

UCHWAŁA NR XLV/387/2010
RADY MIEJSKIEJ W LEWINIE BRZESKIM

z dnia 30 marca 2010 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a, art. 40 ust. 2 pkt 3, art. 41 ust.1, ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz .U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 zm : z 2002r. Nr 23, poz. 220; Nr 62, poz. 558; Nr 113, poz.984; Nr 214, poz.1806; Nr 153, poz. 1271; Nr 214, poz. 1806; z 2003r. Nr 80, poz. 717; Nr 162, poz.1568; z 2004r. Nr 102, poz. 1055; Nr 116, poz.1203; z 2005r. Nr 172, poz. 1441; Nr 175, poz.1457; z 2006r. Nr 17, poz. 128; Nr 181, poz.1337; z 2007r. Nr 48, poz. 327; Nr 138, poz. 974; Nr 173, poz. 1218; z 2008r. Nr 180, poz.1111; Nr 223, poz. 1458; z 2009r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241) – Rada Miejska w Lewinie Brzeskim uchwała, co następuje :

Rozdział 1

Zasady ogólne

§ 1. 1. Uchwała określa zasady nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości , oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na okres dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony w zakresie przekraczającym zakres zwykłego zarządu.

2. Ilekroć w uchwale mowa jest o:

- 1) zbyciu nieruchomości – należy przez to rozumieć także oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste, zbycie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, zbycie udziałów we współwłasności lub prawie wieczystego użytkowania ;
- 2) nabyciu nieruchomości – należy przez to rozumieć także nabycie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, nabycie udziałów we współwłasności lub prawie użytkowania wieczystego;
- 3) wydzierżawieniu, najmie nieruchomości, lub użyczeniu – należy przez to rozumieć odpowiednio umowę najmu (artykuły 659-692 kc i następne kc), bądź umowę dzierżawy (693-709 kc) oraz umowę użyczenia (710-719 kc) zawarte zgodnie z niniejszą uchwałą i we właściwym określonym przepisami prawa trybie;
- 4) ustanowieniu ograniczonego prawa rzeczowego oznacza odpowiednio obciążenie nieruchomości prawami określonymi artykułami 285 -353 kc;
- 5) oddawaniu w trwały zarząd - przekazywaniu nieruchomości gminnych jednostkom organizacyjnym (artykuł 43 i następne ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami).

§ 2. Upoważnia się Burmistrza Lewina Brzeskiego do dokonywania czynności wymienionych w §1 i związanych z gospodarką zasobem nieruchomości gminy Lewin Brzeski, wchodzącymi do gminnego zasobu nieruchomości zgodnie z zasadami określonymi w niniejszej uchwale.

Rozdział 2

Nabywanie nieruchomości

§ 3. 1. Nabywanie nieruchomości do gminnego zasobu nieruchomości może nastąpić z uwagi na uzasadniony interes gminy, a w szczególności w celu:

- 1) realizacji zadań gminy, wynikających ze studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- 2) realizacji zadań związanych z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy, co do których na gminie ciąży obowiązek w zakresie ich zaspokajania (budownictwo mieszkaniowe) oraz związanych z tym budownictwem urządzeń infrastruktury technicznej,
- 3) realizacji przysługującego gminie prawa pierwokupu lub innych praw wynikających z przepisów szczególnych, w tym roszczeń z art. 231 kc oraz prawa odkupu, o ile takie zostało zastrzeżone;
- 4) nabycie nieruchomości następuje na podstawie Zarządzenia Burmistrza Lewina Brzeskiego, który jednocześnie określa formę nabycia jako: odpłatnego, nieodpłatnego, zamiany.

2. Burmistrz Lewina Brzeskiego, wykonując uprawnienia prowadzi każdorazowo negocjacje z właścicielami, co do ceny nieruchomości nabywanej w drodze umowy, sposobu warunków terminu zapłaty ceny, względnie warunków zamiany. Dla wykonania powyższych czynności Burmistrz Lewina Brzeskiego powoła komisję, której skład i uprawnienia ustali w stosowym zarządzeniu.

3. Nabywanie nieruchomości na rzecz gminy może również nastąpić w innym trybie, w szczególności w postępowaniu o zniesienie współwłasności, w zamian za zaległości podatkowe z tytułu podatków stanowiących jej dochody, w postępowaniu upadłościowym lub egzekucyjnym oraz poprzez nabycie spadku.

Rozdział 3

Zbywanie nieruchomości

§ 4. 1. Burmistrz Lewina Brzeskiego zbywa nieruchomości lub ich części w przypadkach określonych w ustawach, a także z uwagi na uzasadniony interes gminy.

2. Rada Miejska zastrzega sobie podejmowanie uchwał indywidualnych w sprawach:

- 1) wniesienia nieruchomości do spółki w formie wkładu niepieniężnego (aport), bądź przekazania na majątek fundacji; stowarzyszenia, innej osoby trzeciej zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
- 2) zamiany nieruchomości pomiędzy Skarbem Państwa a Gminą bez obowiązku dokonywania dopłat, a także w każdym przypadku różnej wartości zamienianych nieruchomości;
- 3) wniesienie nieruchomości jako wkładu partnera publicznego do organizacji pozarządowych oraz podmiotów prowadzących działalność pożytku publicznego jako partnerów prywatnych w formach określonych w § 1 uchwały w tym realizacji przez wymienione podmioty ustawowego prawa pierwokupu;
- 4) zbycia nieruchomości oszacowanych przez rzeczoznawcę majątkowego o wartości wyższej niż 200.000 złotych

§ 5. 1. Zwalnia się z przetargowego trybu zbycia nieruchomości:

- 1) przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe lub na realizację urządzeń infrastruktury technicznej albo innych celów publicznych, jeżeli będą realizowane przez podmioty, dla których są to cele statutowe i których dochody przeznacza się w całości na działalność statutową,
- 2) zbywane na rzecz osoby, która dzierżawi nieruchomość na podstawie umowy zawartej co najmniej na 10 lat, jeżeli nieruchomość ta została zabudowana na podstawie zezwolenia na budowę. Zbycie może nastąpić najwcześniej w ostatnim roku dzierżawy.

2. Ust. 1 nie stosuje się, gdy o nabycie nieruchomości ubiega się więcej niż jeden podmiot spełniający warunki w nim określone.

3. Służące realizacji roszczeń właścicieli nieruchomości sąsiednich (poprawa warunków zagospodarowania – artykuł 209 a ustawy o gospodarce nieruchomościami), poprzednio

nabytych od gminy.

§ 6. 1. Nabywca, na którego wniosek przeznaczona jest nieruchomość do zbycia, zobowiązany jest do pokrycia kosztów opracowania dokumentacji niezbędnej do zbycia nieruchomości (w tym operatu rzeczoznawcy) oraz wszelkich kosztów związanych z zawarciem umowy zbycia nieruchomości (koszty notarialne, sądowe).

2. Sprzedaż lokali mieszkalnych stanowiących własność gminy na rzecz najemców (również nieruchomości sąsiednich zbywanych w związku z realizacją roszczeń właścicieli lokali mieszkalnych z artykułu 209 a ustawy o gospodarce nieruchomościami) następować może z zastosowaniem bonifikat określonych uchwałą Rady Miejskiej

3. Przyjęcie przez uprawnionego do nabycia lokalu mieszkalnego (działki) najemcę protokołu uzgodnień wyłącza roszczenie nabywcy o zastosowanie innych bonifikat, zwrot nakładów (w tym koniecznych) poczynionych na zaoferowanej do sprzedaży nieruchomości oraz innych świadczeń, z wyjątkiem wpłaconych kaucji z art. 62 ustawy z 2 lipca 1994 r. o najmie lokali, potrąconych przy sprzedaży lokalu na rzecz najemcy wg wzoru Wartość rynkowa z operatu szacunkowego – kaucja do potrącenia x % bonifikaty

4. W przypadku zbiegu uprawnień do bonifikaty Nabywcy przysługuje prawo wyboru jednej bonifikaty.

5. Rada Miejska uchwałą określić może wysokość i zasady udzielania bonifikat od nabycia wieczystego użytkowania (pierwsza opłata) oraz kolejnych bonifikat co, do opłat rocznych, również w odniesieniu do nieruchomości gruntowych oddanych w użytkowanie wieczyste przed dniem 1 stycznia 1998 roku. Udzielane bonifikaty dotyczyć mogą nieruchomości gruntowych związanych z odrębną własnością lokalu mieszkalnego.

Rozdział 4

Obciążanie nieruchomości, dzierżawa, najem, użyczenie.

§ 7. 1. Obciążenie nieruchomości gminnych ograniczonymi prawami rzeczowymi dopuszcza się jedynie w celu racjonalnego wykorzystania nieruchomości lub ze względu na uzasadniony interes Gminy, w tym w celu zabezpieczenia kredytów zaciągniętych przez gminę.

2. Hipoteka na nieruchomości może być również ustanawiana w związku z udzielonymi przez Gminę poręczeniami lub gwarancjami do kwot ustalonych w odrębnej uchwale.

3. Zezwala się na ustanawianie służebności drogi koniecznej (również nieodpłatnie na nieruchomościach stanowiących własność gminy, jeżeli zbycie obciążanej nieruchomości jest niecelowe lub narusza interes Gminy. Zapisy § 6 do zbycia nieruchomości, co do których nastąpić może zbycie w celu realizacji roszczeń właścicieli sąsiednich nieruchomości stosuje się odpowiednio.

4. Z trybu przetargowego zwalnia się obciążenie prawem użytkowania nieruchomości gminnych przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe lub na realizację urządzeń infrastruktury technicznej albo innych celów publicznych, jeżeli cele te będą realizowane przez podmioty, dla których są to cele statutowe i których dochody przeznaczają się w całości na działalność statutową. Przepis § 6 stosuje się odpowiednio.

5. Przepisu ust. 4 nie stosuje się w przypadku, gdy o zawarciu umowy użytkowania nieruchomości ubiega się więcej niż jeden podmiot spełniający warunki w nim określone.

6. Rada Miejska zastrzega sobie podejmowanie uchwał indywidualnych w sprawach:

1) nieodpłatnego obciążenia nieruchomości prawem użytkowania i innymi ograniczonymi prawami rzeczowymi

§ 8. 1. Zawarcie umów użytkowania, najmu lub dzierżawy dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony następuje w drodze przetargu.

2. Rada Miejska na wniosek Burmistrza wyrazić może zgodę na odstąpienie od zawarcia umów użytkowania, najmu i dzierżawy, co do których tryb przetargowy jest obligatoryjny i zwolnić Burmistrza od obowiązku przeprowadzania przetargu.

3. Wszelkie odstępstwa od trybu przetargowego zawierania w/w umów określają przepisy odrębne, a w szczególności z trybu tego zwolnione będą: - oddanie do użytkowania, zawarcie umów najmu lub dzierżawy nieruchomości przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe lub na realizację urządzeń infrastruktury technicznej albo przeznaczone na realizację celów publicznych, jeżeli cele te będą realizowane przez podmioty, dla których są to cele statutowe i których dochody przeznaczają się w całości na działalność statutową; - zaoferowane jako wkład partnera publicznego w przypadku umów o partnerstwo publicznoprawne

4. Zapisów ust. 3 nie stosuje się w przypadku, gdy o zawarciu umowy dzierżawy lub najmu nieruchomości oraz o użytkowanie ubiega się więcej niż jeden podmiot spełniający warunki określone przepisami prawa.

5. W przetargowym trybie zawierania umowy najmu lub dzierżawy oraz umowy o odpłatne użytkowanie stawki czynszu określone zarządzeniem Burmistrza Lewina Brzeskiego stanowią stawkę wywoławczą.

§ 9. Zawierając umowy dzierżawy lub najmu nieruchomości, Burmistrz zapewnia ochronę interesów gminy poprzez zadbanie o stosowne zapisy w umowie, a w szczególności:

- 1) umożliwiające aktualizację czynszu w drodze jednostronnego oświadczenia woli gminy w okresach rocznych, dla poszczególnych lat obowiązywania umowy;
- 2) określające zasady uwzględnienia roszczenia dzierżawcy lub najemcy z tytułu nakładów poniesionych na nieruchomość lub wyłączające takie roszczenie na zasadach określonych umową.

Rozdział 5

Ustalenia opłat z tytułu użytkowania wieczystego, zarządu oraz dzierżawy i najmu

§ 10. 1. Wysokość pierwszej opłaty za wieczyste użytkowanie ustala się w wysokości 25% ceny nieruchomości gruntowej, określonej zgodnie z art. 67 ustawy o gospodarce nieruchomościami wynikającej z treści operatu rzeczoznawcy.

2. Kolejne opłaty roczne za użytkowanie wieczyste i trwałe zarząd ustala się zgodnie z art. 72 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

3. Od ustalonej pierwszej opłaty oraz opłat rocznych bonifikat udziela Rada Miejska w Lewinie Brzeskim.

§ 11. 1. Ustala się minimalną miesięczną stawkę czynszu najmu (dzierżawy) lokali i pomieszczeń w kwocie netto za 1 m² powierzchni użytkowej:

- 1) lokale użytkowe pod działalność gospodarczą z zakresu handlu i usług położone w zabudowie frontowej Rynku w Lewinie Brzeskim - 12,40 zł
- 2) lokale położone poza Rynkiem w Lewinie Brzeskim - 8,80 zł
- 3) lokale położone na terenie wsi - 5,38 zł
- 4) garaże i komórki - 1,95 zł
- 5) za budynki przeznaczone pod działalność gospodarczą na terenie miasta i gminy - 5,39 zł

2. W lokalach, gdzie stawki czynszu są wyższe niż określone w pkt.1 - stawki te pozostają bez zmian, przy czym podlegają waloryzacji na zasadach określonych umowami.

3. Na wniosek najemcy, Burmistrz może obniżyć ceny podane w pkt. 1 do 75% stawek obowiązujących i na okres nie dłuższy niż okres jednego roku, w przypadku jeżeli lokal spełnia jeden z niżej wymienionych warunków:

- 1) w przypadku przeznaczenia lokalu na świadczenie usług medycznych, lekarskich i opiekuńczo – wychowawczych powszechnie dostępnych,
- 2) dla usług niezbędnych dla społeczności lokalnej (usługi szewskie, krawieckie, szklarskie, pracownie artystyczne, prywatne ogniska przedszkolne, punkty doradztwa i punkty informacyjne, usługi związane z rozwojem turystyki i gastronomii),
- 3) w przypadku, gdy bezskutecznie przeprowadzono 2-krotnie przetarg na lokal użytkowy.

§ 12. 1. Ustala się następujące minimalne stawki w kwocie netto czynszu dzierżawnego

- 1) za dzierżawę gruntu przeznaczonego pod działalność gospodarczą /z wyjątkiem rolniczej/ na terenie miasta i gminy za 1 m² - 0,11 zł miesięcznie,
- 2) za dzierżawę gruntu pod kioski handlowe:
 - a) miasto - za 1 m² - 2,15zł miesięcznie,
 - b) wieś - za 1 m² - 1,61zł miesięcznie
- 3) za dzierżawę gruntu pod ogródki gastronomiczne – za 1 m² - 10,78 zł miesięcznie,
- 4) za dzierżawę gruntu na realizację urządzeń infrastruktury technicznej na cele komercyjne – za 1 m² - 5,00 zł miesięcznie,
- 5) za dzierżawę gruntu na terenach rekreacyjnych pod działalność związaną z usługami gastronomicznymi i turystyką (kioski, stragany) – W okresie od 01 czerwca do 31 sierpnia:
 - a) w przypadku umów od 1 dnia do 5 dni: 10,00 zł za każde rozpoczęte 10m² za 1 dzień,
 - b) w przypadku umów od 6 dni do 15 dni: 8,50 zł za każde rozpoczęte 10m² za 1 dzień,
 - c) w przypadku umów od 16 dni do 30 dni: 5,00 zł za każde rozpoczęte 10m² za 1 dzień,
 - d) w przypadku umów od 31 dni do 60 dni: 3,50 zł za każde rozpoczęte 10m² za 1 dzień,
 - e) w przypadku umów od 60 dni: 2,50 zł za każde rozpoczęte 10m² za 1 dzień,
 - f) w okresie od 01 września do 30 maja: 0,10 zł za każde rozpoczęte 10m² za 1 dzień,
- 6) za zajmowany plac pod wesołe miasteczko – 350 zł za jeden dzień,
- 7) za zajmowany plac pod cyrk na terenie miasta i gminy – 200 zł za jeden dzień,
- 8) za dzierżawę gruntów:
 - a) pod garaże - za 1 m² – 1,06 zł miesięcznie,
 - b) pod komórki i pomieszczenia gospodarcze – za 1 m² - 0,81 zł miesięcznie,
 - c) pod kabiny telefoniczne – za 1 m² – 7,00 zł miesięcznie,
- 9) za dzierżawę ogródków przydomowych, pasów zieleni oraz gruntów rolnych do 0,10 ha za 1 m² - 0,10 zł rocznie,
- 10) za ogrody działkowe za 1 m² - 0,04 zł rocznie,
- 11) za dzierżawę dla związków, stowarzyszeń i organizacji nie prowadzących działalności gospodarczej:

- a) za budynki za 1m² - 0,45 zł miesięcznie,
 - b) za grunty za 1m² - 0,02 zł miesięcznie.
- 12) dla pozostałych gruntów – 0,10 zł za 1m² - miesięcznie,
- 13) za grunt odpowiednio od powierzchni reklamy poza pasem drogowym” – 15,53 zł za pierwszy m² powierzchni reklamy oraz 5,18 zł za każdy następny m² miesięcznie.
- 14) za umieszczenie reklamy – 15,53 zł za pierwszy m² powierzchni reklamy oraz 5,18 zł za każdy następny m² miesięcznie.
- 15) za dzierżawę gruntu rolnego powyżej 0,10 ha w wysokości równoważnej 2 dt (decytony) żyta za 1 ha przeliczeniowy wg ceny żyta przyjętego do wymiaru podatku rolnego w danym roku – rocznie, chyba, że cena osiągnięta w przetargu jest wyższa.

§ 13. Stawki opłat z tytułu czynszów określone w § 11 pkt 1 - 5 i § 12 pkt 1 - 14 podlegają corocznie waloryzacji o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług ogłoszony przez GUS i ze skutkiem od dnia 1 stycznia każdego kolejnego roku obowiązywania umów.

Rozdział 6

Postanowienia końcowe.

§ 14. 1. Wyłączeniu ze sprzedaży podlegają również lokale mieszkalne położone :

- 1) w budynkach do wyburzenia;
- 2) wytypowane jako lokale socjalne;
- 3) nie spełniających wymogów określonych Prawem Budowlanym dla samodzielnych lokali

2. W sprawach wszczętych i nie zakończonych do dnia wejścia w życie niniejszej uchwały stosuje się przepisy dotychczasowe wynikające z uchwały Nr XX/150/2008 Rady Miejskiej w Lewinie Brzeskim z dnia 29 kwietnia 2008 roku w sprawie zasad nabywania, zbywania, obciążania nieruchomości gruntowych oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż 3 lata.

§ 15. Traci moc uchwała Nr XX/150/2008 Rady Miejskiej w Lewinie Brzeskim z dnia 29 kwietnia 2008 roku w sprawie zasad nabywania, zbywania, obciążania nieruchomości gruntowych oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż 3 lata.

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Lewina Brzeskiego.

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

Przewodniczący Rady

Mieczysław Adaszyński