

Uchwała Nr VIII/50/07
Rady Gminy Lubawa
z dnia 30 maja 2007 r.

w sprawie określenia zasad gospodarki nieruchomościami i stosowania bonifikat.

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 9 lit.a ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity z 2001 r. Nr 142,poz.1591 z późn. zm.)oraz art.13, art. 37 ust.3 i ust. 4, art. 68 ust.1 pkt 7 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity z 2004 r Dz.U.Nr 261,poz.2603 z późn. zm.) Rada Gminy Lubawa uchwała co następuje :

§ 1.1. Ustala się zasady gospodarki nieruchomościami, stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

2. Z dniem wejścia w życie zasad, o których mowa w ust.1 nabywanie, zbywanie lub obciążanie nieruchomości oraz ich użyczenie, wydzierżawianie lub najem nie wymaga zgody Rady Gminy, z zastrzeżeniem przypadków uwzględnionych w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 3. Zobowiązuje się Wójt Gminy do składania Radzie Gminy w okresach rocznych pisemnych sprawozdań z realizacji uchwały oraz każdorazowo do składania informacji na kolejnych sesjach Rady Gminy o wykonanych i planowanych do wykonania czynnościach określonych w § 1.

§ 4. Traci moc uchwała Nr XXIX/187/98 Rady Gminy w Lubawie z dnia 18 czerwca 1998 roku w sprawie określenia zasad gospodarki nieruchomościami.

§ 5.Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego.

Przewodniczący Rady
Jan Laskowski

ZASADY GOSPODARKI NIERUCHOMOŚCIAMI I STOSOWANIA BONIFIKAT.

I. Nabywanie nieruchomości.

1. Nabywanie nieruchomości tworzących gminny zasób nieruchomości następuje w drodze umowy na własność lub użytkowanie wieczyste, w drodze zamiany lub darowizny, w drodze wywłaszczenia, pierwokupu, podziałów oraz scaleń i podziałów.
2. Nabywanie nieruchomości na rzecz gminy od osób prawnych i fizycznych w celu realizacji zadań własnych przewidzianych w programie gospodarczym gminy następuje na podstawie zarządzenia Wójta Gminy w ramach środków przeznaczonych na ten cel w budżecie gminy w danym roku.
3. Zarządzenie Wójta w sprawie nabycia nieruchomości podejmowane jest w oparciu o sporządzony ze zbywcą protokół uzgodnień zawierający opis nieruchomości, dane dotyczące osoby właściciela, informacje o przeznaczeniu w planie zagospodarowania i uzgodnioną cenę .
4. Przy nabywaniu nieruchomości o wartości przekraczającej 50.000 złotych wymagana jest uprzednia zgoda Rady Gminy. Przy nabywaniu nieruchomości w drodze darowizny wymagana jest każdorazowa zgoda Rady Gminy.

II. Zbywanie nieruchomości.

1. Obrót nieruchomościami stanowiącymi gminny zasób nieruchomości może nastąpić w formie określonej w ustawie o gospodarce nieruchomościami z dnia 21.08.1997r. (Dz.U. z 2004 r.Nr 261,poz.2603 z późn.zm.), na podstawie Zarządzenia Wójta, jeżeli zbycie nie koliduje z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy.
2. Przy zbywaniu nieruchomości o wartości powyżej 100.000 złotych wymagana jest uchwała Rady Gminy. Przy zbywaniu nieruchomości w drodze darowizny wymagana jest każdorazowo uchwała Rady Gminy.
3. Sprzedaż lub oddanie w użytkowanie wieczyste gruntu, sprzedaż wolnych budynków i innych urządzeń oraz sprzedaż wolnych lokali następuje w formie przetargu na zasadach określonych w odrębnych przepisach, z wyjątkiem przypadków określonych w przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami, przewidujących sprzedaż lub oddanie w użytkowanie wieczyste gruntu w trybie bezprzetargowym oraz odrębnych uchwał rady Gminy udzielających pierwszeństwo lub zwalniających z obowiązku organizowania przetargu.

O formie przetargu decyduje Wójt Gminy stosując następujące zasady:

- wysokość wadium nie może być niższa niż 10 % ceny wywoławczej,
- stawka procentowa pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego wynosi 25 % ceny nieruchomości gruntowej,
- w przypadku oddania w użytkowanie wieczyste gruntu pod zabudowę termin rozpoczęcia zabudowy ustala się na 2 lata od nabycia gruntu, a zakończenie zabudowy na 5 lat od nabycia gruntu.

Przy ustaleniu zbycia nieruchomości w formie przetargu ograniczonego, rodzaj ograniczeń określony zostanie w Zarządzeniu Wójta Gminy.

4. Sprzedaż lokali mieszkalnych :
Sprzedaż lokali mieszkalnych odbywa się z jednoczesną sprzedażą lub oddaniem w użytkowanie wieczyste udziału w gruncie niezbędnym do racjonalnego korzystania z budynku.
Sprzedaż lokali mieszkalnych odbywa się w trybie :
 - a) przetargowym – lokale wolne pod względem fizycznym i prawnym,
 - b) bezprzetargowym – na rzecz najemców.Przy bezprzetargowej sprzedaży lokali mieszkalnych obowiązują dwie formy zbycia :
 - a) za jednorazową spłatą
 - b) w systemie ratalnym, w którym spłata ceny lokalu może być rozłożona do 10 lat, nie spłaconą część podlega oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy procentowej równej stopie redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski.
 - c) wysokość pierwszej raty wynosi 20 % ceny lokalu płatna jest nie później niż do dnia zwarcia umowy przenoszącej własność,

- d) pozostałe raty roczne płatne są w terminie do 31 marca każdego roku, poczynając od roku następnego od dnia zawarcia umowy notarialnej,

Jeżeli osoba nabyła lokal mieszkalny w systemie ratalnym i chce go zbyć przed spłaceniem zadłużenia winna przed transakcją uiścić pełną kwotę zadłużenia. Zasada nie dotyczy zbywania lokali na rzecz osób bliskich.

5. Wyraża się zgodę na udzielenie bonifikat od ceny nabycia lokalu mieszkalnego wraz z pomieszczeniami przynależnymi i udziale w gruncie przy bezprzetargowej sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców w wysokości :

1. 80 % ceny lokalu mieszkalnego w przypadku jednorazowej spłaty.
2. 60 % ceny lokalu mieszkalnego w przypadku sprzedaży ratalnej.

W przypadku sprzedaży lokalu mieszkalnego lub wykorzystania lokalu na inne cele niż mieszkalne przed upływem 5 lat od dnia jego nabycia, zastosowana bonifikata podlega zwrotowi po jej waloryzacji w terminie 3 miesięcy od dnia zbycia lokalu.

Nie dotyczy to zbycia na cele mieszkaniowe na rzecz osoby bliskiej w rozumieniu art. 4 pkt 13 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

6. Cena nieruchomości sprzedawanej w drodze bezprzetargowej lub w drodze rokowań może zostać rozłożona na raty na czas nie dłuższy niż 10 lat, z tym że:

-I rata w wysokości nie niższej niż 20 % ceny lokalu płatna jest nie później niż do dnia zawarcia umowy przenoszącej własność,

-pozostałe raty roczne płatne są w terminie do 31 marca każdego roku, poczynając od roku następnego od dnia zawarcia umowy notarialnej,

-rozłożona na raty niespłacona część ceny podlega oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy procentowej równej stopie redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski.

-wierzytelność gminy w stosunku do nabywcy lokalu z tytułu nie zapłaconej ceny sprzedaży podlega zabezpieczeniu poprzez ustanowienie hipoteki na lokalu mieszkalnym,

7. Sprzedaż lokali użytkowych:

Sprzedaż lokali użytkowych odbywa się z jednoczesną sprzedażą lub oddaniem w użytkowanie wieczyste udziału w gruncie niezbędnym do racjonalnego korzystania z budynku.

Sprzedaż lokali użytkowych odbywa się w trybie :

- a) przetargowym – lokale wolne pod względem fizycznym i prawnym,
- b) bezprzetargowym – na rzecz najemców lub dzierżawców, którym odrębna uchwała Rady Gminy przyznała pierwszeństwo w nabyciu lokali.

Przy bezprzetargowej sprzedaży lokali użytkowych obowiązują dwie formy zbycia :

- a) za jednorazową spłatą,
- b) w systemie ratalnym, w którym spłata ceny lokalu może być rozłożona do 10 lat, nie spłacona część podlega oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy procentowej równej stopie redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski.
- c) wysokość pierwszej raty wynosi 20 % ceny lokalu płatna jest nie później niż do dnia zawarcia umowy przenoszącej własność,
- d) pozostałe raty roczne płatne są w terminie do 31 marca każdego roku, poczynając od roku następnego od dnia zawarcia umowy notarialnej,

Jeżeli osoba nabyła lokal użytkowy w systemie ratalnym i chce go zbyć przed spłaceniem zadłużenia winna przed transakcją uiścić pełną kwotę zadłużenia. Zasada nie dotyczy zbywania lokali na rzecz osób bliskich.

8. Koszty sporządzenia dokumentacji niezbędnej do przeniesienia własności w formie aktu notarialnego pokrywają nabywcy nieruchomości, jeżeli nieruchomość jest zbywana w drodze bezprzetargowej.

9. Nabywcy ponoszą koszty opłat sądowych i notarialnych związanych z ustanowieniem odrębnej własności lokalu i sprzedażą bądź oddaniem w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowych.

III. Dzierżawa i najem.

1. Nieruchomości są wydzierżawiane w trybie przetargowym z tym, że:
a/ na okres do 5-ciu lat nieruchomości gruntowe przeznaczone pod uprawy rolne i warzywne przy zastosowaniu stawek czynszowych jak dla nieruchomości rolnych Skarbu Państwa będących w zasobach Agencji Nieruchomości Rolnych.

b/ na okres do 10 lat nieruchomości gruntowe przeznaczone pod:

- obiekty związane prowadzeniem działalności komunalnej,
- pawilony handlowo- usługowe,
- reklamy, tablice informacyjno-reklamowe,
- kabiny i szafki telefoniczne,
- inne obiekty o konstrukcji przenośnej.

2. Nieruchomości i lokale użytkowe wydzierżawiane lub wynajmowane są w trybie bezprzetargowym o ile przeznaczone są na cele :

- prowadzenia działalności kulturalnej, sportowej, charytatywnej,
- realizację urządzeń infrastruktury technicznej lub innych celów Publicznych

oraz:

- na rzecz osoby, która wybudowała na gruncie gminy stały lub tymczasowy obiekt budowlany lub jej następcy prawnego,

- z wstępnymi, zstępnymi pełnoletnim rodzeństwem i małżonkiem dzierżawcy.

- na rzecz osoby, która korzystała jako ostatnia z nieruchomości przez okres co najmniej trzech lat.

Umowy dzierżawy i najmu mogą być przedłużane na kolejny okres pod warunkiem, że dotychczasowi dzierżawcy, najemcy nie posiadają zadłużeń wobec gminy.

IV. Trwały zarząd .

1. Nieruchomości mogą być oddane w trwały zarząd na czas oznaczony lub nieoznaczony komunalnym jednostkom organizacyjnym, nie posiadających osobowości prawnej- na wniosek tych jednostek.

2. Za oddanie nieruchomości w trwały zarząd pobiera się opłaty roczne, ustalone według stawki procentowej od ceny nieruchomości. W przypadkach określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami (art. 84 ust.3 ustawy) przysługują bonifikaty od opłat rocznych – stosownie do postanowień odrębnej uchwały Rady Gminy.

V. Użyczenie.

1. Nieruchomości mogą być użyczane w celu :

- prowadzenia działalności kulturalnej, sportowej charytatywnej,
- zajęcia terenu w związku z budową urządzeń komunalnych i infrastruktury technicznej lub innych celów publicznych, na czas niezbędny do realizacji inwestycji,
- organizacji okolicznościowych imprez.

VI. Obciążanie nieruchomości.

1. Nieruchomości stanowiące własność Gminy mogą być obciążane ograniczonymi prawami rzeczowymi, w tym:

- służebnościami gruntowymi – jeżeli ma to na celu zwiększenie użyteczności nieruchomości władnącej lub części,
- hipotekami jeżeli wynika to z zadań inwestycyjnych Gminy ustalonych w uchwale budżetowej,
- użytkowaniem.