

UCHWAŁA NR XVII/ 91/ 11 RADY GMINY BLEDZEW

z dnia 29 grudnia 2011 r.

w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony

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 ze zm.) oraz art. 34 ust. 6 i art. 68 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.) Rada Gminy Bledzew uchwała, co następuje:

Rozdział 1. ZASADY OGÓLNE

§ 1. Nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Bledzew gospodaruje Wójt Gminy Bledzew na podstawie przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.), zwanej dalej ustawą, oraz zasad określonych w niniejszej uchwale, o ile inne przepisy szczególne nie stanowią inaczej.

§ 2. Uchwała dotyczy nieruchomości gruntowych zabudowanych i niezabudowanych, a także budynków i lokali.

Rozdział 2. NABYWANIE NIERUCHOMOŚCI

§ 3. Nabycie nieruchomości następuje za zgodą Rady Gminy Bledzew, wyrażoną w formie uchwały.

§ 4. 1. Nieruchomości są nabywane przez Gminę Bledzew na własność lub w użytkowanie wieczyste celem zwiększenia gminnego zasobu nieruchomości, w szczególności na cele publiczne związane z zaspokajaniem zbiorowych potrzeb lokalnej społeczności lub związane z wykonywaniem zadań własnych gminy.

2. Celem ustalenia ceny nabycia przeprowadza się rokowania ze zbywcą nieruchomości. Podstawą do negocjacji jest wartość nieruchomości określona przez rzeczoznawcę majątkowego.

3. Podstawą nabycia nieruchomości jest protokół z rokowań zawierający istotne postanowienia przyszłej umowy, w szczególności:

- 1) opis nieruchomości z uwzględnieniem stanu prawnego,
- 2) dane dotyczące właściciela,
- 3) informacje o przeznaczeniu nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,
- 4) proponowaną i ustaloną cenę oraz warunki jej zapłaty,
- 5) ustalenia wskazujące kto i w jakiej części ponosi koszty przeniesienia własności.

Rozdział 3. ZBYWANIE NIERUCHOMOŚCI

§ 5. Zbycie nieruchomości lub jej oddanie w użytkowanie wieczyste następuje za zgodą Rady Gminy Bledzew, wyrażoną w formie uchwały.

§ 6. W przypadku sprzedaży nieruchomości w trybie bezprzetargowym Wójt Gminy Bledzew może pobrać od wnioskodawcy zaliczkę na poczet kosztów wyceny nieruchomości i kosztów podziału nieruchomości w wysokości do 100% ceny usługi określonej w umowie z wykonawcami tych prac. W przypadku rezygnacji wnioskodawcy z nabycia nieruchomości zaliczka nie podlega zwrotowi.

§ 7. Cenę sprzedaży nieruchomości ustaloną na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego zgodnie z ustawą zwiększa się o koszty związane z przygotowaniem nieruchomości do sprzedaży, z zastrzeżeniem art. 67 ust. 3a ustawy.

§ 8. 1. Udziela się bonifikaty od ceny nieruchomości ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 3 ustawy, jeżeli nieruchomość jest sprzedawana jako lokal mieszkalny oddany do użytku:

- 1) przed 1980 rokiem – w wysokości 90%,
- 2) w 1980 roku lub później – wysokości 50%.

2. Jeżeli do lokalu mieszkalnego przynależy garaż, nie stosuje się ust. 1, a bonifikaty udziela się w wysokości 70%.

§ 9. Przyznaje się pierwszeństwo w nabywaniu lokali mieszkalnych i użytkowych na rzecz ich najemców i dzierżawców, jeżeli odpowiednio umowa najmu lub dzierżawy została zawarta na czas nieokreślony lub na czas określony co najmniej 5 lat.

Rozdział 4. ZAMIANA NIERUCHOMOŚCI

§ 10. Dokonanie zamiany następuje za zgodą Rady Gminy Bledzew, wyrażoną w formie uchwały.

§ 11. 1. Zamiany nieruchomości dokonuje się celem zwiększenia gminnego zasobu nieruchomości, w szczególności na cele publiczne związane z zaspokajaniem zbiorowych potrzeb lokalnej społeczności lub związane z wykonywaniem zadań własnych gminy.

2. Zamiany nieruchomości dokonuje się po przeprowadzeniu rokowań i sporządzeniu protokołu rokowań, w którym uzgadnia się istotne postanowienia przyszłej umowy.

3. Dokonując zamiany bierze się pod uwagę wartość zamienianych nieruchomości według wyceny rzeczoznawcy majątkowego.

4. Rozliczenie należności stron zamiany nieruchomości obejmować może oprócz wartości nieruchomości również odszkodowania i inne wzajemne roszczenia i zobowiązania stron.

§ 12. Zasady określone w § 11 nie dotyczą zamian dokonywanych ze Skarbem Państwa oraz jednostkami samorządu terytorialnego.

Rozdział 5. OBCIĄŻANIE NIERUCHOMOŚCI

§ 13. Obciążenie nieruchomości ograniczonym prawem rzeczowym wymaga zgody Rady Gminy Bledzew, wyrażonej w formie uchwały.

§ 14. Gmina Bledzew może obciążać swoje nieruchomości hipoteką wyłącznie w celu zabezpieczenia wierzytelności wynikających z tytułu zaciągniętych kredytów i pożyczek na cele publiczne związane z realizacją zadań własnych gminy.

Rozdział 6. WYDZIERŻAWIANIE I WYNAJMOWANIE NIERUCHOMOŚCI

§ 15. Wydzierżawienie lub wynajęcie nieruchomości wymaga zgody Rady Gminy Bledzew, wyrażonej w formie uchwały.

§ 16. 1. W przypadku nieruchomości gruntowych stawka rocznego czynszu z tytułu dzierżawy lub najmu nie może być niższa niż:

- 1) 1,50 zł/m² + VAT dla gruntów przeznaczonych na cele rekreacyjne,
- 2) 0,10 zł/m² + VAT dla pozostałych gruntów, jeżeli obszar nieruchomości nie przekracza 1000 m²,
- 3) 0,05 zł/m² + VAT dla pozostałych gruntów, jeżeli obszar nieruchomości przekracza 1000 m².

2. W przypadku lokali użytkowych stawka miesięcznego czynszu z tytułu dzierżawy lub najmu nie może być niższa niż:

- 1) 2,50 zł/m² + VAT dla hurtowni,
- 2) 1,20 zł/m² + VAT dla lokali biurowych,
- 3) 3,00 zł/m² + VAT dla lokali handlowych,
- 4) 0,20 zł/m² + VAT dla pomieszczeń gospodarczych związanych z produkcją rolną,

- 5) 0,10 zł/m² + VAT dla stodół przeznaczonych do magazynowania płodów rolnych,
- 6) 0,60 zł/m² + VAT dla lokali przeznaczonych na usługi z zakresu szewstwa, fryzjerstwa lub krawiectwa,
- 7) 1,00 zł/m² + VAT dla lokali przeznaczonych na naprawę sprzętu RTV lub AGD,
- 8) 0,75 zł/m² + VAT dla lokali przeznaczonych na działalność kulturalną lub oświatową,
- 9) 0,50 zł/m² + VAT dla lokali przeznaczonych na gabinety lekarskie,
- 10) 2,00 zł/m² + VAT dla lokali przeznaczonych na apteki,
- 11) 1,50 zł/m² + VAT dla lokali produkcyjnych, garaży, pomieszczeń gospodarczych niezwiązanych z produkcją rolą, lokali przeznaczonych na usługi z zakresu stolarstwa oraz dla pozostałych lokali.

§ 17. 1. Czynsz z tytułu najmu lub dzierżawy podlega corocznej waloryzacji o średni wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszony przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.

2. Waloryzacji czynszu dokonuje się w drodze pisemnego wypowiedzenia dotychczasowej stawki.

3. Jeżeli najemca lub dzierżawca nie wyraża zgody na waloryzację czynszu, jest obowiązany złożyć oświadczenie o odmowie przyjęcia nowej stawki w terminie 14 dni od dnia otrzymania pisemnego wypowiedzenia dotychczasowej stawki. Niezłożenie oświadczenia w terminie jest równoznaczne z przyjęciem nowej stawki.

Rozdział 7. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Bledzew.

§ 19. Tracą moc:

- 1) uchwała Nr LII/384/06 Rady Gminy Bledzew z dnia 28 września 2006 r. sprawie określenia zasad sprzedaży lokali mieszkalnych, użytkowych domów jednorodzinnych na rzecz najemców i dzierżawców, gruntów niezbędnych do racjonalnego korzystania z tych lokali i domów jednorodzinnych oraz wydzierżawiania i najmu nieruchomości stanowiących własność Gminy Bledzew,
- 2) uchwała Nr V/37/2003 Rady Gminy Bledzew z dnia 14 lutego 2003 r. w sprawie ustalenia minimalnej stawki czynszu za najem lub dzierżawę lokali użytkowych, stanowiących własność Gminy Bledzew oraz za dzierżawę miejsc pod tablice reklamowe na terenie nieruchomości stanowiących własność Gminy Bledzew.

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

Przewodniczący Rady

Jerzy Dawidowicz

Uzasadnienie

Podjęcie niniejszej uchwały jest wymagane ze względu na konieczność zastąpienia dotychczasowego aktu prawa miejscowego wydanego na podstawie przepisu art. 18 ust. 2 pkt. 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym (tj. uchwały Nr LII/385/06 Rady Gminy Bledzew w sprawie określenia zasad sprzedaży lokali mieszkalnych, użytkowych domów jednorodzinnych na rzecz najemców i dzierżawców, gruntów niezbędnych do racjonalnego korzystania z tych lokali i domów jednorodzinnych oraz wydzierżawiania i najmu nieruchomości stanowiących własność Gminy Bledzew).

Pozostająca w mocy uchwała Nr LII/385/06 jest niezgodna z obowiązującym prawem. Wojewoda Lubuski w swych rozstrzygnięciach nadzorczych z dnia 1 kwietnia 2009 r. (znak NK.II.DKon.0911-3-17/09 oraz NK.II.DKon.0911-3-18/09) zwrócił uwagę na niezgodność postanowień § 2 uchwały Nr LII/385/06 z przepisem art. 37 ustawy o gospodarce nieruchomościami i uznał, iż „taki zapis powinien zostać wyeliminowany z obrotu prawnego”. Co więcej, dotychczasowa uchwała reguluje kwestie, które nie powinny być określane w akcie prawa miejscowego wydanym na podstawie przepisu art. 18 ust. 2 pkt. 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym, lecz w odrębnych uchwałach nie podlegających publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego. Projekt uchwały w prezentowanej formie nie narusza przepisów ustawowych, zachowując przy tym odpowiednie instrumenty, za pomocą których Rada Gminy nie zostanie pozbawiona kontroli nad nabywaniem, zbywaniem i obciążaniem gminnych nieruchomości. Niniejszy projekt jest dokumentem zwięzłym, nie zawierającym w swej treści zbędnych powtórzeń przepisów ustawowych.