

U C H W A Ł A Nr 44/VI/03

Rady Gminy Secemin z dnia 23 kwietnia 2003 roku

W sprawie : określenia zasad nabycia, zbycia i obciążania nieruchomości stanowiących własność gminy Secemin oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na okres dłuższy niż 3 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 późn. zm. / w związku z art.13 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami / Dz.U. Nr 46 poz. 543 z 2000 r. / Rada Gminy

u c h w a ł a :

- §1. Ustala się zasady nabycia, zbycia i obciążania nieruchomości stanowiących własność gminy Secemin oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na okres dłuższy niż 3 lata zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały.
- § 2. Tracą moc uchwały Rady Gminy :
1. Nr 89/XX/92 z dnia 07.07.1992 r. w sprawie zasad zarządu mieniem gminy
 2. Nr 82/XVII/92 z dnia 13.04.1992 r. w sprawie zasad wydzierżawiania i wynajmowania nieruchomości stanowiących własność gminy.
- § 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.
- § 4. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.
- § 5. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.

PRZEWODNICZĄCY RADY GMINY

mgr Bogdan Wasik



Załącznik Nr 1
Do Uchwały Rady Gminy Secemin
Nr 44/VI/03 z dnia 23 kwietnia 2003 r

Z A S A D Y

GOSPODAROWANIA NIERUCHOMOŚCIAMI STANOWIĄCYMI WŁASNOŚĆ GMINY SECEMIN.

Rozdział I

Zasady ogólne.

- § 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o :
1. ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami / tekst jedn. Dz.U. Nr 46 poz. 543 z 2000r
 2. nieruchomości gruntowej – należy przez to rozumieć grunt wraz z częściami składowymi z wyłączeniem budynków i lokali, jeżeli stanowią odrębny od niego przedmiot własności,
 3. działce gruntu – należy przez to rozumieć część nieruchomości wydzieloną w wyniku jej podziału albo scalenia i podziału, a także odrębnie położoną część nieruchomości,
 4. lokalu – należy przez to rozumieć lokal mieszkalny lub lokal użytkowy określony zgodnie z definicjami zawartymi w ustawach : z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego / Dz. U. Nr 71 poz. 733 z 2001 r./ z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali / tekst jednolity Dz.U. Nr 80 , poz. 903 z 2000 roku /
 5. zasobie nieruchomości – należy przez to rozumieć nieruchomości stanowiące własność gminy nie oddane w trwały zarząd lub użytkowanie wieczyste, a także nie obciążone prawem użytkowania,
 6. nabyciu – należy przez to rozumieć nabycie prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego w drodze umowy kupna-sprzedaży, nieodpłatnego przekazania przez Skarb Państwa lub inną jednostkę samorządu terytorialnego, darowizny rozwiązania umowy użytkowania wieczystego zasiedzenia i innych przypadkach określonych odrębnymi przepisami ,

7. zbyciu – należy przez to rozumieć sprzedaż prawa własności nieruchomości darowiznę, oddanie gruntu w wieczyste użytkowanie,
 8. zamianie – należy przez to rozumieć zamianę nieruchomości stanowiących własność gminy na nieruchomości stanowiące własność osób fizycznych lub prawnych, bądź na prawo użytkowania wieczystego tych osób,
 9. ograniczonych praw rzeczowych – należy przez to rozumieć :
 - a/ użytkowanie – obciążenie nieruchomości prawem do jej użytkowania i do pobierania z niej pożytków,
 - b/ służebność gruntową – obciążenie nieruchomości w oznaczonym zakresie na rzecz właściciela innej nieruchomości bądź ograniczenie właściciela nieruchomości w możliwości wykonywania,
 - c/ hipotekę- prawo na mocy którego wierzyciel może dochodzić zaspokojenia oznaczonej wierzytelności z nieruchomości bez względu na to czyją stała się własnością i z pierwszeństwem przed wierzycielami osobistymi właściciela nieruchomości.
- § 2. Nabywanie, zbywanie i obciążanie ograniczonymi prawami rzeczowymi nieruchomości , wydzierżawianie i najem obejmuje gospodarowanie nieruchomościami w celu pozyskania , zachowania i osiągnięcia z niego korzyści zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki.

Rozdział II

Nabywanie nieruchomości.

- § 3. Nabywanie nieruchomości na rzecz gminy dokonuje się w przypadkach uzasadnionych interesem gminy, a w szczególności :
1. potrzebami inwestycyjnymi
 2. potrzebą realizacji zadań własnych i zleconych,
 3. tworzeniem gminnego zasobu nieruchomości niezbędnego na inne cele publiczne.
- § 4. Warunki nabycia nieruchomości ustala się w drodze rokowań , które w imieniu gminy prowadzi Wójt.
- § 5. Rokowania w sprawie nabycia nieruchomości mogą być podjęte pod warunkiem zapewnienia w budżecie środków finansowych na ten cel.
- § 6. Jeżeli cena nieruchomości podana przez stronę rokowań odbiega od cen wolnorynkowych występujących w obrocie dla tego rodzaju nieruchomości

Wójt może zlecić rzeczoznawcy majątkowemu ustalenie ceny nieruchomości.

- § 7. Jeżeli oferowana cena nabycia w drodze rokowania jest wyższa od ceny ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego nabycie może nastąpić wyłącznie za zgodą Rady Gminy.
- § 8. W szczególnie uzasadnionych przypadkach wynikających z potrzeb gminy nabycie nieruchomości może nastąpić w drodze przetargu. Przystępujący do przetargu działa na podstawie i w granicach udzielonego przez Radę pełnomocnictwa. W pełnomocnictwie tym określa się maksymalną cenę oferty gminy. Pełnomocnictwo ma charakter jednorazowy i upoważnia do udziału w określonym przetargu dla konkretnej nieruchomości.

Rozdział III

Zbywanie nieruchomości.

- § 9. Wójt Gminy wykazuje nieruchomości do zbycia, jeżeli są one zbędne do realizacji zadań gminy i zaspokajania potrzeb ogólnych mieszkańców, a także, gdy przemawia za tym słuszny interes ekonomiczny gminy.
- § 10. Rada Gminy wyraża zgodę na zbycie nieruchomości i określa formę zbycia.
- § 11. Zbycie nieruchomości odbywa się w trybie obowiązujących przepisów prawa z uwzględnieniem następujących zasad:
1. przy ustaleniu ceny sprzedaży nieruchomości / lub ceny wywoławczej do przetargu/ należy brać pod uwagę wartość nieruchomości ustaloną przez rzeczoznawcę majątkowego oraz koszty poniesione na przygotowanie jej do sprzedaży tj. koszty wyceny, koszty prac geodezyjnych, koszty związane ze zgromadzeniem niezbędnej dokumentacji itp.
 2. nieruchomości, które nie zostały zbyte w pierwszym przetargu, mogą być przeznaczone do drugiego przetargu po upływie jednego miesiąca lecz nie później niż sześć miesięcy od dnia zamknięcia przetargu, obniżając cenę wywoławczą o 30%,
 3. o ile kolejny przetarg nie doprowadził do wyłonienia nabywcy nieruchomość może być sprzedana w drodze bezprzetargowej za cenę ustaloną w drodze rokowań w terminie nie dłuższym niż trzy miesiące od dnia zamknięcia drugiego przetargu,
 4. wadium w I i II przetargu powinno wynosić nie mniej niż 10% ceny wywoławczej i nie więcej niż 20% tej ceny,

5. koszty sporządzenia umowy kupna – sprzedaży w formie aktu notarialnego ponosi nabywca.
- § 12. Zbycie nieruchomości w drodze bezprzetargowej następuje w przypadkach określonych w ustawie na podstawie protokołu uzgodnień Wójta Gminy z nabywcą. Protokół powinien dotyczyć warunków zbycia, ceny, rozłożenia ustalonej należności na raty i innych istotnych ustaleń.
- § 13. Zwalnia się z obowiązku zbycia w drodze przetargu nieruchomości przeznaczone na realizację urządzeń infrastruktury technicznej lub innych celów publicznych, jeżeli cele te będą realizowane przez podmioty dla których są to cele statutowe i których dochody przeznaczają się w całości na działalność statutową. Zwolnienia tego nie stosuje się w przypadku gdy o nabycie ubiega się więcej niż jeden podmiot spełniający powyższe warunki.
- § 14.1. Wyraża się zgodę na udzielenie bonifikaty w cenie nieruchomości sprzedawanej jako lokal mieszkalny oraz udziałów w częściach wspólnych budynku i własności gruntu ustalonej zgodnie z art. 67 ust.3 ustawy w wysokościach:
- a/ 70% bonifikaty dla każdego nabywcy, który zakupi lokal w systemie ratalnym,
 - b/ 80% bonifikaty dla każdego nabywcy, który zakupi lokal za gotówkę płatną przed zawarciem aktu notarialnego.
2. Cena sprzedaży lokalu mieszkalnego oraz udziałów w częściach wspólnych budynku i własności gruntu może być rozłożona na wniosek nabywcy na raty:
- a/ okres rozłożenia na raty nie może być dłuższy niż 3 lata
 - b/ pierwsza rata podlega zapłacie nie później niż do dnia zawarcia umowy przenoszącej własność i nie może być niższa niż 40% ceny sprzedaży,
 - c/ rozłożona na raty nie spłacona część ceny podlega zabezpieczeniu hipotecznemu i oprocentowaniu w wysokości nie mniejszej niż $\frac{1}{2}$ stopy redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski.
- § 15. 1. Ustala się stawkę procentową pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego w wysokości 25% ceny nieruchomości.
2. Podwyższa się stawkę procentową opłaty rocznej za nieruchomości o których mowa w art. 72 ust. 3 pkt 5 ustawy na 10% ceny nieruchomości.
 3. Pierwszą opłatę roczną za oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste w drodze bezprzetargowej można rozłożyć na oprocentowane raty.

W sprawach tych stosuje się odpowiednio zapis § 14 ust. 2 lit. a, b, c.

- § 16. Wyraża się zgodę na udzielenie bonifikaty w opłacie rocznej ustalonej zgodnie z art. 83 ust. 2 ustawy w wysokości 90%, jeżeli nieruchomość oddana jest jednostkom organizacyjnym gminy, które prowadzą działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukową, badawczo-rozwojową, wychowawczą, sportowo-turystyczną, na cele nie związane z działalnością zarobkową.

Rozdział IV

Najem i dzierżawa.

- § 17.1. Wolne nieruchomości nie przeznaczone do sprzedaży wynajmuje się lub wdzierżawia w drodze przetargu, którego formę określa Wójt.
2. W przypadku nie wyłonienia najemcy lub dzierżawcy w pierwszym przetargu, ogłasza się drugi przetarg. Stawka wywoławcza w drugim przetargu nie może być mniejsza niż 30% stawki wywoławczej z pierwszego przetargu.
 3. Wysokość czynszu wywoławczego jak i warunki przetargu ustala Wójt.
 4. Nieruchomości mogą być wdzierżawiane i wynajmowane w drodze bezprzetargowej :
 - a/ w przypadku bezskutecznego dwukrotnie ogłaszanego przetargu,
 - b/ wykorzystania terenu „rynku” w Seceminie o ile o ten teren ubiega się tylko jedna osoba,
 - c/ osobom fizycznym oraz prawnym które prowadzą działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, oświatową, naukową, leczniczą, badawczo-rozwojową, wychowawczą lub sportowo-turystyczną, na cele nie związane z działalnością zarobkową.
 - d/ w przypadkach przedłużenia okresu dzierżawy.
- § 18. Wysokość rocznego czynszu dzierżawnego nieruchomości określa się jako równowartość pieniężną odpowiedniej ilości żyta wg publikacji Głównego Urzędu Statystycznego za I półrocze danego roku, a klauzulę o sposobie przeliczenia umieścić w treści umowy. Tak naliczony czynsz nie podlega waloryzacji.

- § 19. W przypadku wyrażenia zgody na poddzierżawę lub podnajem ustalony czynsz ulega wzrostowi o 50%.
- § 20.1. Zmiana przeznaczenia przedmiotu dzierżawy , najmu lub czynienia nakładów ulepszających przedmiot dzierżawy czy najmu wymaga zgody Wójta na piśmie.
2. Wyrażając zgodę Wójt określa rodzaj i zakres prac , maksymalną wysokość nakładów podlegających zwrotowi oraz termin i sposób ich zwrotu. Nakłady przewyższające ustaloną kwotę nie podlegają zwrotowi.
- § 21. Wyraża się zgodę na obniżenie czynszu , jeżeli wskutek okoliczności za które dzierżawca odpowiedzialności nie ponosi i które nie dotyczą jego osoby, zwykły przychód z przedmiotu dzierżawy uległ znacznemu zmniejszeniu tj. wystąpienia klęsk żywiołowych , losowych .

Rozdział V.

Obciążanie nieruchomości.

- § 22. Obciążanie nieruchomości następuje według zasad przewidzianych w kodeksie cywilnym i ustawie o księgach wieczystych i hipotece.

Rozdział VI

Postanowienia końcowe.

- § 23. Odstępstwo od zasad określonych w niniejszej uchwale wymaga zgody Rady Gminy.
- § 24. Zobowiązuje się Wójt do składania informacji o gospodarowaniu nieruchomościami stanowiącymi własność gminy.

PRZEWODNICZĄCY RADY GMINY

mgr Bogdan Wasik