

UCHWAŁA RADY GMINY PRZEWORNO
NR XXXI/202/09

z dnia 5 czerwca 2009 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. "a", art. 40 ust. 1, ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, ze zmianami) w związku z art. 13, art. 14 ust. 5, art. 25 ust. 1, art. 34 ust. 6, art. 37 ust. 4, art. 68 ust. 1 pkt 7, art. 68 ust. 1a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Tekst jednolity Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603, ze zmianami) Rada Gminy w Przewornie uchwala, co następuje:

R o z d z i a ł I

Przepisy ogólne

§ 1

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
 - 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Tekst jednolity Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603, ze zmianami),
 - 2) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Przeworno,
 - 3) Radzie – należy przez to rozumieć Radę Gminy Przeworno,
 - 4) Wójcie – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Przeworno.
2. Podstawą gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy są: ustawa, niniejsza uchwała oraz miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

§ 2

1. Zbywanie nieruchomości, stanowiących własność Gminy w formie sprzedaży następuje na podstawie zarządzenia Wójta Gminy Przeworno, jeżeli zbycie nieruchomości nie koliduje z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
2. Wójt samodzielnie dokonuje czynności prawnych do nieruchomości stanowiących własność Gminy, w szczególności do: sprzedaży, zamiany, najmu, dzierżawy lub użyczenia.
3. Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Przeworno reguluje odrębna uchwała Rady.

§ 3

Nabycie nieruchomości do gminnego zasobu oraz praw do nieruchomości następuje, w szczególności, gdy:

- 1) nieruchomości te są niezbędne do realizacji zadań własnych Gminy lub celów publicznych, o których mowa w ustawie,
- 2) nabycie jest konieczne ze względu na uporządkowanie stanu prawnego,
- 3) nabycie uzasadnione jest zamierzeniami inwestycyjnymi Gminy,
- 4) nabycie jest wymagane przez prawo,
- 5) skutkiem nabycia będzie znaczne zmniejszenie lub zaspokojenie wierzytelności Gminy,
- 6) nabycie przyczyni się do powstania zwartego kompleksu nieruchomości gruntowych, ułatwiając ich racjonalne zagospodarowanie,
- 7) nabycie spowoduje osiągnięcie przez Gminę korzyści majątkowych,
- 8) nabycie następuje w związku ze zwiększeniem się atrakcyjności nieruchomości spowodowanej zmianą zapisów planu zagospodarowania przestrzennego,
- 9) nabycie nieruchomości przez Gminę następuje nieodpłatnie lub w drodze zamiany służącej realizacji celu społecznego lub gospodarczego w ramach zadań własnych Gminy.

§ 4

W uzasadnionych przypadkach, kierując się położeniem nieruchomości, jej szczególnym przeznaczeniem w planie zagospodarowania przestrzennego lub innymi ważnymi względami społecznymi, nieruchomość może być przeznaczona do oddania w użytkowanie wieczyste.

Rozdział II

Zasady oddawania nieruchomości w dzierżawę lub użytkowanie

§ 5

1. Wyraża się zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umów użytkowania lub dzierżawy:
 - a) na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata,
 - b) oraz gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość.
2. Zawarcie umowy dzierżawy jednorazowo na okres dłuższy niż 10 lat lub na czas nieoznaczony wymaga każdorazowo zgody Rady Gminy.

§ 6

1. Wyzierżawianie lub przekazywanie nieruchomości w użytkowanie odbywa się na wniosek zainteresowanego.
2. W przypadku złożenia więcej niż jednej oferty na dzierżawę nieruchomości, wybór dzierżawcy nieruchomości może nastąpić w drodze przetargu.

§ 7

Wójt, oddając nieruchomości w dzierżawę, użytkowanie lub użyczenie, obowiązany jest przestrzegać przeznaczenia nieruchomości, określonego w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego i w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, opisując planowaną formę zagospodarowania i określając czas trwania umów z uwzględnieniem planowanych terminów realizacji zadań gminy obejmujących przekazywane nieruchomości.

Rozdział III

Sprzedaż lokali mieszkalnych, ceny, opłaty i bonifikaty

§ 8

Nabywcami lokali mieszkalnych na zasadach określonych w niniejszej uchwale mogą być ich najemcy, którym przysługuje ustawowe pierwszeństwo nabycia.

§ 9

Wyłącza się ze sprzedaży:

- 1) lokale mieszkalne w budynkach przeznaczonych do rozbiorczy,
- 2) lokale mieszkalne, którym odrębną uchwałą przyznano status socjalnych,
- 3) lokale mieszkalne w budynkach, w których przewidywana jest zmiana funkcji,
- 4) lokale mieszkalne, których najemca zalega z zapłatą należności z tytułu najmu lokalu, poboru wody pitnej, wywozu nieczystości stałych i płynnych.

§ 10

1. Na poczet ceny sprzedaży lokali mieszkalnych zalicza się na wniosek nabywcy koszty poniesione przez najemcę na:
 - 1) remont lokalu – do wysokości nakładów obciążających wynajmującego, pod warunkiem uzyskania przez najemcę pisemnej zgody wynajmującego na taki remont, do wysokości określonej w zatwierdzonym przez wynajmującego kosztorysie powykonawczym, odpowiadającym uzgodnionemu zakresowi prac,
 - 2) adaptację innego pomieszczenia na lokal, rozbudowę lub nadbudowę budynku na lokal, pod warunkiem uzyskania przez najemcę pisemnej zgody wynajmującego, do wysokości określonej w zatwierdzonym przez wynajmującego kosztorysie powykonawczym, odpowiadającym uzgodnionemu zakresowi prac.
2. Nie podlegają zaliczeniu na poczet ceny sprzedaży koszty już rozliczone z wynajmującym lokal.
3. Wartość lokalu zostanie ustalona na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego z uwzględnieniem kosztów, o których mowa w ust. 1.

§ 11

1. Od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego zbywanego w drodze bezprzetargowej udziela się następujących bonifikat:
 - 1) przy jednoczesnym wykupie wszystkich lokali mieszkalnych przeznaczonych do sprzedaży w budynku wielolokalowym:
 - a) 90% – gdy zapłata ceny nabycia następuje jednorazowo przed zawarciem notarialnej umowy sprzedaży,
 - b) 80% – gdy zapłata ceny sprzedaży następować będzie w ratach,
 - 2) w przypadku wykupu lokalu mieszkalnego w budynku wielolokalowym lub budynku jednolokalowym:

- a) 80 % – gdy zapłata ceny nabycia następuje jednorazowo przed zawarciem notarialnej umowy sprzedaży,
 - b) 70% – gdy zapłata ceny sprzedaży następować będzie w ratach.
2. Bonifikaty, o których mowa w ust. 1, nie mają zastosowania do sprzedaży lokali użytkowych oraz budynków użytkowych.

R o z d z i a ł I V

Zasady zamiany, obciążania nieruchomości i ustanawianie służebności gruntowych na nieruchomościach stanowiących własność Gminy

§ 12

1. Zamiany nieruchomości dokonuje się w przypadkach uzasadnionych interesem Gminy, a w szczególności:
 - 1) zamierzonymi inwestycjami,
 - 2) koniecznością realizacji zadań własnych i zleconych,
 - 3) obowiązkami gminy wynikającymi z przepisów szczególnych.
2. Zamiany nieruchomości dokonuje się po przeprowadzeniu rokowań, w których uzgadnia się istotne warunki umowy.
3. Dokonując zamiany, bierze się pod uwagę wartość zamienianych nieruchomości określoną w operatach szacunkowych.
4. Rozliczenie należności stron z tytułu zamiany nieruchomości obejmować może oprócz wartości, o której mowa w ust. 3, również odszkodowania i inne wzajemne zobowiązania stron.

§ 13

1. Obciążenie nieruchomości służebnością nie może powodować utraty możliwości jej zagospodarowania zgodnie z jej przeznaczeniem.
2. Nieruchomości stanowiące własność Gminy są obciążane służebnością, gdy jest to niezbędne dla:
 - 1) zapewnienia dostępu do nieruchomości w związku z podziałem nieruchomości lub przygotowaniem nieruchomości do sprzedaży bądź oddania w użytkowanie wieczyste,
 - 2) zapewnienia dostępu do istniejących lub projektowanych urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 14

Ustanowienie służebności jest nieodpłatne w przypadku:

- 1) ustanowienia na rzecz wspólnoty mieszkaniowej,
- 2) ustanowienia jej w sytuacji, gdy nieruchomość została zbyta przez Gminę bez dostępu do drogi publicznej lub dostęp do części składowych nieruchomości jest ograniczony.

R o z d z i a ł V

Postanowienia końcowe

§ 15

Do spraw wszczętych przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały stosuje się przepisy dotychczasowe.

§ 16

Tracą moc:

1. Uchwała nr XIX/138/04 Rady Gminy Przeworno z dnia 27 sierpnia 2004 r. w sprawie określenia zasad sprzedaży lokali i budynków użytkowych stanowiących mienie komunalne Gminy Przeworno na wniosek najemcy lub dzierżawcy oraz zasad najmu i dzierżawy lokali i budynków użytkowych.
2. Uchwała nr XX/143/04 Rady Gminy Przeworno z dnia 8 października 2004 r. w sprawie zmiany uchwały nr XIX/138/04 z dnia 27 sierpnia 2004 r. w sprawie określenia zasad sprzedaży lokali i budynków użytkowych stanowiących mienie komunalne Gminy Przeworno na wniosek najemcy lub dzierżawcy oraz zasad najmu i dzierżawy lokali i budynków użytkowych.

§ 17

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Przeworno.

§ 18

Uchwała podlega podaniu do publicznej wiadomości przez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Gminy w Przewornie oraz na stronie internetowej.

§ 19

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

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY

ANDRZEJ ŁUCZAK