

2663

UCHWAŁA Nr XXIII/242/08 RADY GMINY GNIEZNO

z dnia 15 lipca 2008 r.

w sprawie: zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Gniezno

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 litera „a” oraz art. 40 ust. 1 i 2 pkt 3 i art. 41 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 oraz z 2002 r. Nr 23 poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806 oraz z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102 poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203, z 2005r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006r. poz. 128 i Nr 181 poz. 1337 oraz z 2007 r. Nr 48 poz. 327,, Nr 138 poz. 974, Nr 173 poz. 1218) w związku z art. 11 ust. 2, art. 34 ust. 6, art. 43 ust. 6, art. 68 ust. 1, art. 70 ust. 4, art. 72 ust. 2, art. 84 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity z 2004r. Dz.U. Nr 261 poz. 2603, z 2005 r. Nr 281 poz. 2782, Nr 130, poz. 1087, Nr 169 poz. 1420, Nr 175, poz. 1459, z 2006r., Nr 6 poz. 70, Nr 104 poz. 708, Nr 220 poz. 1601, z 2007r. Nr 220 poz. 1600, Nr 69 poz. 468, Nr 173, poz. 1218) uchwala się, co następuje:

§1. Uchwała określa szczegółowe zasady gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Gniezno oraz zasady nabywania przez Gminę Gniezno nieruchomości do Gminnego Zasobu Nieruchomości.

ROZDZIAŁ I

Przepisy ogólne.

§2. Ilekcioć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) 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),
- 2) Jednostce organizacyjnej - należy przez to rozumieć jednostkę organizacyjną Gminy Gniezno nie posiadającą osobowości prawnej,
- 3) Radzie Gminy - należy przez to rozumieć Radę Gminy Gniezno,
- 4) Wójcie Gminy - należy przez to rozumieć Wójta Gminy Gniezno,
- 5) Zasobie nieruchomości - należy przez to rozumieć nieruchomości stanowiące własność Gminy Gniezno nie oddane w użytkowanie wieczyste lub w trwały zarząd, a także nieobciążone prawem użytkowania.

§3. 1. Wójt Gminy gospodaruje gminnym zasobem nieruchomości, a w szczególności:

- 1) dokonuje wyboru formy prawnej przekazywania nieruchomości osobom prawnym, osobom fizycznym i jednostkom organizacyjnym,
- 2) sporządza i podaje do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży, oddania w użytkowanie wieczyste, użytkowania, najem lub dzierżawę,
- 3) nabywa nieruchomości na rzecz Gminy Gniezno w przypadkach uzasadnionych interesem gminy od osób fizycznych i prawnych w drodze umów kupna, zamiany, darowizny, zrzeczenia, nieodpłatnego przejęcia lub w innych formach przewidzianych prawem w związku z:
 - a) koniecznością realizacji zadań własnych,
 - b) obowiązkami wynikającymi z przepisów szczegółowych.

1. Przy sprzedaży, oddaniu w użytkowanie wieczyste, dzierżawę i najem nieruchomości Wójt Gminy przeprowadza przetarg:

- 1) ustny nieograniczony lub ograniczony,
- 2) pisemny nieograniczony lub ograniczony.

3. O zastosowanej formie przetargu decyduje Wójt Gminy.

4. Nieruchomości stanowiące własność Gminy mogą być wnoszone jako aport do spółek prawa handlowego, tworzonych z udziałem Gminy Gniezno oraz jako majątek tworzonych fundacji, po uzyskaniu uprzednio zgody Rady Gminy.

5. Nieruchomości stanowiące własność Gminy mogą być przedmiotem zamiany na nieruchomości stanowiące własność lub będące w użytkowaniu wieczystym Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego, osób prawnych lub fizycznych.

ROZDZIAŁ II

Zasady zbywania nieruchomości stanowiących własność Gminy Gniezno oraz oddanie ich w użytkowanie wieczyste.

§4. Nieruchomości są sprzedawane lub oddawane w użytkowanie wieczyste osobom prawnym i osobom fizycznym w drodze przetargu z zastrzeżeniem art. 37 ust. 2 ustawy.

§5. Wyraża się zgodę na zbycie w trybie bezprzetargowym nieruchomości przeznaczone na realizację celów pu-

blicznych, w rozumieniu ustawy jeżeli cele te będą realizowane przez podmioty, dla których są to cele statutowe i których dochody przeznaczone są w całości na działalność statutową.

§6. Przy oddawaniu gruntów w użytkowanie wieczyste pierwsza opłata wynosi:

- 1) 15% ceny gruntu przeznaczonego na cele wskazane w art. 68 ust. 1 ustawy,
- 2) 25% ceny gruntu przeznaczonego na inne cele.

* **§7.** 1. Wyraża się zgodę na udzielenie przez Wójta Gminy bonifikaty od ceny ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 3 ustawy, przy sprzedaży w trybie bezprzetargowym nieruchomości będących w zasobie mienia Gminy Gniezno wg następujących zasad:

- 1) na cele działalności charytatywnej, opiekuńczej, kulturalnej, leczniczej, oświatowej, naukowej, badawczo - rozwojowej, wychowawczej, sportowo - turystycznej, na cele niezwiązane z działalnością zarobkową - 50%,
- 2) na rzecz Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego - 50%,
- 3) na rzecz najemcy jako lokal mieszkalny:
 - a) 70% bonifikaty, jeżeli nabywca zakupi lokal za gotówkę,
 - b) 70% bonifikaty, jeżeli w budynku wielomieszkaniowym zostaną zakupione jednocześnie za gotówkę wszystkie lokale mieszkalne,
 - c) 60% bonifikaty, jeżeli nabywcy lokali będą chcieli na być je na raty,
 - d) Wyraża się zgodę na rozłożenie na raty przez Wójta Gminy ceny nabycia nieruchomości w drodze bezprzetargowej, przy czym okres spłaty nie może być dłuższy niż 10 lat.

2. Rozłożona na raty niespłacona część ceny podlega oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy procentowej równej stopie redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski i zabezpieczeniu w formie hipoteki przymusowej.

§8. Nieruchomości mogą być oddawane w bezpłatne używanie jednostkom organizacyjnym Gminy Gniezno, jednostkom budżetowym oraz podmiotom realizującym cele publiczne, jeżeli cele te będą realizowane przez jednostki, dla których są to cele statutowe, a dochody przeznaczone są w całości na działalność statutową.

ROZDZIAŁ III

Sprzedaż lokali użytkowych.

§9. 1. Lokale użytkowe mogą być przedmiotem sprzedaży.

2. Sprzedaż lokali użytkowych następuje z jednoczesną sprzedażą lub ustanowieniem użytkowania wieczystego ułamkowej części nieruchomości gruntowej.

§10. 1. Przyznaje się pierwszeństwo do zakupu lokali użytkowych w trybie bezprzetargowym ich najemcom lub dzierżawcom użytkującym przedmiotowe lokale.

2. Wójt Gminy ma prawo odmówić sprzedaży, gdy najemca lub dzierżawca zalega z zapłatą czynszu i podatku od nieruchomości.

3. Wolne lokale użytkowe będą sprzedawane w drodze przetargu.

4. Lokale użytkowe znajdujące się w budynku mieszkalnym mogą być sprzedawane, gdy zostaną sprzedane wszystkie lokale mieszkalne w danej nieruchomości.

ROZDZIAŁ IV

Zasady gospodarowania mieniem Gminy Gniezno w zakresie najmu i dzierżawy lokali użytkowych.

§11. Wolne lokale użytkowe mogą być przedmiotem najmu (dzierżawy) po przeprowadzeniu przetargu.

§12. 1. Umowę najmu (dzierżawy) na wolne lokale użytkowe zawiera się z najemcami (dzierżawcami) wylonionymi w drodze przetargu nieograniczonego lub ograniczonego.

2. Pomieszczenia wspólne, piwnice, komórki związane z lokalem użytkowym a nie służące bezpośrednio działalności gospodarczej nie podlegają przetargowi, a stawki czynszu określa się zgodnie ze stawkami do poszczególnych grup pomieszczeń. Zmiana przeznaczenia tych pomieszczeń na służące działalności gospodarczej powoduje naliczenie czynszu najmu jak z przetargu.

§13. 1. Wójt Gminy przy przeprowadzaniu pierwszego przetargu ustala stawkę wywoławczą czynszu od 1 m² powierzchni lokalu użytkowego.

2. W przypadku nie ustalenia najemcy (dzierżawcy) w pierwszym przetargu można obniżyć stawkę wywoławczą nie więcej niż o 50%.

3. Nie ustalenie najemcy (dzierżawcy) w drodze kolejnych dwóch przetargów daje prawo Wójtowi do wynajęcia (wydzierżawienia) lokalu użytkowego według stawki ustalonej w drodze negocjacji.

4. Ustala się trwałość stawki czynszu lokali wynajętych (wydzierżawionych) zgodnie z niniejszym paragrafem na okres roczny. Stawkę czynszu, o którym mowa w niniejszym paragrafie, podwyższa się co roku o średnio miesięczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanych przez Prezesa GUS w Monitorze Polskim za rok poprzedni.

§14. 1. Najemca lokalu nie może podnajmować (poddzierżawiać) lokalu.

2. Najemca może dokonywać zmiany branży lokalu użytkowego jedynie za zgodą Wójta Gminy.

3. Zmiana branży lokalu użytkowego nie może spowodować obniżenia należności czynszowych.

4. Wójt Gminy może w drodze zarządzenia odstąpić od procedury przetargowej i zwolnić z opłat czynszowych jednostki organizacyjne Gminy Gniezno.

§15. Umowy najmu (dzierżawy) lokalu użytkowego zawiera się na czas określony lub nieokreślony.

§16. Najemca jest zobowiązany z tytułu najmu opłacać czynsz, a ponadto utrzymać lokal i pomieszczenia przynależne we właściwym stanie technicznym i sanitarnym. Najemca jest także zobowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego korzystania, jak klatki schodowe i inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenia budynków.

§17. Zmiana stawki czynszu za lokal użytkowy dokonywana jest w formie aneksu do umowy.

§18. Wykazy wolnych lokali użytkowych przeznaczonych do wynajmu (dzierżawy) podane będą do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Gminy w Gnieźnie.

ROZDZIAŁ V

Zasady gospodarowania mieniem Gminy Gniezno w zakresie wynajmowania lokali mieszkalnych.

§19. Najem samodzielny lokalu mieszkalnego będącego własnością Gminy następuje na podstawie umowy najmu.

§20. 1. Wynajmujący umową najmu oddaje najemcy do użytkowania samodzielny lokal mieszkalny wraz z pomieszczeniami przynależnymi, jeżeli takowe przynależą do lokalu.

2. Najemca jest zobowiązany z tytułu najmu opłacać czynsz, a ponadto utrzymać lokal i pomieszczenia przynależne we właściwym stanie technicznym i sanitarnym. Najemca jest także zobowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego korzystania, jak klatki schodowe i inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenia budynków.

ROZDZIAŁ VI

Zasady gospodarowania mieniem Gminy Gniezno w zakresie wynajmowania świetlic wiejskich.

§21. Świetlice wiejskie mogą być przedmiotem najmu na organizacje: zabaw, dyskotek, kiermaszy, przyjęć weselnych, przyjęć komunijnych, styp pogrzebowych, uroczystości jubileuszowych i tym podobnych bez przeprowadzania przetargu.

§22. Umowy najmu na wynajem świetlic wiejskich na cele określone w §21 zawiera Wójt Gminy według kolejności zgłoszonych ofert przez zainteresowanych.

§23. 1. Wysokość czynszu najmu oraz pozostałych opłat z tytułu najmu poszczególnych świetlic wiejskich wraz z ich wyposażeniem określi Wójt Gminy w drodze zarządzenia.

2. Organizacje społeczne, kulturalne, samorządowe, młodzieżowe i sportowe działające na terenie Gminy Gniezno korzystające ze świetlic wiejskich po uprzednim zgłoszeniu w ramach swojej działalności statutowej zwolnione są z czynszu najmu oraz innych opłat.

ROZDZIAŁ VII

Zasady gospodarowania mieniem Gminy Gniezno w zakresie dzierżawy gruntu.

§24. Umowy dzierżawy gruntu zawiera się z osobami wyłonionymi w drodze przetargu nieograniczonego lub ograniczonego, z wyjątkiem gruntów, które są niezbędne do poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej, stanowiącej własność lub oddanej w użytkowanie wieczyste osobie, która zamierza te grunty wydzierżawić, jeżeli nie mogą być dzierżawione jako odrębne grunty.

§25. 1. Wójt Gminy przy przeprowadzaniu pierwszego przetargu ustala stawkę wywoławczą czynszu od 1m² powierzchni gruntu.

2. W przypadku nie ustalenia dzierżawcy w pierwszym przetargu można obniżyć stawkę wywoławczą nie więcej niż o 50%.

3. Nie ustalenie dzierżawcy w drodze kolejnych dwóch przetargach daje prawo Wójtowi Gminy do wydzierżawienia gruntu użytkowego według stawki ustalonej w drodze negocjacji.

4. Ustala się trwałość stawki czynszu gruntów wydzierżawionych zgodnie z niniejszym paragrafem na okres roczny. Stawkę czynszu, o którym mowa w niniejszym paragrafie, podwyższa się o średnio miesięczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanych przez Prezesa GUS w Monitorze Polskim za rok poprzedni.

§26. 1. Dzierżawca nie może poddzierżawić gruntu.

2. Wójt Gminy może w drodze zarządzenia odstąpić od procedury przetargowej i zwolnić z opłat czynszowych jednostki organizacyjne Gminy Gniezno.

§27. Umowy dzierżawy gruntu zawiera się na czas określony lub nieokreślony.

§28. Zmiana stawki czynszu za grunt dokonywana jest w formie aneksu do umowy.

ROZDZIAŁ VIII

Oddawanie nieruchomości w trwały zarząd

§29. Nieruchomości stanowiące własność Gminy Gniezno mogą być oddawane w trwały zarząd gminnym jednostkom organizacyjnym.

* §30. Wyraża się zgodę na udzielenie przez Wójta Gminy bonifikaty od opłat rocznych z tytułu zarządu nieruchomości w wysokości:

- 1) 50% za nieruchomości oddane pod budownictwo mieszkaniowe, na realizację infrastruktury technicznej oraz realizację innych celów publicznych w rozumieniu ustawy,
- 2) 70% za nieruchomości oddane jednostkom organizacyjnym, które prowadzą działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukową, badawczo - rozwojową, wychowawczą, sportowo - turystyczną, na cele niezwiązane z działalnością zarobkową.

§31. Zabudowa, rozbudowa, przebudowa, i modernizacja obiektów budowlanych na nieruchomości może być dokonywana tylko wówczas, gdy w budżecie Gminy zaplanowano środki na ten cel lub zarządca własnym staraniem uzyska środki finansowe pozwalające sfinansować zaplanowaną inwestycję. W każdym z przedstawionych przypadków na zagospodarowanie nieruchomości wymagana jest zgoda Wójta Gminy.

§32. Jednostka organizacyjna sprawująca trwały zarząd, za zgodą Wójta Gminy ma prawo do oddania w trybie art. 43 ust. 2 pkt 3 ustawy części nieruchomości w najem, dzierżawę albo jej użyczenia w drodze umów osobom trzecim.

ROZDZIAŁ IX

Postanowienia końcowe.

§33. Koszty opracowania dokumentacji niezbędnej do zbycia nieruchomości oraz koszty notarialne i sądowe związane z zawarciem umowy - traktowane jako koszty przygotowania do sprzedaży - ponosi nabywca przed zawarciem aktu notarialnego.

§34. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

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

Przewodniczący
Rady Gminy w Gnieźnie
(-) Marek Słomczewski

* Rozstrzygnięcie Nadzorcze Wojewody Wielkopolskiego Nr Nk.I-7.0911-356/08 z dnia 7 sierpnia 2008 r. orzekające nieważność §7 i §30 uchwały Nr XXIII/242/08 Rady Gminy Gniezno z dnia 15 lipca 2008 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Gniezno – ze względu na istotne naruszenia prawa.