

**Uchwała Nr VIII/52/07
Rady Miejskiej w Złotym Stoku**

z dnia 29 czerwca 2007 roku

w sprawie określenia zasad zbywania i obciążania nieruchomości wchodzących w skład gminnego zasobu nieruchomości, zasad ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata oraz zasad udzielania bonifikaty przy sprzedaży nieruchomości

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U z 2001 roku Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 13 ust. 1, art. 34 ust. 6, art. 37 ust. 4, art. 68 ust. 1 pkt 7 i art. 70 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.) Rada Miejska uchwała, co następuje:

PRZEPISY OGÓLNE

§ 1

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) Gminie, Burmistrzu, Radzie – należy przez to rozumieć odpowiednio Gminę Złoty Stok, Burmistrza Złotego Stoku, Radę Miejską w Złotym Stoku;
- 2) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.);
- 3) planie miejscowym – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Złoty Stok.

§ 2

W zakresie niezastrzeżonym do kompetencji Rady w niniejszej uchwale, gospodarowanie nieruchomościami należy do Burmistrza, który w szczególności wykonuje następujące czynności:

- a) dokonuje wyboru formy prawnej przekazania nieruchomości osobom prawnym, osobom fizycznym i jednostkom organizacyjnym nie posiadającym osobowości prawnej i podaje do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości przeznaczonych do obrotu cywilno-prawnego,
- b) przeprowadza postępowanie przetargowe przewidziane przepisami prawa,
- c) przeprowadza postępowanie przewidziane przepisami prawa w przypadku przekazania nieruchomości osobom fizycznym i prawnym w trybie bezprzetargowym,
- d) zawiera umowy cywilno-prawne oraz w przypadkach przewidzianych ustawą wydaje decyzje administracyjne.

§ 3

1. Burmistrz może z uwzględnieniem obowiązujących przepisów prawa, w tym biorąc pod uwagę ustalenia planu miejscowego, przeznaczyć nieruchomości wchodzące w skład gminnego zasobu nieruchomości do sprzedaży, zamiany, zrzeczenia się, oddania w użytkowanie wieczyste, w najem lub dzierżawę, użyczenia, oddania w trwałe zarząd, a także obciążania ograniczonymi prawami rzeczowymi.
2. Burmistrz każdorazowo wyraża wolę sprzedaży, oddania w użytkowanie wieczyste, najem lub dzierżawę, zamianę, użyczenie oraz oddanie w trwałe zarząd a także obciążania ograniczonymi prawami rzeczowymi w drodze zarządzenia z uwzględnieniem przepisów prawa i postanowień niniejszej uchwały.

§ 4

1. Burmistrz może przeznaczyć do sprzedaży, na zasadach określonych w niniejszej uchwale, składniki mienia Gminy:
 - 1) budynki i lokale mieszkalne,
 - 2) budynki i lokale użytkowe,
 - 3) działki gruntowe na terenie Gminy przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe, zagrodowe, rzemieślnicze, letniskowe, usługowe i przemysłowe,
 - 4) działki gruntowe na terenie Gminy oddane uprzednio w użytkowanie wieczyste,
 - 5) garaże stanowiące części budynków mieszkalnych oraz wolnostojące,
 - 6) pomieszczenia gospodarcze (komórki wolnostojące lub w zabudowie ciągłej), o ile są przedmiotem odrębnej własności,
 - 7) udziały Gminy w nieruchomościach zabudowanych i niezabudowanych na terenie Gminy,
 - 8) grunty przeznaczone na cele rolne i leśne z wyłączeniem nieruchomości rolnych w rozumieniu art. 46¹ Kodeksu cywilnego, których sprzedaż, uregulowana jest w odrębnej uchwale Rady.
2. Burmistrz może oddać w użytkowanie wieczyste działki, zlokalizowane w granicach miasta Złoty Stok, przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe, zagrodowe, letniskowe, usługowe, rzemieślnicze i przemysłowe.

§ 5

Wyłączeniu ze sprzedaży podlegają następujące nieruchomości gminne:

- 1) nieruchomość przy ul. 3 Maja 10 w Złotym Stoku (dz. Nr: 366, 357),
- 2) nieruchomość przy ul. Wiejskiej 2 w Złotym Stoku (dz. Nr: 453, 456, 457/2, 458, 459),
- 3) nieruchomość przy ul. 3 Maja w Złotym Stoku – obiekt przedszkola (dz. Nr 276/1)
- 4) nieruchomości zajęte na potrzeby świetlic wiejskich,
- 5) nieruchomości zajęte (wykorzystywane) na potrzeby jednostek Ochotniczej Straży Pożarnej,
- 6) inne niewymienione wyżej nieruchomości - w tym obiekty i lokale użytkowane przez:
 - a) jednostki organizacyjne gminy,
 - b) jednostki pomocnicze gminy (sołectwa)
 - c) podmioty realizujące ustawowe zadania gminy,
 - d) podmioty realizujące zadania o charakterze publicznym,
- 7) obiekty lub lokale wykorzystywane dla celów sportowych,
- 8) lokale socjalne.

§ 6

Do wyłącznej kompetencji Rady, oprócz praw zapisanych w ustawie, należy również wyrażanie zgody na:

- 1) wnoszenie nieruchomości jako wkładów niepieniężnych (aportów) do spółek prawa handlowego;
- 2) zbywanie nieruchomości w drodze bezprzetargowej osobom fizycznym, osobom prawnym oraz innym jednostkom, które prowadzą działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukową, badawczo-rozwojową, wychowawczą lub sportowo-turystyczną na cele nie związane z działalnością zarobkową;
- 3) oddanie nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa nieodpłatnie w użytkowanie wieczyste oraz nieodpłatne obciążanie ograniczonymi prawami rzeczowymi na rzecz Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego;
- 4) dokonywanie zamiany prawa własności i prawa użytkowania wieczystego nieruchomości między Skarbem Państwa oraz jednostkami samorządu terytorialnego bez obowiązku dokonywania dopłat w przypadku różnej wartości zamienianych nieruchomości;

SZCZEGÓŁOWE ZASADY SPRZEDAŻY LOKALI MIESZKALNYCH

§ 7

1. Sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców, którym przysługuje pierwszeństwo w ich nabyciu następuje w trybie bezprzetargowym, za cenę ustaloną przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym.
2. Sprzedaż lokalu mieszkalnego następuje na wniosek najemcy o ile najemca nie zalega z opłatami na rzecz Gminy lub administratora lokalu a najem trwał co najmniej 12 miesięcy od dnia złożenia wniosku o wykup lokalu.
3. Sprzedaż lokali mieszkalnych z czynszem wolnym może nastąpić po upływie 2 lat od daty zawarcia umowy najmu, zasady określone w ust. 1 i 2 stosuje się odpowiednio.
4. Sprzedaż wolnych lokali mieszkalnych następuje w trybie przetargowym za cenę uzyskaną w przetargu.
5. Sprzedaż lokali odbywa się z jednoczesną sprzedażą lub oddaniem w użytkowanie wieczyste ułamkowych części gruntu wydzielonego geodezyjnie.

SZCZEGÓŁOWE ZASADY SPRZEDAŻY LOKALI UŻYTKOWYCH

§ 8

1. Pierwszeństwo w nabyciu lokali użytkowych w budynkach mieszkalnych lub wolnostojących w trybie bezprzetargowym przysługuje najemcom lub dzierżawcom tych lokali o ile najem lub dzierżawa trwała dłużej niż 12 miesięcy i została zawarta na czas nieokreślony a dzierżawca lub najemca:
 - 1) nie zalega z opłatami na rzecz Gminy lub administratora lokalu,
 - 2) prowadzi w lokalu działalność gospodarczą lub świadczy usługi w przedmiotowym lokalu w sposób stały.
2. Pierwszeństwo w nabywaniu pomieszczeń użytkowych: garaży, komórek wolnostojących lub w zabudowie szeregowej w trybie bezprzetargowym, przysługuje najemcy lub dzierżawcy tych pomieszczeń, o ile najem lub dzierżawa trwała co najmniej 12 miesięcy przed dniem złożenia wniosku o wykup lokalu a najemca lub dzierżawca nie zalega z opłatami na rzecz Gminy lub administratora lokalu.
3. Sprzedaż lokali użytkowych na rzecz najemców lub dzierżawców, którym przysługuje pierwszeństwo w ich nabyciu następuje w trybie bezprzetargowym, za cenę ustaloną przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym.
4. Sprzedaż wolnych lokali użytkowych następuje w trybie przetargowym za cenę uzyskaną w przetargu.
5. Sprzedaż lokali użytkowych odbywa się z jednoczesną sprzedażą lub oddaniem w użytkowanie wieczyste ułamkowych części gruntu wydzielonego geodezyjnie.

BONIFIKATY, DOPLATY

§ 9

1. Przy sprzedaży lokali mieszkalnych zbywanych w drodze bezprzetargowej na rzecz ich najemców, stosuje się bonifikatę w wysokości 90 % jeżeli 10 % ceny lokalu mieszkalnego, nabywca uiszcza przed zawarciem umowy przenoszącej własność.
2. Najemcy nie przysługuje bonifikata określona w ust. 1, jeżeli będzie spełniony (zachodzi) chociaż jeden z warunków wymienionych poniżej:
 - 1) najemca lub współmałżonek posiada tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego, nawet w sytuacji istnienia rozdzielności majątkowej,

- 2) najemca wcześniej, przed dniem złożenia wniosku o wykup mieszkania, był właścicielem (współwłaścicielem – wspólnota małżeńska) mieszkania komunalnego wykupionego od gminy.
- 3) najemca w okresie co najmniej 12 miesięcy przed dniem złożenia wniosku nie był zameldowany na pobyt stały w lokalu mieszkalnym,
- 4) najemca nie zamieszkuje w lokalu mieszkalnym.

§ 10

1. W przypadku wykonywania przez Gminę, inwestycji związanych z wymianą pokrycia dachowego lub wykonaniem elewacji, przed sprzedażą lokalu mieszkalnego lub użytkowego, do ceny lokalu określonej przez rzeczoznawcę majątkowego, dolicza się wartość (zgodnie z udziałem w nieruchomości) nakładów poniesionych przez Gminę na wykonanie inwestycji.
2. Wartość nakładów poniesionych przez Gminę jest corocznie pomniejszana o koszt amortyzacji, licząc od roku następującego po roku, w którym wykonano inwestycję, w wysokości:
 - a) 10 % dla inwestycji związanych z wykonaniem elewacji,
 - b) 5% dla inwestycji związanych z wykonaniem pokrycia dachowego.

ZASADY SPRZEDAŻY I WYDZIERŻAWINIA GRUNTÓW

§ 11

1. Upoważnia się Burmistrza do wydzierżawienia, na okres dłuższy niż 3 lata nieruchomości gruntowych określonych w planie miejscowym jako rolne lub leśne położonych poza granicami miasta Złoty Stok.
2. Upoważnia się Burmistrza do wydzierżawienia, bez obowiązku organizowania przetargu, na okres dłuższy niż 3 lat następujących nieruchomości gruntowych zlokalizowanych w granicach administracyjnych miasta Złoty Stok:
 - 1) określonych w planie miejscowym jako rolne lub leśne,
 - 2) wykorzystywanych na cele ogródków przydomowych lub jako tereny pod garaże i komórki.
3. Upoważnia się Burmistrza do ustalania zasad wydzierżawienia oraz stawek czynszu za grunty wymienione w ust. 1 i 2 .

§ 12

1. Ustala się następujące wysokości pierwszych opłat przy oddaniu nieruchomości w użytkowanie wieczyste:
 - 1) 15 % ceny nieruchomości ustalonej w umowie sprzedaży, w przypadku oddania nieruchomości na:
 - a) cele budownictwa mieszkaniowego, realizację urządzeń infrastruktury technicznej i innych celów publicznych,
 - b) pracownicze ogrody działkowe dla organizacji zrzeszających działkowców,
 - c) rzecz Skarbu Państwa,
 - d) działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, oświatową, nie związaną z działalnością gospodarczą.
 - 2) 25 % ceny nieruchomości ustalonej w umowie sprzedaży, w przypadku oddania nieruchomości na cele inne niż wymienione w punkcie 1.
2. Pierwsza opłata z tytułu użytkowania wieczystego podlega zapłacie jednorazowo, nie później niż na dzień przed dniem zawarcia umowy o oddanie danej nieruchomości w użytkowanie wieczyste.

SPRZEDAŻ W SYSTEMIE RATALNYM

§ 13

1. Przy sprzedaży nieruchomości w systemie ratalnym, rozłożona na raty niespłacona część ceny nieruchomości, podlega oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy procentowej równej:
 - 1) 50% stopy redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski - przy sprzedaży lokali mieszkalnych,
 - 2) stopie redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski - przy sprzedaży pozostałych nieruchomości.
2. W przypadku rozłożenia ceny sprzedaży na raty, wysokość pierwszej wpłaty nie może być niższa niż :
 - 1) dla lokalu mieszkalnego - 10 % ceny lokalu ustalonej w umowie sprzedaży,
 - 2) dla lokalu użytkowego - 25 % ceny lokalu ustalonej w umowie sprzedaży i podlega zapłacie nie później niż na dzień przed dniem zawarcia umowy przenoszącej własność.
3. Raty roczne wraz z odsetkami, od pozostałych do spłaty należności w stosunku rocznym, płatne są do 31 marca każdego roku.
4. Za zwłokę w terminowej zapłacie rat wraz z oprocentowaniem pobierane są odsetki ustawowe.
5. Spłata rat może nastąpić w terminach wcześniejszych.
6. W przypadku dokonania przez nabywcę przedterminowej jednorazowej wpłaty pozostałych rat z tytułu kupna nieruchomości, odsetki od niespłaconych rat podlegają umorzeniu.
7. Jeżeli nabywca nabył nieruchomość w systemie ratalnym i chce ją zbyć przed całkowitą zapłatą ceny, zobowiązany jest przed transakcją uiścić na konto Gminy całą kwotę zadłużenia.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 14

Przy wszelkiego rodzaju wpłatach za nieruchomości nabywane od Gminy, za dzień wpłaty należności przez kupującego, uznaje się dzień, w którym pieniądze wpłynęły na konto sprzedającego.

§ 15

1. Nabywcy nieruchomości, według zasad określonych niniejszą uchwałą, oprócz opłaty za nieruchomość ponoszą również wszelkie koszty związane z opracowaniem dokumentacji wymaganej przy zbywaniu nieruchomości a w szczególności koszty:
 - a) założenia księgi wieczystej,
 - b) sporządzenia wypisów z rejestru gruntów, map itp. ,
 - c) podziału geodezyjnego,
 - d) okazania granic przez geodetę,
 - e) wyceny budynku lub lokalu,
 - f) wyceny działki gruntowej,
 - g) opłaty notarialnej i opłat sądowych
2. Upoważnia się Burmistrza do pobierania zaliczki w wysokości 500 zł (słownie: pięćset złotych) na poczet kosztów sporządzenia dokumentacji geodezyjnej i wyceny nieruchomości a w przypadku konieczności podziału nieruchomości zaliczki w wysokości 1.500 zł (słownie jeden tysiąc pięćset złotych).
3. Wpłata zaliczki następuje w dniu złożenia wniosku o nabycie nieruchomości na podstawie przepisów niniejszej uchwały.

4. Jeżeli do wniosku nie dołączono dowodu wpłaty Burmistrz wzywa wnioskodawcę do uiszczenia stosownej opłaty. Wszczęcie procedury sprzedaży następuje po wpłaceniu zaliczki.
5. Rozliczenie zaliczki następuje najpóźniej w dniu sprzedaży nieruchomości.
6. W przypadku rezygnacji wnioskodawcy z nabycia nieruchomości zaliczka nie podlega zwrotowi, chyba, że inna osoba w ciągu 1 miesiąca wyrazi chęć zakupu danej nieruchomości.
7. W przypadku zakupu nieruchomości przez inną osobę zaliczka jest zwracana wnioskodawcy.

§ 16

Tracą moc uchwały:

1. Uchwała Nr XXVI/194/01 Rady Miejskiej w Złotym Stoku z dnia 26 czerwca 2001 r. w sprawie określenia zasad sprzedaży oraz zasad spłaty należności wynikających ze sprzedaży mieszkań i budynków po byłym PFZ (Państwowym Funduszu Ziemi) (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z 2001 r. Nr 95, poz. 1253).
2. Uchwała Nr XX/132/04 Rady Miejskiej w Złotym Stoku z dnia 30 sierpnia 2004 r. w sprawie określenia zasad sprzedaży oraz zasad spłaty należności wynikających ze sprzedaży mieszkań i budynków po byłym PFZ (Państwowym Funduszu Ziemi) (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z 2004 r. Nr 193, poz. 3052).
3. Uchwała Nr XIX/127/04 Rady Miejskiej w Złotym Stoku z dnia 30 czerwca 2004 r. w sprawie zastosowania umownych stawek oprocentowania przy sprzedaży ratalnej nieruchomości gminnych (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z 2004 r. Nr 143, poz. 2437).
4. Uchwała Nr XXII/145/04 Rady Miejskiej w Złotym Stoku z dnia 29 października 2004 r. w sprawie określenia zasad zbywania i obciążania nieruchomości wchodzących w skład gminnego zasobu nieruchomości, zasad ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata oraz zasad udzielania bonifikaty przy sprzedaży nieruchomości (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z 2004 r. Nr 236, poz. 3625).
5. Uchwała Nr XXVI/168/05 Rady Miejskiej w Złotym Stoku z dnia 4 lutego 2005 r. w sprawie udzielenia bonifikaty przy sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z 2005 r. Nr 36, poz. 836).
6. Uchwała Nr XXII/205/05 Rady Miejskiej w Złotym Stoku z dnia 26 października 2005 r. w sprawie wprowadzenia zmian w Uchwale Nr XXII/145/04 Rady Miejskiej w Złotym Stoku z dnia 29 października 2004 r. dotyczących bonifikaty przy sprzedaży mieszkań komunalnych (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z 2005 r. Nr 241, poz. 3766).
7. Uchwała Nr V/39 /07 Rady Miejskiej w Złotym Stoku z dnia 9 marca 2007 r. o zmianie uchwały w sprawie określenia zasad zbywania i obciążania nieruchomości wchodzących w skład gminnego zasobu nieruchomości, zasad ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata oraz zasad udzielania bonifikaty przy sprzedaży nieruchomości (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z 2007 r. Nr 108, poz. 1405).

§ 17

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Złotego Stoku.

§ 18

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.