

**UCHWAŁA NR VII/58/11
RADY MIEJSKIEJ W DROHICZYNIE**

z dnia 28 czerwca 2011 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. „a” w związku z art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591; z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568; z 2004r. Nr 102, poz.1055, Nr 116, poz.1203; z 2005 r. Nr 172, poz.1441,Nr 175, poz.1457; z 2006 r. Nr 17, poz.128, Nr 181, poz.1337; z 2007 Nr 48, poz.327, Nr 138, poz.974 Nr 173, poz.1218; z 2008 r. Nr 180, poz.1111, Nr 223, poz.1458; z 2009r. Nr 52, poz.420, Nr 157, poz.1241; z 2010r. Nr 28, poz. 142, Nr 28, poz. 146, Nr 106, poz. 675, Nr 40, poz. 230) uchwala się, co następuje:

§ 1. Ustala się zasady nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości gruntowych oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony, stanowiące załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Tracą moc:

- 1) Uchwała Rady Miejskiej w Drohiczynie Nr VII/58/03 z dnia 10 września 2003 r. w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na okres dłuższy niż trzy lata,
- 2) Uchwała Rady Miejskiej w Drohiczynie Nr XX/166/09 z dnia 22 kwietnia 2009 r. w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie bonifikat od opłat rocznych za trwały zarząd dla Zespołu Szkół w Drohiczynie, Szkoły Podstawowej w Śledzianowie, Szkoły Podstawowej w Ostrożanach, Szkoły Podstawowej w Miłkowicach-Jankach,
- 3) Uchwała Rady Miejskiej w Drohiczynie Nr XXIII/177/09 z dnia 28 sierpnia 2009 r. w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie bonifikaty od opłaty rocznej za trwały zarząd dla Miejsko-Gminnego Ośrodka Kultury w Drohiczynie oraz Miejsko Gminnej Biblioteki Publicznej w Drohiczynie,
- 4) Uchwała Rady Miejskiej w Drohiczynie Nr VI/48/11 z dnia 25 maja 2011 r. w sprawie wyrażenia zgody na obciążenie nieruchomości służebnością drogową.

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

Przewodniczący Rady

mgr inż. Marian Rogowiec

Zasady nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony.

**DZIAŁ I.
ZBYWANIE NIERUCHOMOŚCI LUB LOKALI**

§ 1. Upoważnia się Burmistrza Drohiczyna do sprzedaży lub oddania w użytkowanie wieczyste nieruchomości lub lokali z gminnego zasobu o wartości nie przekraczającej 20.000 zł, słownie dwadzieścia tysięcy złotych. W przypadku nieruchomości o wartości przekraczającej w/w kwotę wymagane jest uzyskanie zgody Rady.

§ 2. 1. Ustala się, że podstawową formą zbywania nieruchomości i lokali na rzecz osób prawnych i fizycznych jest sprzedaż ich na własność w trybie przetargowym.

2. Oddawanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości winno wynikać z potrzeby zabezpieczenia interesów prawnych Gminy lub z innych przepisów.

§ 3. 1. W trybie bezprzetargowym nieruchomości lub lokale mogą być zbywane w przypadkach określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami lub odrębnych przepisach.

2. Nieruchomości mogą być zbywane w trybie bezprzetargowym także w przypadkach gdy:

- 1) sprzedaż nieruchomości następuje na rzecz osoby, które dzierżawi nieruchomość na podstawie umowy zawartej na co najmniej 10 lat, a nieruchomość ta została zabudowana na podstawie zezwolenia na budowę przez dzierżawcę,
- 2) sprzedaż nieruchomości następuje na realizację urządzeń infrastruktury technicznej,
- 3) sprzedaż nieruchomości następuje na realizację celów publicznych, jeżeli cele te będą realizowane przez podmioty, dla których są to cele statutowe i których dochody przeznaczane są w całości na działalność statutową.

§ 4. 1. Wyraża się zgodę na sprzedaż w trybie bezprzetargowym nieruchomości na rzecz samoistnego posiadacza, który wznosił na przedmiotowym gruncie budynek lub inne urządzenia o wartości znacznie przekraczającej wartość zajętej na ten cel działki.

2. W przypadkach wymienionych w ust. 1 ustala się różnicę pomiędzy wartością wzniesionych przez samoistnego posiadacza budynków lub innych urządzeń a wartością działki komunalnej na 2:1.

§ 5. Przy zbywaniu nieruchomości lub lokali w drodze przetargu ustala się, że:

- 1) nieruchomości lub lokale nie zbyte w pierwszym przetargu wystawia się do drugiego przetargu ustalając cenę wywoławczą w wysokości nie niższej niż 80% jej wartości,
- 2) nieruchomości lub lokale nie zbyte w drugim przetargu mogą być ponownie wystawione do kolejnych przetargów, przy czym cena wywoławcza nie może być niższa niż 50% jej wartości, bądź zbyte w trybie bezprzetargowym w drodze rokowań za cenę ustaloną w tych rokowaniach nie niższą niż 50% wartości.

§ 6. Przetargi przeprowadza komisja w składzie co najmniej 4 osób powołana przez Burmistrza Drohiczyna.

§ 7. Przy ustalaniu ceny zbycia nieruchomości lub lokali, stosuje się następujące zasady:

- 1) cenę ustala się w oparciu o wycenę rzeczoznawcy majątkowego, sporządzoną nie wcześniej niż 12 miesięcy przed podjęciem decyzji o przeznaczeniu do zbycia,
- 2) postanowienia dotyczące ceny sprzedaży nieruchomości lub lokalu wiążą w okresie 18 miesięcy od dnia wyceny,
- 3) cenę nieruchomości lub lokali wpisanych do rejestru zabytków, ustaloną przez rzeczoznawcę majątkowego obniża się o 50%,

4) przy ustaleniu ceny wywoławczej nieruchomości lub lokali przy sprzedaży w trybie przetargu oraz przy ustalaniu ceny zbycia w trybie bezprzetargowym uwzględnia się koszty opracowania operatu szacunkowego, dokumentacji geodezyjnej w tym w przypadku zaistnienia potrzeby - dokumentacji podziałowej, koszty okazania granic oraz koszty sporządzenia dokumentacji urzędowo-administracyjnej.

§ 8. Upoważnia się Burmistrza Drohiczyzna do sprzedaży nieruchomości gruntowych oddanych w użytkowanie wieczyste na rzecz jej użytkownika wieczystego, z uwzględnieniem warunku, o którym mowa w § 1 niniejszych zasad.

§ 9. 1. Przy sprzedaży lokalu mieszkalnego w trybie bezprzetargowym na rzecz najemcy tego lokalu wyraża się zgodę na udzielenie bonifikaty w wysokości 20% od ustalonej ceny przy wpłacie jednorazowej. Bonifikata dotyczy również ceny udziału we współwłasności gruntu pod budynkiem.

2. Bonifikaty, o której mowa w ust. 1 nie stosuje się w przypadku sprzedaży lokali mieszkalnych wybudowanych po 1995r.

3. Zobowiązuje się Burmistrza Drohiczyzna do żądania zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty, o której mowa w ust. 1 w przypadkach wymienionych w art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

§ 10. W innych przypadkach sprzedaży nieruchomości, o których mowa w art. 68 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, Burmistrz Drohiczyzna może udzielić bonifikaty wyłącznie za zgodą Rady Miejskiej w Drohiczyźnie.

§ 11. 1. W przypadku sprzedaży nieruchomości lub lokalu mieszkalnego w trybie bezprzetargowym zapłata może być na wniosek nabywcy rozłożona na raty roczne, przy zastosowaniu następujących zasad:

- 1) wysokość pierwszej wpłaty nie może być niższa niż 30% ustalonej ceny, płatne nie później niż do dnia zawarcia umowy sprzedaży,
- 2) pozostała należność zostaje rozłożona na raty płatne przez okres do 5 lat,
- 3) rozłożona na raty nie spłacona część ceny podlega oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy procentowej równej 70% stopy redyskonta weksli stosowanej przez NBP,
- 4) roszczenia Gminy z tytułu rozłożenia zapłaty na raty podlegają zabezpieczeniu hipotecznemu,
- 5) w razie zbycia nieruchomości lub lokalu przez nabywcę przed upływem 5 lat raty stają się natychmiast wymagalne.

2. W pozostałych wypadkach przeniesienia własności, sprzedaży bezprzetargowej, w tym sprzedaży w drodze rokowań sposób rozłożenia na raty ceny sprzedaży określa się w umowie na warunkach wynikających z ustawy o gospodarce nieruchomościami.

§ 12. 1. Ustala się stawkę procentową pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego w wysokości 25% ceny nieruchomości gruntowej z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Stawkę pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego a także opłaty roczne obniża się o 10% jeżeli nieruchomość została wpisana do rejestru zabytków.

3. W innych przypadkach oddania nieruchomości gruntowych w użytkowanie wieczyste, zastosowanie bonifikaty od pierwszej opłaty i opłat rocznych zgodnie z art. 73 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, wymaga uzyskania zgody Rady Miejskiej w Drohiczyźnie.

DZIAŁ II. NABYWANIE NIERUCHOMOŚCI LUB LOKALI

§ 13. 1. Upoważnia się Burmistrza Drohiczyzna do nabywania nieruchomości lub lokali w przypadkach uzasadnionych interesem Gminy za cenę ustaloną ze sprzedającym, jednak o wartości nie większej niż 10.000 zł słownie dziesięć tysięcy złotych. Jeżeli cena przekracza w/w kwotę wymagane jest uzyskanie zgody Rady Miejskiej w Drohiczyźnie.

2. Nieruchomości lub lokale w szczególności są nabywane na następujące cele:

- 1) inwestycyjne,
- 2) realizacji zadań własnych,
- 3) realizację budownictwa mieszkaniowego oraz związanych z nim urządzeń infrastruktury technicznej,

4) publiczne określone w art. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

5) wynikające z przepisów szczególnych.

3. Upoważnia się Burmistrza Drohiczyzna do nabywania nieruchomości lub lokali w formie darowizny na cele określone w ust. 2.

DZIAŁ III. ZAMIANA NIERUCHOMOŚCI LUB LOKALI

§ 14. 1. Upoważnia się Burmistrza Drohiczyzna do dokonywania zamiany nieruchomości w przypadkach uzasadnionych interesem Gminy.

2. Zamiany dokonuje się w szczególności ze względu na:

- 1) zamierzenia inwestycyjne Gminy,
- 2) konieczność realizacji zadań własnych i zleconych,
- 3) obowiązki wynikające z przepisów szczególnych,
- 4) realizację celów publicznych w rozumieniu art. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

3. Zamiany nieruchomości lub lokali dokonuje się po przeprowadzeniu rokowań, w których uzgadnia się istotne postanowienia przyszłej umowy.

4. Rozliczenia należności stron z tytułu zamiany nieruchomości lub lokali obejmować może oprócz wartości nieruchomości również odszkodowania i inne wzajemne zobowiązania stron.

5. Przy zamianie należy uwzględnić ograniczenia wynikające z § 1 i § 13 ust. 1 niniejszej uchwały.

DZIAŁ IV. OBCIĄŻANIE NIERUCHOMOŚCI

§ 15. 1. Upoważnia się Burmistrza Drohiczyzna do obciążania nieruchomości, stanowiących własność Gminy ograniczonymi prawami rzeczowymi na zasadach określonych w Kodeksie Cywilnym oraz ustawie z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece.

2. Obciążanie nieruchomości polega w szczególności na:

- 1) oddawaniu nieruchomości w użytkowanie,
- 2) ustanowieniu służebności gruntowej lub osobistej,
- 3) ustanowieniu hipoteki.

3. Oddawanie nieruchomości w użytkowanie następuje przy odpowiednim zastosowaniu postanowień niniejszej uchwały dotyczących zbywania nieruchomości lub lokali.

DZIAŁ V. DZIERŻAWA I NAJEM NIERUCHOMOŚCI

§ 16. 1. Najemców i dzierżawców nieruchomości na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony wyłania się w drodze przetargu na zasadach wymienionych w niniejszym rozdziale, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Postanowienia ust. 1 nie mają zastosowania do nieruchomości wynajmowanych lub wydzierżawianych w następujących przypadkach:

- 1) na potrzeby administracji publicznej,
- 2) na potrzeby gminnych jednostek organizacyjnych,
- 3) na które nie wyłoniono strony umowy w kolejnych dwóch przetargach,
- 4) w przypadkach regulacji stanu władania, gdy nieruchomość zajęta jest lub zabudowana przez samoistnego posiadacza, lub gdy podjęto decyzję o sprzedaży lub oddaniu w użytkowanie wieczyste nieruchomości dla samoistnego posiadacza a przeniesienie własności nie może nastąpić z przyczyn od Gminy Drohiczyn niezależnych

5) z przeznaczeniem na realizację urządzeń infrastruktury technicznej (m.in. drogowej, telekomunikacyjnej, energetycznej)

§ 17. 1. Przetargi na dzierżawę i najem nieruchomości przeprowadza komisja, o której mowa w § 6 niniejszych zasad.

2. Szczegółowe zasady działania komisji określa każdorazowo Burmistrz Drohiczyzna ustalając warunki przetargu, cenę wywoławczą, wysokość wadium i postąpienia.

3. Przedmiotem przetargu jest roczna lub miesięczna stawka czynszu za 1 m², przy spełnieniu dodatkowych wymogów określonych w warunkach przetargu.

4. W wypadku nie wyłonienia strony umowy w pierwszym przetargu ogłasza się drugi przetarg z możliwością obniżenia ceny wywoławczej do 50%.

5. Nie wyłonienie strony umowy w drugim przetargu umożliwia zawarcie umowy z oferentem proponującym najkorzystniejsze warunki umowy.

§ 18. 1. Dotychczasowemu dzierżawcy lub najemcy, Burmistrz Drohiczyzna może każdorazowo przedłużyć umowę na dalszy okres nie dłuższy niż 10 lat, jeżeli najemca lub dzierżawca złoży pisemną ofertę, jednak pod warunkiem, że wywiązał się z postanowień umowy i o ile nie będzie to kolidowało z interesami Gminy.

2. Postanowienia ust. 1 dotyczą tych najemców lub dzierżawców, którzy wynajmują lub dzierżawią nieruchomości gminne przez okres co najmniej 2 lat.

§ 19. Należności Gminy przewidziane w umowach najmu lub dzierżawy podlegają corocznej waloryzacji, poczynając od dnia 1 marca następnego roku o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni, ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.

§ 20. 1. Zmiana przeznaczenia przedmiotu umowy wymaga uprzedniego uzyskania zgody Burmistrza Drohiczyzna i ustalenia nowych warunków umownych, w tym ustalenia nowej wysokości należności przewidzianej w umowie.

2. Przekazanie w jakiegokolwiek formie uprawnień osobom trzecim wymaga zgody Burmistrza Drohiczyzna i może być uzależniona od zwiększenia ustalonych należności do 30% przy jednoczesnym zachowaniu dotychczasowego przedmiotu umowy.

3. Nakłady poczynione bez pisemnej zgody Burmistrza Drohiczyzna nie podlegają rozliczeniu i powinny być odłączone od przedmiotu umowy, o ile będzie to możliwe, a przedmiot umowy przywrócony do stanu poprzedniego.

DZIAŁ VI. INNE POSTANOWIENIA

§ 21. 1. Nieruchomości Gminy mogą być przekazywane w trwałą zarząd na rzecz gminnych jednostek organizacyjnych nie posiadających osobowości prawnej w celu wyposażenia ich w majątek nieruchomy niezbędny do prowadzenia przez nie działalności statutowej.

2. Inne nieruchomości mogą być tym jednostkom oddawane w najem, dzierżawę lub użyczenie na cele nie związane z działalnością statutową.

§ 22. Publiczne szkoły, placówki, a także inne formy wychowania przedszkolnego, zakłady kształcenia nauczycieli, placówki doskonalenia nauczycieli i kolegia pracowników służb społecznych oraz prowadzące je organy są zwolnione z opłat z tytułu trwałego zarządu, użytkowania i użytkowania wieczystego nieruchomości.

§ 23. Nieruchomości Gminy, które w przeszłości stanowiły mienie gromadzkie, mogą być przekazywane Sołectwom na terenie których są położone w bezpłatne użytkowanie.

§ 24. Odstępstwa od zasad określonych w niniejszej regulaminie wymagają zgody Rady Miejskiej w Drohiczyźnie.