

**UCHWAŁA NR XXVIII/147/2008
RADY MIEJSKIEJ W KOLUSZKACH**

z dnia 29 grudnia 2008 r.

w sprawie określenia zasad nabycia, zbycia i obciążania nieruchomości oraz ich wdzierżawiania lub najmu na czas dłuższy niż trzy lata i na czas nieoznaczony.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity 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 214, poz. 1806, Nr 153, poz. 1271; z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759; z 2005 Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457; z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337; z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218), oraz art. 13, 15, 37 ust. 2, 3 i 4, art. 68 ust. 1 pkt 7 i art. 70 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603, Nr 281, poz. 2782; z 2005 r. Nr 130, poz. 1087, Nr 169, poz. 1420, Nr 175, poz. 1459; z 2006 r. Nr 64, poz. 456, Nr 104, poz. 708, Nr 220, poz. 1600 i 1601; z 2007 r. Nr 69, poz. 468, Nr 173, poz. 1218; z 2008 r. Nr 59, poz. 369)

Rada Miejska w Koluszkach uchwala, co następuje:

Rozdział I

Postanowienia ogólne

§1.1. Określa się zasady gospodarowania nieruchomościami przez Burmistrza Koluszek w zakresie ich nabywania, zbywania i obciążania oraz ich wdzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony oraz w przypadku gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość.

2. Niniejsze zasady mają zastosowanie do lokali użytkowych, lokali mieszkalnych, zabudowanych i niezabudowanych nieruchomości w tym do nieruchomości rolnych, zwanych dalej w uchwale nieruchomościami z zastrzeżeniem ust. 3.

3. Zasady wynajmu lokali mieszkalnych określa odrębna uchwała.

4. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami,
- 2) celu publicznym – należy przez to rozumieć cele określone w art. 6 ustawy,
- 3) cenie nieruchomości – należy przez to rozumieć wartość rynkową określoną przez rzeczoznawcę majątkowego.
- 4) Burmistrzu – należy przez to rozumieć Burmistrza Koluszek,
- 5) Radzie – należy przez to rozumieć Radę Miejską w Koluszkach,
- 6) Gminie - - należy przez to rozumieć Gminę Koluszkę.

§2.1. Z zastrzeżeniem, o którym mowa w ust. 2 niniejszego paragrafu zasobem nieruchomości gospodaruje Burmistrz z uwzględnieniem obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu

przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z póź.zm.).

2. Do wyłącznej kompetencji Rady należy:

- 1) wyrażenie zgody na wnoszenie nieruchomości Gminy jako wkładów niepieniężnych do spółek,
- 2) wyrażenie zgody na dokonywanie przez Gminę darowizny nieruchomości,
- 3) wyrażenie zgody na zbycie nieruchomości zabudowanej budynkiem, w którym znajdują się wynajęte przez Gminę lokale mieszkalne,
- 4) wyrażenie zgody na nabycie oraz zbycie nieruchomości,
- 5) wyrażenie zgody na przejęcie darowizny.

Rozdział II

Zasady nabywania nieruchomości

§3.1. Określa się następujące zasady nabywania własności oraz użytkowania wieczystego nieruchomości:

- 1) nabyciu podlegają nieruchomości przeznaczone:
 - a) na tworzenie gminnego zasobu nieruchomości,
 - b) na cele publiczne,
 - c) zgodnie z planami miejscowymi pod budownictwo mieszkaniowe oraz realizację związanych z tym budownictwem urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) na scalanie nieruchomości i ich ponowny podział na działki gruntu,
 - e) na inne cele związane z realizacją zadań własnych Gminy.

2. Nabycie następuje poprzez:

- 1) zamianę nieruchomości stanowiących własność lub będących w użytkowaniu wieczystym osób fizycznych i prawnych na nieruchomości będące własnością lub w użytkowaniu wieczystym Gminy,
- 2) zamianę nieruchomości będących w użytkowaniu wieczystym osób fizycznych lub prawnych, których właścicielem jest Gmina, na ustanowienie użytkowania wieczystego na rzecz tych osób na innych nieruchomościach będących własnością Gminy,
- 3) przyjęcie darowizny,
- 4) nieodpłatne oddanie Gminie przez Skarb Państwa nieruchomości w użytkowanie wieczyste,
- 5) wykup
- 6) komunalizację.

Rozdział III

Zasady zbywania nieruchomości

§4.1. Mając na uwadze zapisy § 2 ust. 2 pkt. 4 uchwały określa się następujące zasady

zbywania nieruchomości:

1) zbycie nieruchomości może nastąpić w drodze:

- a) sprzedaży,
- b) oddania w użytkowanie wieczyste,
- c) zamiany,
- d) darowizny,
- e) aportu.

2. Zbycie nieruchomości może nastąpić w całości lub w części.

§5. Określa się następujące zasady sprzedaży i oddawania w użytkowanie wieczyste nieruchomości przez Burmistrza:

- 1) sprzedaży oraz oddaniu w użytkowanie wieczyste podlegają nieruchomości zabudowane i niezabudowane, wchodzące w skład gminnego zasobu nieruchomości, które nie są przeznaczone na cele publiczne, w rozumieniu ustawy,
- 2) sprzedaż lub oddanie w użytkowanie wieczyste następuje w drodze przetargu przy zachowaniu zasad określonych ustawą i aktami wykonawczymi do ustawy, w szczególności rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (Dz.U. z 2004 r. Nr 207, poz. 2108),
- 3) sprzedaż lub oddanie w użytkowanie wieczyste w trybie bezprzetargowym następuje w przypadkach przewidzianych w ustawie,
- 4) przy sprzedaży lub oddaniu w użytkowanie wieczyste nieruchomości pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne i zorganizowane jednorodzinne zasady finansowania przez Gminę infrastruktury winny być określone przed zbyciem nieruchomości. Ograniczenie to nie dotyczy nieruchomości, na których Gmina nie będzie realizować infrastruktury z własnych środków finansowych,
- 5) o przeznaczeniu nieruchomości do oddania w użytkowanie wieczyste, decydują względy ekonomiczne, a także konieczność zapewnienia Gminie kontroli nad sposobem i terminem zagospodarowania nieruchomości z uwagi na jej lokalizację lub szczególny charakter.

§6. Określa się następujące zasady przenoszenia przez Burmistrza udziałów we współwłasności lub współużytkowaniu wieczystym na rzecz innych współwłaścicieli lub współużytkowników wieczystych:

- 1) udział we współwłasności lub współużytkowaniu wieczystym przenosi się w trybie bezprzetargowym, gdy brak jest innych możliwości wyjścia ze współwłasności oraz Gmina ma interes w wyjściu ze współwłasności, a tylko jeden ze współwłaścicieli lub współużytkowników

wieczystych jest zainteresowany nabyciem udziału. W tym przypadku cena udziału we współwłasności lub współużytkowaniu wieczystym nieruchomości jest równa jego wartości ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego,

2) udział przenosi się w trybie przetargu ograniczonego, gdy kilku ze współwłaścicieli lub współużytkowników wieczystych jest zainteresowanych nabyciem udziału Gminy w całości,

3) przeniesienie udziału może nastąpić wyłącznie na rzecz współwłaściciela lub współużytkownika wieczystego, który nie ma wobec Gminy zaległości finansowych dotyczących przedmiotowej nieruchomości.

§7. Upoważnia się Burmistrza do zamiany nieruchomości stanowiących własność Gminy na nieruchomości stanowiące własność lub będących w użytkowaniu wieczystym osób prawnych lub fizycznych w uzasadnionych przypadkach.

§8.1. Na wniosek nabywcy nieruchomości zbywanej w drodze bezprzetargowej lub w drodze rokowań zapłata ceny sprzedaży może być rozłożona na raty, z tym że pierwsza wpłata nie może być mniejsza niż 50 % ceny i płatna jest nie później niż do dnia zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości. Pozostałą część ceny rozkłada się na równe raty roczne płatne przez okres 5 lat, oprocentowane przy zastosowaniu stopy procentowej równej stopie redyskonta weksli, stosowanej przez Narodowy Bank Polski i obejmuje się zabezpieczeniem hipotecznym.

2. Wraz z pierwszą wpłatą nabywca zobowiązany jest wpłacić kwotę należną z tytułu podatku VAT naliczonego od całej ceny nabywanej nieruchomości.

3. Koszty ustanowionego zabezpieczenia hipotecznego pokrywa nabywca.

Rozdział IV

Zasady wydzierżawiania lub wynajmu nieruchomości

§9.1. Określa się następujące zasady wydzierżawiania oraz wynajmowania nieruchomości przez Burmistrza na okres dłuższy niż 3 lata, a także w przypadku gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość:

1) zawarcie umowy najmu lub dzierżawy na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, której przedmiotem jest nieruchomość pozostająca we władaniu Gminy następuje po przeprowadzeniu przetargu, z zastrzeżeniem pkt. 2. Jeżeli pierwszy przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, przeprowadza się drugi przetarg, w którym cenę wywoławczą stawki czynszu można obniżyć, jednak nie więcej niż o 50 %,

- 2) zwolnienie z obowiązku przeprowadzania przetargu, o którym mowa w pkt. 1 może nastąpić w przypadkach określonych w ustawie,
- 3) zawieranie umów najmu i dzierżawy na czas określony dłuższy niż 10 lat oraz na czas nieokreślony, wymaga podjęcia uchwały przez Radę,
- 4) wyraża się zgodę na zawieranie kolejnej umowy dzierżawy lub najmu, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejną umowę do 3 lat, której przedmiotem jest ta sama nieruchomość pod warunkiem gdy, strona wywiązywała się z postanowień poprzedniej umowy,
- 5) przetarg przeprowadza komisja powołana na zasadach określonych rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (Dz.U. z 2004 r. Nr 207, poz. 2108),
- 6) umowy o których mowa w pkt 1 zawierać będą klauzulę zastrzegającą możliwość ich rozwiązania bez zachowania terminów wypowiedzenia w szczególności w przypadku:
 - a) wykorzystywania nieruchomości przez najemcę lub dzierżawcę w sposób sprzeczny z przeznaczeniem określonym w umowie,
 - b) przekazania nieruchomości przez najemcę lub dzierżawcę osobom trzecim bez zgody Burmistrza.

2. Burmistrz o umowach zawartych na podstawie przepisów określonych w rozdziale IV składa sprawozdanie Radzie w informacji o stanie mienia komunalnego.

Rozdział V

Użyczenie, użytkowanie, trwały zarząd i obciążanie nieruchomości gruntowych

§10. Upoważnia się Burmistrza do oddawania nieruchomości w trwały zarząd, użyczenie, użytkowanie, osobom fizycznym lub prawnym oraz jednostkom organizacyjnym nie posiadającym osobowości prawnej na czas oznaczony powyżej 3 lat lub czas nieoznaczony na cele związane z ich działalnością statutową.

§11. Burmistrzowi przysługuje prawo obciążania nieruchomości gruntowych stanowiących własność Gminy służebnością polegającą na prawie przejścia i przejazdu.

§12. Upoważnia się Burmistrza do ustanawiania na nieruchomościach hipotek, jeżeli zajdzie potrzeba zabezpieczenia kredytu, pożyczki, udzielonej dotacji zaciągniętej na realizację zadań inwestycyjnych, remontowych lub modernizacyjnych przewidzianych w budżecie.

§13. Osoby fizyczne lub prawne ponoszą koszty związane z przygotowaniem

nieruchomości do zbycia (w szczególności kosztów opracowań geodezyjnych, kosztów poniesionych z tytułu wyceny nieruchomości, kosztów wymaganych przepisami ogłoszeń, kosztów związanych ze sporządzeniem aktu notarialnego obejmującego umowę sprzedaży oraz kosztów związanych z założeniem księgi wieczystej i dokonywaniem wpisów w księgach wieczystych) w niżej wymienionych przypadkach:

- 1) nabycia prawa własności bądź prawa użytkowania wieczystego nieruchomości Gminy w trybie bezprzetargowym,
- 2) ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego na nieruchomości stanowiącej własność bądź pozostającej w użytkowaniu wieczystym Gminy,
- 3) nieodpłatnego przeniesienia prawa własności bądź prawa użytkowania wieczystego nieruchomości Gminy, na zasadach określonych przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 z póź.zm.).

§14. Podjęte przez Radę uchwały o przeznaczeniu nieruchomości do zbycia, dzierżawy lub najmu przed dniem wejścia w życie przedmiotowej uchwały zachowują swą moc.

§15. Traci moc uchwała Rady Miejskiej w Koluszkach z dnia 29 sierpnia 2001 r. Nr XXXVI/54/2001 w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości gruntowych oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata.

§16. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Koluszek.

§17. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej
w Koluszkach

Sławomir Cokolowski