie, użyczenie, najem, dzierżawę oraz udostępniać je na podstawie innych tytułów prawnych.

2. Warunki i opłaty z tytułu korzystania z nieruchomości ustala się w drodze przetargu i umowy, a w przypadku przekazania nieruchomości w trybie bezprzetargowym - umowie zawieranej przez Burmistrza z osobami i jednostkami wymienionymi w ust. 1.

3. Udostępniając nieruchomości Burmistrz obowiązany jest przestrzegać przeznaczenia nieruchomości określonego w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz określać czas trwania umów z uwzględnieniem planowanych terminów realizacji zadań Gminy obejmujących przekazywanie nieruchomości.

4. W przypadku przekazania nieruchomości zabudowanych wymagających nakładów na adaptację, modernizację, remont czas trwania umów powinien być ustalony z uwzględnieniem wymaganej wielkości nakładów.

§ 22. 1. Wyraża się zgodę na udostępnianie przez Burmistrza nieruchomości jak w § 21 ust.1 na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub czas nieoznaczony.

2. Wyraża się zgodę na wydzierżawianie, wynajmowanie i użyczenie nieruchomości w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość na zasadach określonych w ust. 1.

§ 23. Przy oddawaniu nieruchomości w użytkowanie, najem, dzierżawę na okres dłuższy niż 3 lata, lub na czas nieokreślony, Burmistrz odstąpi od przetargu w przypadku wyrażenia przez Radę zgody wyrażonej w formie uchwały. Rada rozpatruje odstąpienie od przetargu w szczególności w następujących przypadkach:

- 1) Umów zawieranych w związku z realizacją przez dzierżawcę celów publicznych.
- 2) W innych przypadkach z ważnych przyczyn, w szczególności osobom prawnym i fizycznym prowadzącym działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukowo badawczą, wychowawczą lub sportowo-turystyczną na cele niezwiązane z działalnością zarobkową lub o ile działalność zarobkowa przeznaczona jest w całości na cele statutowe.
- 3) Umów użytkowania, najmu, dzierżawy, użyczenia na rzecz; Skarbu Państwa, innej jednostki samorządowej, samorządowych osób prawnych i samorządowych jednostek organizacyjnych,
- 4) Umów na dzierżawę gruntów na poprawienie warunków zagospodarowania przyległej nieruchomości.
- 5) Kolejnych umów dzierżaw z dotychczasowymi dzierżawcami, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość, jeżeli była dzierżawiona na podstawie dotychczasowej umowy zawartej na co najmniej 10 lat i jeżeli nieruchomość ta została zabudowana na podstawie zezwolenia na budowę.

§ 24. 1. Komunalne nieruchomości gruntowe mogą być obciążane przez Burmistrza ograniczonymi prawami rzeczowymi; użytkowaniem, służebnością, zastawem oraz hipoteką.

2. Służebność na komunalnej nieruchomości gruntowej może zostać ustanowiona na podstawie umowy zawartej przez Burmistrza. Ustanowienie służebności nie może być sprzeczne z dyspozycją miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczącego danej nieruchomości.

3. Hipoteka na komunalnej nieruchomości gruntowej może być ustanowiona jako zabezpieczenie zaciąganych przez Gminę pożyczek lub kredytów zgodnie z uchwałą budżetową Gminy.

§ 25. Burmistrz może w formie zarządzenia ustalić wytyczne dotyczące zasad użytkowania, dzierżawy lub najmu, określając w nich zasady ustalania cen wywoławczych w przypadku trybu przetargowego i kryteria różnicujące wysokość opłat i stawek dla tego celu oraz ustalić stawki czynszu nieruchomości przekazywanych do użytkowania w trybie bezprzetargowym.

Rozdział 6.

PRZEKAZYWANIE NIERUCHOMOŚCI KOMUNALNYCH JEDNOSTKOM ORGANIZACYJNYM GMINY ORAZ WARUNKI Z ICH KORZYSTANIA.

§ 26. 1. Nieruchomości stanowiące własność Gminy za zgodą Rady mogą być przez Burmistrza przekazywane jednostkom organizacyjnym Gminy nie posiadającym osobowości prawnej w trwały zarząd, najem, dzierżawę, użyczenie na cele związane z realizacją zadań własnych Gminy i związane z działalnością tych jednostek określone aktem o utworzeniu jednostki oraz statutem.

2. W przypadku przekazywania nieruchomości jednostce organizacyjnej w trwały zarząd, warunki korzystania z nieruchomości ustala Burmistrz w decyzji o ustanowieniu trwałego zarządu.

Rozdział 7.

ZASADY USTALANIA BONIFIKAT I WARUNKÓW ICH STOSOWANIA PRZY SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI, PRZEKAZYWANIU W TRWAŁY ZARZĄD ORAZ BONIFIKAT I OPŁAT W PRZYPADKU ODDANIA GRUNTU W UŻYTKOWANIE WIECZyste

Bonifikaty przy przekazywaniu nieruchomości w trwały zarząd

§ 27. 1. W przypadku przekazywania nieruchomości komunalnej jednostce organizacyjnej, nie posiadającej osobowości prawnej w trwały zarząd Burmistrz może udzielić bonifikaty od pierwszej opłaty i opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu w wysokości do 100% na:

- 1) realizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz realizację innych celów publicznych i zadań własnych Gminy, a także pod budownictwo mieszkaniowe i zabudowanych budynkami mieszkalnymi.
 - 2) prowadzenie działalności charytatywnej, opiekuńczej, kulturalnej, badawczo-rozwojowej, wychowawczej, sportowo-turystycznej, przez jednostki organizacyjne realizujące cele niezwiązane z działalnością zarobkową.
2. Wysokość udzielonej bonifikaty oraz warunki utraty bonifikaty, a także wysokość opłat i sposób zapłaty określa Burmistrz w decyzji o ustanowieniu trwałego zarządu.

Bonifikaty przy sprzedaży nieruchomości lub jej części wpisanej w rejestr zabytków

§ 28. W przypadku sprzedaży nieruchomości lub jej części wpisanej do rejestru zabytków, do ceny sprzedaży ustalonej zgodnie z ustawą stosuje się bonifikatę w wysokości do 20%. Decyzję o wysokości bonifikaty podejmuje Burmistrz z chwilą przeznaczenia nieruchomości do sprzedaży.

Bonifikaty przy sprzedaży lokali mieszkalnych i budynków mieszkalnych, w trybie bezprzetargowym na rzecz ich najemców i sprzedaży nieruchomości gruntowych na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości

§ 29. W przypadku jednorazowej zapłaty całości ceny nieruchomości obejmującej lokal mieszkalny wraz z przynależnymi pomieszczeniami do lokalu, grunt lub ułamkową część gruntu, sprzedawanej w trybie bezprzetargowym na rzecz ich najemców Burmistrz udziela nabywcom lokali bonifikaty:

- 1) 99% przy sprzedaży lokalu mieszkalnego i prawa własności gruntu lub oddania gruntu w użytkowanie wieczyste w nieruchomościach wielomieszkaniowych, jeżeli następuje równoczesny wykup wszystkich lokali mieszkalnych w budynku.
- 2) przy sprzedaży lokalu mieszkalnego położonego w nieruchomościach stanowiących w dniu wejścia w życie uchwały wspólnoty mieszkaniowej z udziałem Gminy;
 - a) 99% o ile najemcy tych lokali złożą wniosek o wykup lokalu nie później niż w terminie 18 miesięcy od dnia wejścia uchwały w życie,
 - b) 80 % przy sprzedaży lokali w tych budynkach po terminie określonym w pkt. 2 lit. a.
- 3) 70% przy sprzedaży lokalu mieszkalnego i prawa własności gruntu, prawa użytkowania wieczystego, lub ułamkowej części gruntu w domach jednorodzinnych lub dwurodzinnych, jeżeli następuje równoczesny wykup.
- 4) Bonifikata ustalona w ust. 3 może zostać zwiększona do 85%, przy czym ostateczną wielkość bonifikaty ustala Burmistrz w drodze negocjacji z wnioskodawcą przy uwzględnieniu takich czynników jak: położenie nieruchomości, wielkość niezbędnych nakładów na remonty, kosztów eksploatacji, oraz gdy z podziału geodezyjnego podyktowanego usytuowaniem obiektów i urządzeń przynależnych wynika konieczność sprzedaży większej nieruchomości gruntowej przynależnej do lokalu, nieruchomości.

§ 30. 1. Przy sprzedaży nieruchomości gruntowej i przy oddaniu w użytkowanie wieczyste na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości stanowiącej własność wspólnoty mieszkaniowej, dla której przy wyodrębnianiu lokali wydzielono działkę gruntu nie spełniającą wymogów działki budowlanej udziela się bonifikatę w wysokości 99%.

2. Przy sprzedaży nieruchomości lub jej części na poprawę zagospodarowania nieruchomości przyległej, które nie mogą być zagospodarowane jako odrębne nieruchomości, z zastrzeżeniem, że nieruchomość przyległa jest przeznaczona lub wykorzystywana na cele mieszkaniowe, udziela się bonifikaty do 50 %. Decyzję o wysokości udzielonej bonifikaty podejmuje Burmistrz w zależności od położenia działki i jej innych uwarunkowań.

Rozdział 8.

ZASADY SPRZEDAŻY I WYDZIERŻAWIANIA NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH

§ 31. Upoważnia się Burmistrza do zbywania nieruchomości gruntowych w drodze przetargu po zasięgnięciu opinii Komisji Rady Miejskiej: Budżetu, Finansów, Gospodarki Komunalnej i Rozwoju Gospodarczego.

§ 32. Nabywcę obciążają koszty przygotowania nieruchomości gruntowej do sprzedaży, a w szczególności opracowanie dokumentacji geodezyjnej, szacunków rzeczoznawcy, okazania granic, zawarcia umowy przeniesienia własności, zabezpieczenia hipotecznego.

§ 33. Stawka procentowa opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku budowy urządzeń infrastruktury technicznej z udziałem środków Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego wynosi 25%.

§ 34. Grunty pod tymczasowymi obiektami budowlanymi mogą być oddawane wyłącznie w dzierżawę.

§ 35. Wyzierżawienie wolnych nieruchomości gruntowych następuje w drodze przetargu.

§ 36. 1. Burmistrz w formie zarządzenia ustala wysokość czynszu dzierżawnego.

2. Pobiera się wadium w wysokości 20% stawki wywoławczej czynszu rocznego.

3. Czynsz dzierżawny nieruchomości gruntowych płatny jest raz w roku w terminie do 30 września danego roku według stawek określonych przez Burmistrza.

§ 37. 1. Dzierżawa, najem oraz przekazanie w użyczenie nieruchomości gruntowej na okres dłuższy niż 10 lat wymaga zgody Rady.

2. Dzierżawa, najem oraz przekazanie w użyczenie nieruchomości gruntowej na okres do 10 lat wymaga opinii Komisji Rady Miejskiej: Budżetu, Finansów, Gospodarki Komunalnej i Rozwoju Gospodarczego oraz Komisji Rady Miejskiej: ds. Wsi, Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej.

§ 38. Jeżeli dzierżawa w dany roku trwa krócej jak 12 miesięcy, czynsz dzierżawny za ten rok oblicza się proporcjonalnie do okresu dzierżawy.

§ 39. Burmistrz obowiązany jest zastrzec w zawieranych umowach możliwość rozwiązywania umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia w przypadku, gdy:

- 1) nieruchomość wykorzystywana będzie przez drugą stronę umowy niezgodnie z przeznaczeniem nieruchomości określonym umową,
- 2) nieruchomość lub jej części składowe przekazane zostaną do korzystania osobom trzecim bez zgody Burmistrza.

Rozdział 9. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 40. Odrębne uchwały Rady określają zasady odpłatnego przekształcania użytkowania wieczystego w prawo własności oraz udzielanie bonifikat dotyczących nieruchomości przeznaczonych na cele mieszkaniowe osób fizycznych będących dotychczasowymi użytkownikami wieczystymi.

§ 41. W sprawach wszczętych, a nie zakończonych stosuje się przepisy niniejszej uchwały.

§ 42. Tracą moc:

- 1) Uchwała Nr XXVII/150/2005 Rady Miejskiej w Głuszycy z dnia 29 stycznia 2005 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Głuszycy.
- 2) Uchwała Nr VII/39/2007 Rady Miejskiej z dnia 27 kwietnia 2007 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XXVII/150/2005 Rady Miejskiej w Głuszycy z dnia 29 stycznia 2005 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Głuszycy.
- 3) Uchwała Nr IX/47/2007 rady Miejskiej z dnia 21 czerwca 2007 r. w sprawie zmian uchwały Nr XXVII/150/2005 Rady Miejskiej w Głuszycy z dnia 29 stycznia 2005 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Głuszycy.
- 4) Uchwała Nr XI/53/2007 Rady Miejskiej z dnia 15 września 2007 r. zmieniająca uchwałę Nr XXVII/150/2005 Rady Miejskiej w Głuszycy z dnia 29 stycznia 2005 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Głuszycy.
- 5) Uchwała Nr XIV/87/2008 Rady Miejskiej z dnia 16 lutego 2008 r. zmieniająca uchwałę Nr XXVII/150/2005 Rady Miejskiej w Głuszycy z dnia 29 stycznia 2005 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gmin y Głuszycy.

6) Uchwała Nr XLII/234/2010 Rady Miejskiej z dnia 10 sierpnia 2010 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XXVII/150/2005 Rady Miejskiej w Głuszycy z dnia 29 stycznia 2005 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Głuszycy.

§ 43. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Głuszycy.

§ 44. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej w Głuszycy

Grzegorz Pjeroń

Uzasadnienie

Uchwała określa zasady sprzedaży i dzierżawy nieruchomości będących własnością Gminy Głuszycy. W chwili obecnej zasady gospodarowania nieruchomościami zawarte są w kilku uchwałach podjętych w latach 2005 – 2010. Zastąpienie dotychczasowych regulacji jedną uchwałą Rady Miejskiej sprawi, że zasady gospodarowania staną się bardziej czytelne i łatwe w stosowaniu. W przedkładanym projekcie zostały zmienione niektóre zapisy ze względu na ich nieaktualność.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Grzegorz Pioroń

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej w Głuszyca
Grzegorz Pioroń
Grzegorz Pioroń