

## 542

### UCHWAŁA NR XIV/85/2007 RADY GMINY PERZÓW

z dnia 19 grudnia 2007 r.

#### w sprawie: zasad nabywania, zbywania, zamiany i obciążania nieruchomości gruntowych i lokali oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami) oraz art. 13, art. 24, art. 25 ust. 3, art. 27, art. 34, art. 37, art. 67, art. 68, art. 70 ust. 2 i 3, art. 71 ust. 3, art. 72 ust. 2, art. 73 ust. 3, art. 74, art. 84, ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zmianami) uchwała się co następuje:

**§1.** 1) uchwała określa zasady i kryteria nabywania, zbywania, zamiany i obciążania nieruchomości gruntowych a także zasady ich wydzierżawiania i najmu na okres dłuższy niż trzy lata a w szczególności:

- a) procedurę i tryb nabywania nieruchomości przez Gminę Perzów do gminnego zasobu nieruchomości od osób fizycznych, Skarbu Państwa i innych osób prawnych w szczególności w drodze zakupu, nabycia użytkowania wieczystego, darowizny, zamiany, przejęcia za zobowiązania dłużników wobec Gminy,
- b) tryb zbywania nieruchomości wchodzących w skład zasobu nieruchomości Gminy na rzecz osób fizycznych, Skarbu Państwa i innych osób prawnych poprzez sprzedaż, darowiznę, zamianę i oddanie w użytkowanie wieczyste,
- c) tryb wydzierżawiania i wynajmowania nieruchomości (lub ich części) wchodzących w skład zasobu nieruchomości Gminy Perzów
- d) warunki i zakres obciążania nieruchomości, stanowiących gminny zasób nieruchomości (użytkowanie, hipoteka, służebność) na rzecz osób fizycznych, Skarbu Państwa i innych osób prawnych.

**§2.** 1. Wójt gospodaruje gminnym zasobem nieruchomości kierując się społeczno-gospodarczym przeznaczeniem składników mienia, zasadami prawidłowej i racjonalnej gospodarki ze szczególnym uwzględnieniem konieczności zapewnienia realizacji zadań publicznych i interesów gminy Perzów.

2. Podstawę gospodarowania nieruchomościami stanowi miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

**§3.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- a) 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 zmianami)
- b) nieruchomości - należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową określoną w ustawie o gospodarce nieruchomościami,

- c) zbywaniu - należy przez to rozumieć sprzedaż lub użytkowanie wieczyste,
- d) lokalu mieszkalnym – rozumie się przez to lokal określony w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266), wraz z pomieszczeniami przynależnymi oraz udział w nieruchomości wspólnej.
- e) lokalach użytkowych – rozumie się przez to lokale wykorzystywane na cele inne niż mieszkalne, głównie lokale handlowe i usługowe, wraz z pomieszczeniami przynależnymi oraz udział w nieruchomości wspólnej.

**§4.** 1. Obrót nieruchomościami, o których mowa w rozdziale 1 §1 dotyczy wszelkich nieruchomości, o których mowa w art. 46 §1 kodeksu cywilnego.

2. Organem reprezentującym Gminę w tym zakresie jest Wójt Gminy, który dokonuje obrotu nieruchomościami z zachowaniem przepisów obowiązujących ustaw oraz zasad określonych w treści niniejszej uchwały.

3. Wójt Gminy Perzów przeznaczą do zbycia nieruchomości i lokale stanowiące własność Gminy Perzów.

**§5.** 1. Nabycie nieruchomości może nastąpić na:

- 1) tworzenie gminnego zasobu nieruchomości,
- 2) cele uzasadniające wywłaszczenie na rzecz gminy,
- 3) cele związane z realizacją zadań własnych gminy,
- 4) inne cele.

2. Nabycanie nieruchomości:

- 1) nabycanie nieruchomości na rzecz Gminy od osób prawnych i fizycznych dokonuje się w przypadkach uzasadnionych interesami Gminy Perzów, a w szczególności,
  - a) zamierzeniami inwestycyjnymi gminy,
  - b) w celu tworzenia przeznaczonych na cele realizacji budownictwa mieszkaniowego gminnych zasobów nieruchomości,
  - c) realizacją innych celów publicznych.
- 2) podstawą do nabycia nieruchomości powinien być protokół uzgodnień zawierający opis nieruchomości, dane dotyczące osoby właściciela, informację o przeznaczeniu nieruchomości w planie zagospodarowania przestrzennego, proponowaną cenę i warunki zapłaty.

3. Nabycie na cele określone w p. 1 pp. 2 może nastąpić między innymi w drodze:

- 1) kupna
- 2) zamiany
- 3) nieodpłatnego przekazania przez administrację rządową lub jednostkę samorządu terytorialnego,
- 4) darowizny,
- 5) przyjęcia spadku lub zapisu.

**§6.** 1. Zbywanie nieruchomości lub lokali następuje:

- 1) w drodze przetargu
- 2) w drodze bezprzetargowej:
  - a) nieruchomości w przypadkach określonych w art. 37 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zmianami)
  - b) nieruchomości w przypadkach określonych w art. 37 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zmianami)
  - c) nieruchomość zbywana na rzecz osoby, której przysługuje pierwszeństwo w jej nabyciu stosownie do art. 34 ustawy ugn,
  - d) nieruchomości na rzecz osób, którym, przysługuje roszczenie o ich nabycie z mocy ustawy,

2. Ustalenia dotyczące zbywania nieruchomości lub lokali w drodze przetargu:

- a) cenę wywoławczą w pierwszym przetargu ustala się w wysokości nie niższej niż wartość nieruchomości, określonej przez rzeczoznawcę majątkowego,
- b) cena wywoławcza w drugim przetargu nie może być obniżona o więcej niż 50% ceny ustalonej w pierwszym przetargu,
- c) jeżeli drugi przetarg zakończył się wynikiem negatywnym zgodnie z art. 39 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zmianami/ można zbyć nieruchomość w drodze rokowań za ceną nie niższą niż 40% jej wartości lub organizować kolejne przetargi. Przy ustalaniu warunków kolejnych przetargów stosuje się zasady obowiązujące przy organizowaniu drugiego przetargu.

3. Zbycie nieruchomości lub lokalu po przeprowadzeniu rokowań wymaga spisania protokołu uzgodnień dotyczących warunków umowy notarialnej.

4. Sprzedaż nieruchomości na rzecz dzierżawcy lub najemcy następuje po uregulowaniu przez nich zaległości z tytułu czynszu najmu lub czynszu dzierżawnego.

**§7.** 1. W przypadku sprzedaży bezprzetargowej lokali mieszkalnych na rzecz osób o których mowa w art. 34 ust. 1 pkt 3 ustawy od ceny lokalu oszacowanej przez rzeczoznawcę majątkowego udziela się następujących bonifikat:

a) nabywcom lokali mieszkalnych przysługuje bonifikata w wysokości 20% wartości wyceny, a lokali mieszkalnych wybudowanych przed 1939 r. bonifikata wynosi 50% wartości wyceny.

2. W przypadku zbycia nieruchomości lub lokalu w trybie bezprzetargowym w stosunku do osób o których mowa w art. 34 ust. 1 pkt 3 ustawy zapłata ceny nieruchomości może być rozłożona na raty płatne przez okres do 10 lat a wierzytelność Gminy z tego tytułu podlega zabezpieczeniu hipotecznemu,

3. Pierwsza wpłata w przypadku rozłożenia zapłaty ceny na raty, nie może być mniejsza niż 30% ustalonej ceny, o której mowa w §7 pkt 1 i podlega zapłacie najpóźniej do dnia zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości.

4. Raty oraz oprocentowanie są płatne w terminach określonych w umowie przenoszącej własność nieruchomości.

5. Oprocentowanie nie spłaconej części ceny lub pierwszej opłaty za użytkowanie wieczyste będzie równe stopie procentowej redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski. Stopę redyskonta weksli stosowaną przez NBP przyjmuje się na dzień w którym płatna jest rata.

6. W przypadku wniesienia całej ceny lokalu mieszkalnego lub budynku jednorodzinnego przed zawarciem aktu notarialnego cenę sprzedaży lokalu mieszkalnego lub budynku jednorodzinnego ustaloną po zastosowaniu bonifikaty o której mowa w §7 ust. 1 punkt a, obniża się dodatkowo o 10%.

7. Zwrotowi na rzecz Gminy Perzów podlega kwota stanowiąca wartość waloryzowanej bonifikaty w sytuacji, gdy lokal mieszkalny nabyty od Gminy:

- a) został zbyty przed upływem 5 lat od dnia nabycia - nie dotyczy to zbycia na rzecz osoby bliskiej,
- b) został wykorzystany na cel inny niż mieszkalny przed upływem 5 lat od dnia nabycia.

8. Wysokość pierwszej opłaty rocznej za grunt oddawany w użytkowanie wieczyste wynosi 25% ceny gruntu.

**§8.** 1. Nieruchomości gminy przekazywane są w trwałe zarząd na rzecz gminnych jednostek organizacyjnych nie posiadających osobowości prawnej w celu wyposażenia ich w majątek nieruchomy niezbędny do prowadzenia przez nie działalności statutowej.

2. Gminne jednostki organizacyjne zwalnia się od obowiązku ponoszenia opłat z tytułu trwałego zarządu ustanowionego na nieruchomościach stanowiących własność gminy.

3. Dzierżawa i najem nieruchomości i lokali:

- 1) upoważnia się Wójta Gminy Perzów do zawierania umów użyczenia, użytkowania, dzierżawy i najmu nieruchomości gruntowych oraz lokali powyżej 3 lat.

W stosunku do umów zawieranych na okres powyżej 10 lat dodatkowo wymagana jest zgoda Rady Gminy Perzów.

- 2) przedmiotem przetargu na najem lub dzierżawę lokalu lub nieruchomości jest roczna lub miesięczna stawka czynszu

za 1m<sup>2</sup> lub stawka czynszu za 1m<sup>2</sup> i spełnienie dodatkowych wymogów określonych w warunkach przetargu;

- 3) dotychczasowemu dzierżawcy lub najemcy przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy na dalsze okresy, jeżeli na 1 miesiąc przed jej wygaśnięciem złoży pisemną ofertę, jednakże pod warunkiem, że wywiązywał się z postanowień umowy i o ile nie będzie to kolidowało z interesami Gminy.

Pierwszeństwo o którym mowa wyżej, przestaje obowiązywać w przypadku przeznaczenia lokalu lub nieruchomości do zbycia.

- 4) Stawki czynszu dzierżawnego ustala Wójt Gminy w drodze zarządzenia.
- 5) w umowach należy zamieszczać informację umożliwiającą aktualizację wysokości czynszów najmu lub dzierżawy.

#### 4. Zamiany nieruchomości i lokali:

- 1) zamiany nieruchomości i lokali dokonuje się w wypadkach uzasadnionych interesami gminy, a w szczególności:
- a) zamierzeniami inwestycyjnymi gminy,
  - b) tworzeniem gminnych zasobów nieruchomości na cele rozwojowe gmin i zorganizowanej działalności inwestycyjnej,
  - c) tworzeniem gminnych zasobów nieruchomości pod budownictwo mieszkaniowe,
  - d) organizowaniem terenów pod skoncentrowane budownictwo jednorodzinne,
  - e) realizacją innych celów publicznych,
- 2) zamiany nieruchomości lub lokali dokonuje się po przeprowadzeniu rokowań, w których uzgadnia się istotne postanowienia przyszłej umowy.
- 3) dokonując zamiany bierze się pod uwagę wartość zamiennej nieruchomości lub lokali w/g wyceny rzeczoznawcy majątkowego.

**§9.** Obciążanie nieruchomości gruntowych następować będzie w/g zasad określonych w kodeksie cywilnym i ustawie

z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 z późniejszymi zmianami).

**§10.** 1) Wójt Gminy ma prawo do obciążania nieruchomości stanowiących własność Gminy ograniczonymi prawami rzeczowymi - prawem użytkowania i służebnościami.

2) Obciążanie nieruchomości służebnością następuje odpłatnie.

Obciążenie służebnością dla realizacji celów publicznych i z uwagi na ważny interes społeczny może nastąpić nieodpłatnie, chyba że odrębne przepisy stanowią inaczej.

3) Opłaty z tytułu obciążenia nieruchomości ustala się w umowie o ustanowieniu ograniczonego prawa rzeczowego.

**§11.** Nieruchomości z gminnego zasobu nieruchomości mogą być wnoszone jako wkłady niepieniężne do spółek z udziałem gminy.

**§12.** Sprawy nieuregulowane niniejszą uchwałą wymagają zgody Rady Gminy w Perzów.

**§13.** Tracą moc uchwały:

- uchwała nr II/11/98 Rady Gminy Perzów z dnia 13.11.1998 r. w sprawie: zasad sprzedaży gruntów położonych na terenie Gminy Perzów, stanowiących własność gminy,
- uchwała Nr XXVII/176/2001 Rady Gminy Perzów z dnia 25 kwietnia 2001 r. w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych znajdujących się na terenie Gminy Perzów, stanowiących własność gminy,
- uchwała nr VII/48/2003 Rady Gminy Perzów z dnia 28 sierpnia 2003 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XXVII/176/2001 z dnia 25 kwietnia 2001 r. w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych znajdujących się na terenie Gminy Perzów, stanowiących własność gminy.

**§14.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Perzów.

**§15.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący  
Rady Gminy Perzów  
(-) *Zdzisław Burzała*