

**UCHWAŁA NR XIV.183.2012
RADY MIEJSKIEJ W BIAŁEJ**

z dnia 28 czerwca 2012 r.

w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Biała

Na podstawie ar.18 ust.2 pkt 9 lit.a i pkt 15 oraz 40 ust. 1 i 2 pkt 3 i ar.41 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jednolity tekst Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz.1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz.558, 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 2004 r. Nr 102, poz.1055, Nr 116, poz.1203, Nr 167, poz.1759, z 2005 r. Nr 172, poz.1441, Nr 175, poz.1457, z 2006 r. Nr 17, poz.128 i Nr 181, poz.1337, z 2007 r. Nr 48, poz.237, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz.1218, z 2008 r. Nr 180, poz.1111, Nr 223, poz.1458, z 2009 r. Nr 52, poz.420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 106, poz.675, Nr 40, poz.230, z 2011 r. Nr 21, poz.113, Nr 117, poz.679, Nr 134, poz.777, Nr 149, poz.887, Nr 217, poz. 1281) oraz art.34 ust.6 i 6a, art.37 ust. 3 i 4, art.68 ust. 1, 1a, 1b i 3, art.73 ust. 3, art.84 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (jednolity tekst Dz.U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651, Nr 106, poz. 675, Nr 143, poz.963, Nr 155, poz.1043, Nr 197, poz.1307, Nr 200, poz. 1323, z 2011 r. Nr 64, poz.341, Nr 106, poz.622, Nr 115, poz.673, Nr 129, poz.732, Nr 130, poz.762, Nr 135, poz.789, Nr 163, poz.981, Nr 187, poz.1110, Nr 224, poz.1337) Rada Miejska w Białej uchwała co następuje:

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Zasady gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Biała oraz zasady nabywania nieruchomości do gminnego zasobu nieruchomości określają przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U.z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.) oraz niniejsza uchwała.

2. Przepisy niniejszej uchwały stosuje się odpowiednio przy nabywaniu przez Gminę Biała od osób prawnych, osób fizycznych i jednostek organizacyjnych nieposiadających osobowości prawnej prawa własności nieruchomości, prawa użytkowania wieczystego gruntu oraz ograniczonych praw rzeczowych na nieruchomościach.

3. Zasady gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Biała określone w niniejszej uchwale stosuje się odpowiednio do nieruchomości będącymi w użytkowaniu wieczystym Gminy Biała.

§ 2. 1. Gospodarowanie nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Biała należy do Burmistrza Białej, który:

- 1) dokonuje wyboru formy prawnej przekazania nieruchomości osobom prawnym, osobom fizycznym i jednostkom organizacyjnym nie posiadającym osobowości prawnej;
- 2) przeprowadza postępowanie przewidziane przepisami prawa w przypadku obowiązku przeprowadzenia przetargu i ustala formę przeprowadzenia przetargu;
- 3) przeprowadza postępowanie przewidziane przepisami prawa w przypadku zbywania nieruchomości osobom fizycznym i prawnym w trybie bezprzetargowym;
- 4) zawiera umowy cywilnoprawne oraz wydaje decyzje administracyjne.

2. Przy zbywaniu nieruchomości lub oddając je w użytkowanie wieczyste Burmistrz Białej przeprowadza przetargi w formie:

- 1) przetargu ustnego nieograniczonego;
- 2) przetargu ustnego ograniczonego;
- 3) przetargu pisemnego nieograniczonego;
- 4) przetargu pisemnego ograniczonego.

3. Zbycie lub oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste w trybie bezprzetargowym może nastąpić tylko w przypadkach określonych w przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami.

§ 3. 1. Podstawę gospodarowania nieruchomościami stanowią studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Gminy Biała oraz obowiązujące plany zagospodarowania przestrzennego.

2. Burmistrz Białej dokonuje wyboru tytułu prawnego przekazywanych nieruchomości i ustala treść umowy lub decyzji dotyczącej przekazania nieruchomości i może w tym zakresie:

- 1) dokonywać sprzedaży nieruchomości;
- 2) oddawać nieruchomości w użytkowanie wieczyste;
- 3) dokonywać zamiany nieruchomości lub zamiany prawa użytkowania wieczystego na prawo własności, zamiany prawa własności na prawo użytkowania wieczystego i zamiany prawa użytkowania wieczystego nieruchomości na prawo użytkowania wieczystego innej nieruchomości gruntowej;
- 4) wносить, po uprzednim uzyskaniu zgody Rady Miejskiej, własność nieruchomości, prawo użytkowania wieczystego oraz inne prawa przysługujące do nieruchomości, w tym prawo użytkowania i dzierżawy, jako wkłady niepieniężne (aporty) do spółek handlowych utworzonych przez Gminę Biała lub do których Gmina przystąpiła po podjęciu przez Radę Miejską stosownej uchwały;
- 5) obciążać nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi na rzecz osób trzecich, z zastrzeżeniem, że obowiązek utrzymania urządzeń potrzebnych do wykonywania służebności obciąża właściciela nieruchomości władnącej.

3. Zgody Rady Miejskiej wyrażonej w formie odrębnej uchwały wymaga:

- 1) przekazanie nieruchomości w drodze darowizny: na cele publiczne, Skarbowi Państwa oraz innym jednostkom samorządu terytorialnego;
- 2) sprzedaż nieruchomości Skarbowi Państwa lub jednostkom samorządu terytorialnego za cenę obniżoną oraz nieodpłatne oddanie nieruchomości Skarbowi Państwa lub jednostkom samorządu terytorialnego w użytkowanie wieczyste;
- 3) nieodpłatne obciążenie nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi na rzecz Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego;
- 4) zamiana nieruchomości, zamiana prawa użytkowania wieczystego na własność nieruchomości oraz zamiana prawa użytkowania wieczystego, o ile dokonywana jest między Gminą Biała a Skarbem Państwa oraz jednostkami samorządu terytorialnego bez obowiązku dokonywania dopłat w przypadku różnej wartości zamienianych nieruchomości lub praw.

Rozdział 2.

Nabywanie nieruchomości i prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych do gminnego zasobu nieruchomości

§ 4. 1. Burmistrz Białej może nabywać do gminnego zasobu nieruchomości stanowiące własność osób fizycznych, osób prawnych oraz jednostek organizacyjnych nie posiadających osobowości prawnej oraz przysługujące tym osobom prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych, uwzględniając wynikające z miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, potrzeby rozwojowe gminy, a także obowiązek wykonywania zadań publicznych, jeżeli nieruchomości są niezbędne dla Gminy Biała, a:

- 1) ich nabycie związane jest z zamierzonymi inwestycjami, koniecznością realizacji zadań własnych i zleconych, zaspokojeniem potrzeb mieszkaniowych, uregulowaniem stanów prawnych nieruchomości faktycznie zajętych przez Gminę;
- 2) ich nabycie skutkuje znaczącym zmniejszeniem lub zaspokojeniem wierzytelności Gminy Biała wobec właściciela lub użytkownika wieczystego, a egzekucja jest nieskuteczna;
- 3) ich nabycie wiąże się z osiągnięciem przez gminę korzyści majątkowych.

2. W zakresie określonym w ust.1 Burmistrz Białej może:

- 1) zawierać umowy nabycia i zamiany nieruchomości oraz prawa użytkowania wieczystego;
- 2) zawierać umowy dotyczące nieodpłatnego przejęcia nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego;
- 3) wykonywać wynikające z przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami prawo pierwokupu.

3. Cena nabycia nieruchomości oraz prawa użytkowania wieczystego nie powinna przewyższać wartości nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego ustalonej przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§ 5. Zasady określone w § 4 stosuje się odpowiednio w przypadku ustanowienia na rzecz Gminy Biała ograniczonych praw rzeczowych na nieruchomościach stanowiących własność osób trzecich.

Rozdział 3.

Zbywanie nieruchomości i oddawanie ich w użytkowanie wieczyste

§ 6. 1. Burmistrz Białej zbywa nieruchomości osobom fizycznym lub osobom prawnym w drodze:

- 1) sprzedaży;
- 2) oddania w użytkowanie wieczyste;
- 3) zamiany;
- 4) wniesienia jako wkładu niepieniężnego (aportu) do spółek;
- 5) przeniesienia własności na rzecz Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego.

2. Zwalnia się z obowiązku przeprowadzenia przetargu na sprzedaż nieruchomości, gdy sprzedaż ta następuje na rzecz osoby władającej nieruchomością na podstawie umowy dzierżawy zawartej na czas co najmniej 10 lat, jeżeli nieruchomość ta została zabudowana na podstawie zezwolenia na budowę.

3. Koszty przystosowania nieruchomości przeznaczonej do zbycia pokrywane są na zasadach ustalonych między stronami w umowie.

Rozdział 4.

Obciążanie nieruchomości

§ 7. 1. Nieruchomości gruntowe mogą być w uzasadnionych przypadkach obciążane służebnością, zastawem lub hipoteką.

2. Służebność na nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Gminy Biała może być ustanowiona na podstawie umowy, a ustanowienie jej nie może być sprzeczne z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego dotyczącymi obciążanej nieruchomości.

3. Hipoteka na nieruchomości stanowiącej własność Gminy Biała może być ustanowiona jako zabezpieczenie zaciąganych przez gminę pożyczek lub kredytów.

Rozdział 5.

Sprzedaż lokali mieszkalnych

§ 8. 1. Pierwszeństwo w nabywaniu lokali mieszkalnych przeznaczonych do sprzedaży przysługuje najemcom, z którymi umowy najmu zostały zawarte na czas nieoznaczony.

2. Nie podlegają sprzedaży lokale mieszkalne:

- 1) w budynkach, w których przewidywana jest zmiana funkcji;
- 2) przeznaczonych do najmu jako lokale socjalne.

§ 9. Wyodrębnienie własności lokali następuje na zasadach określonych w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2000 r. Nr 80 poz. 903 z późn. zm.) .

§ 10. 1. Cenę sprzedaży lokali mieszkalnych zbywanych w drodze bezprzetargowej ustala się zgodnie z art.67 ust.3 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

2. Koszty związane z przystosowaniem lokalu do sprzedaży pokrywane są na zasadach ustalonych między stronami w umowie.

§ 11. Przepisy §8, §9, i §10 stosuje się odpowiednio do sprzedaży budynków mieszkalnych, w których znajduje się tylko jeden lokal (dom jednorodzinny) oraz lokal stanowiący odrębną nieruchomość, jeżeli taki dom lub lokal jest w całości przedmiotem najmu lub dzierżawy.

§ 12. Lokale mieszkalne nie będące przedmiotem najmu mogą być sprzedane na warunkach i za cenę ustaloną w trybie przetargu.

Rozdział 6.

Sprzedaż lokali użytkowych

§ 13. 1. Pierwszeństwo w nabywaniu lokali użytkowych przeznaczonych do sprzedaży przysługuje tym najemcom lokali, którzy na podstawie jednej lub kilku następujących po sobie umów najmu korzystają z nich nie krócej niż 3 lata w okresie przypadającym przed złożeniem wniosku o nabycie lokalu, jeżeli prowadzą w nich działalność gospodarczą zgodną z zawartą umową.

2. Przepis ust.1 stosuje się odpowiednio do najemców lokali użytkowych, których najem trwa krócej niż okres wskazany w ust.1, przekazanych im w najem przez Gminę Białą w zamian, za przekazanie do dyspozycji gminy na jej wniosek, lokalu użytkowego stanowiącego uprzednio przedmiot umowy najmu rozwiązanej w drodze porozumienia stron, pod warunkiem, że łączny czas trwania wymienionych wyżej umów najmu wynosi co najmniej 3 lata.

3. Najemcy, o których mowa w ust.1 i 2 korzystają z pierwszeństwa w nabyciu lokalu, jeżeli złożą oświadczenie, że wyrażają zgodę na cenę nabycia ustaloną zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami w wysokości ustalonej przez Burmistrza Białej i nie niższej od wartości lokalu.

§ 14. 1. Sprzedaż lokali użytkowych na rzecz najemców wymienionych w §13 korzystających z pierwszeństwa w nabyciu następuje w trybie bezprzetargowym z zachowaniem zasady ustanowienia odrębnej własności lokali określonych w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (t.j. Dz.U. Nr 80 poz. 903 z późn.zm.).

2. Koszty związane z przystosowaniem lokalu użytkowego do sprzedaży w drodze bezprzetargowej pokrywane są na zasadach ustalonych między stronami w umowie.

§ 15. Sprzedaż lokali użytkowych nie będących przedmiotem najmu następuje na warunkach i za cenę ustaloną w przetargu.

Rozdział 7.

Przekazywanie nieruchomości jednostkom organizacyjnym

§ 16. Nieruchomości stanowiące własność Gminy Białą mogą być przekazywane przez Burmistrza Białej jednostkom organizacyjnym gminy nie posiadającym osobowości prawnej w trwałe zarząd, najem, dzierżawę oraz użyczenie na cele związane z ich działalnością określoną aktem o utworzeniu jednostki oraz statutem.

§ 17. W przypadku przekazania nieruchomości jednostce organizacyjnej nie posiadającej osobowości prawnej w trwałe zarząd warunki korzystania z nieruchomości ustala Burmistrz Białej w decyzji o ustaleniu trwałego zarządu.

§ 18. W przypadku przekazywania nieruchomości jednostce organizacyjnej nie posiadającej osobowości prawnej w najem, dzierżawę lub użyczenie warunki korzystania z nieruchomości oraz opłaty z tego tytułu określa umowa zawierana przez Burmistrza Białej z osobą reprezentującą jednostkę.

Rozdział 8.

Przekazywanie nieruchomości w dzierżawę, najem oraz na podstawie innych tytułów prawnych

§ 19. 1. Burmistrz Białej może przekazywać nieruchomości osobom prawnym i osobom fizycznym w użytkowanie, dzierżawę i najem oraz udostępniać je na podstawie innych tytułów prawnych na okres dłuższy niż 3 lata, jeżeli miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, plany inwestycyjne gminy nie przewidują zmiany ich dotychczasowej funkcji lub gdy cele inwestycyjne nie będą realizowane w okresie na który opiewa umowa.

2. Warunki i opłaty z tytułu korzystania z nieruchomości ustala się w umowie zawieranej przez Burmistrza Białej z osobą fizyczną lub prawną.

§ 20. 1. Burmistrz Białej jest zobowiązany zastrzec w zawieranych umowach możliwość rozwiązania umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia w przypadku, gdyby:

- 1) nieruchomość wykorzystana była przez drugą stronę umowy niezgodnie z przeznaczeniem nieruchomości określoną w umowie;
- 2) nieruchomość lub jej części składowe przekazane zostały do korzystania osobom trzecim bez zgody Burmistrza Białej.

§ 21. Burmistrz Białej w umowie przekazania nieruchomości w użytkowanie, dzierżawę, najem oraz na podstawie innych tytułów prawnych winien umieszczać postanowienia umożliwiające aktualizację czynszu.

Rozdział 9.

Zasady ustalania bonifikat i warunków ich stosowania przy sprzedaży nieruchomości oraz bonifikat i opłat w przypadku oddania gruntu w użytkowanie wieczyste

Oddział 1.

Bonifikaty przy sprzedaży lokali mieszkalnych i budynków mieszkalnych, w trybie bezprzetargowym na rzecz ich najemców

§ 22. 1. Wyraża się zgodę na udzielenie przez Burmistrza Białej bonifikaty od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego sprzedawanego na rzecz jego najemcy korzystającego z pierwszeństwa w nabyciu w wysokości:

- 1) w wysokości 80% ceny lokalu, gdy nabywca wnosi zapłatę jednorazowo przed zawarciem notarialnej umowy sprzedaży;
- 2) w wysokości 50% ceny lokalu, gdy nabywca wnosi zapłatę w jednorazowo przed zawarciem umowy notarialnej przy sprzedaży lokali położonych w budynkach w Białej:
 - a) przy ul. Armii Ludowej 8,
 - b) przy ul. Kościuszki 26.

2. Bonifikaty, o których mowa wyżej udziela się indywidualnie nabywcom lokali na ich wniosek i obejmuje wszystkie jej składniki w tym cenę udziału w prawie własności gruntu lub w przypadku, gdy udział obejmuje prawo użytkowania wieczystego, pierwszą opłatę z tego tytułu w jednakowej wysokości.

3. Burmistrz Białej obowiązany jest żądać zwrotu bonifikaty po jej waloryzacji, z uwzględnieniem wyłączeń ustawowych nieprzewidujących podstawy do jej zwrotu, jeżeli nabywca lokalu mieszkalnego przed upływem 5 lat od dnia jej nabycia, zbył lub wykorzystał lokal mieszkalny na cele inne niż stanowiące podstawę udzielenia bonifikaty.

Oddział 2.

Bonifikaty przy zbywaniu pozostałych nieruchomości

§ 23. 1. W przypadku sprzedaży nieruchomości bez przetargu oraz sprzedaży budynków i innych obiektów znajdujących się na gruncie oddawanym w użytkowanie wieczyste w drodze bezprzetargowej, od ceny nieruchomości, ustalonej w wysokości nie niższej niż ich wartość, wyraża się zgodę na udzielenie bonifikaty w wysokości 50% , jeżeli sprzedaż następuje na rzecz:

- 1) Skarbowi Państwa lub jednostkom samorządu terytorialnego;
- 2) kościołów i związków wyznaniowych, mających uregulowane stosunki z państwem, na cele działalności sakralnej;
- 3) właścicieli lokali w budynkach, w których przy wyodrębnieniu własności lokali dla budynku wydzielono działkę gruntu nie spełniająca wymogów działki budowlanej, w przypadku zbycia przyległej do niej nieruchomości gruntowej lub jej części, na warunkach art.209a ust.1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami.

2. Wyraża się zgodę na udzielenie powyższej bonifikaty na takich samych zasadach i w przypadkach określonych w ust.1, od pierwszej opłaty jak też od opłat rocznych z tytułu oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste w trybie bezprzetargowym .

3. Przy sprzedaży nieruchomości lub jej części na poprawę zagospodarowania nieruchomości przyległej, które nie mogą być zagospodarowane jako odrębne nieruchomości, z zastrzeżeniem ,że nieruchomość przyległa jest przeznaczona lub wykorzystywana na cele mieszkaniowe, wyraża się zgodę na udzielenie 50% bonifikaty. Decyzję o udzieleniu bonifikaty podejmuje Burmistrz Białej.

4. Bonifikaty, o których nowa wyżej przysługują pod warunkiem zapłaty ceny sprzedaży jednorazowo, nie później niż do dnia zawarcia aktu notarialnego umowy sprzedaży albo umowy użytkowania wieczystego.

5. Burmistrz Białej obowiązany jest żądać zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikaty po jej waloryzacji, z uwzględnieniem wyłączeń ustawowych nieprzewidujących podstawy do zwrotu bonifikaty, jeżeli nabywca nieruchomości przed upływem 5 lat od dnia jej nabycia, zbył lub wykorzystała nieruchomość na cele inne niż stanowiące podstawę udzielenia bonifikaty.

Rozdział 10.
Postanowienia końcowe

§ 24. 1. W sprawach wszczętych , a nie zakończonych stosuje się przepisy niniejszej uchwały.

2. Traci moc uchwała Nr XI/133/07 Rady Miejskiej w Białej z dnia 26 października 2007 roku w sprawie zasad nabywania, zbywania, obciążania nieruchomości gruntowych oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż 3 lata zmieniona uchwałami NR XVII/231/08 z dnia 24 października 2008 roku i Nr XXXV/401/10 z dnia 31 sierpnia 2010 roku.

§ 25. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Białej.

§ 26. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Robert Roden

Uzasadnienie

Zgodnie z art.18 ust.2 pkt 9 lit.a i pkt 15 oraz art.40 ust.1 i 2 pkt 3 i art. 41 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2001 roku Nr 142 poz. 1591 , ze zm.) do właściwości rady należy podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych dotyczących zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony. Powstała zatem potrzeba opracowania uchwały, która ustalałaby ww zasady. Zastosowanie określonych w uchwale zasad winno przyczynić się do usprawnienia gospodarowania mieniem Gminy Biała.

Dorota Małek