

**UCHWAŁA NR XVII/140/2012
RADY MIEJSKIEJ RYDZYNY**

z dnia 29 lutego 2012 r.

w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości należących do zasobu nieruchomości Gminy Rydzyna oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, zwolnienia z obowiązku zbycia w drodze przetargu nieruchomości Gminy Rydzyna, warunków udzielenia bonifikat od ceny nieruchomości i wysokości stawek procentowych, podwyższonej stawki procentowej opłaty rocznej za nieruchomości gruntowe.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a, art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591 z późniejszymi zmianami) w związku z art. 37 ust. 3, art. 68 ust. 1 i 1b, art. 76 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010r. Nr 102 poz. 651 z późniejszymi zmianami) Rada Miejska Rydzyny uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Zasady ogólne**

§ 1.

Uchwała określa:

1. zasady nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości należących do zasobu nieruchomości Gminy Rydzyna oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, o ile ustawy szczególne nie stanowią inaczej,
2. zwolnienia z obowiązku zbycia w drodze przetargu nieruchomości Gminy Rydzyna,
3. warunki udzielenia bonifikat od ceny nieruchomości i wysokość ich stawek procentowych,

§ 2.

Nabywanie, zbywanie i obciążanie nieruchomości należących do zasobu nieruchomości Gminy Rydzyna oraz ich wydzierżawianie lub wynajmowanie na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, o ile ustawy szczególne nie stanowią inaczej, zgodnie z zasadami określonymi niniejszą uchwałą należy do Burmistrza Miasta i Gminy Rydzyna.

§ 3.

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1. ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010r. Nr 102, poz. 651 ze zmianami),
2. nieruchomości - należy przez to rozumieć część powierzchni ziemskiej stanowiącej odrębny przedmiot własności /grunty/, jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności,
3. gminie - należy przez to rozumieć Gminę Rydzyna,
4. gminnym zasobie nieruchomości - należy przez to rozumieć nieruchomości, które stanowią przedmiot własności Gminy Rydzyna i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego gminy,
5. Burmistrzu Miasta i Gminy - należy przez to rozumieć Burmistrz Miasta i Gminy Rydzyna,
6. Radzie Miejskiej - należy przez to rozumieć Radę Miejską Rydzyny,
7. zbywaniu albo nabywaniu nieruchomości - należy przez to rozumieć dokonywanie czynności prawnych, na podstawie których następuje przeniesienie własności nieruchomości lub przeniesienie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej albo oddanie jej w użytkowanie wieczyste.



§ 4.

Nabywanie, zbywanie, obciążanie ograniczonymi prawami rzeczowymi nieruchomości, wydzierżawianie i najem obejmuje gospodarowanie nieruchomościami w celu pozyskania, zachowania bądź powiększenia zasobu mienia lub osiągnięcia z niego korzyści zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki.

Rozdział 2. Nabywanie nieruchomości

§ 5.

Nieruchomości nabywa się w celu tworzenia gminnego zasobu nieruchomości dla zapewnienia rozwoju gminy, działalności inwestycyjnej, w szczególności na realizację budownictwa mieszkaniowego oraz związanych z tym budownictwem urządzeń infrastruktury technicznej, a także na realizację innych celów publicznych w ramach zadań własnych lub zleconych.

§ 6.

Nabycie nieruchomości na cele określone w § 5 może nastąpić w drodze:

- 1) umów cywilno-prawnych od osób fizycznych lub prawnych, w tym w szczególności:
 - a) umowy darowizny,
 - b) umowy zamiany,
 - c) na skutek wykonania prawa pierwokupu,
 - d) nieodpłatnego oddania w użytkowanie wieczyste przez Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego.
- 2) orzeczeń sądowych,
- 3) wywłaszczenia,
- 4) komunalizacji mienia Skarbu Państwa,
- 5) dziedziczenia, na zasadach określonych ustawą z dnia 23 kwietnia 1964r. - Kodeks cywilny.

Rozdział 3. Zbywanie nieruchomości

§ 7.

1. Zbycie nieruchomości może nastąpić w drodze przetargu lub w drodze bezprzetargowej po uprzednim przeznaczeniu jej do zbycia i ujęciu w wykazie, o którym mowa w art. 35 ustawy.
2. Zwalnia się z obowiązku zbycia nieruchomości w drodze przetargu w przypadku:
 - 1) sprzedaży lub oddania w użytkowanie wieczyste nieruchomości przeznaczonej pod budownictwo mieszkaniowe, realizowane na mocy ustawy z dnia 26 października 1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, przez podmiot, dla którego budownictwo mieszkaniowe jest celem statutowym i których dochody przeznaczone są w całości na działalność statutową,
 - 2) sprzedaży lub oddania w użytkowanie wieczyste nieruchomości przeznaczonej na realizację urządzeń infrastruktury technicznej albo innych celów publicznych, jeżeli cele te będą realizowane przez podmioty dla których są celami statutowymi i których dochody przeznaczone są w całości na działalność statutową,
 - 3) sprzedaży nieruchomości na rzecz osoby która dzierżawi nieruchomość na podstawie umowy zawartej na co najmniej 10 lat, jeżeli nieruchomość ta została zabudowana na podstawie pozwolenia na budowę,
 - 4) sprzedaży gruntu na rzecz posiadaczy, którzy wznieśli na tym gruncie budynek lub inne urządzenia o wartości przewyższającej znacznie wartość zajętej na ten cel działki,
3. Przepisu ust. 2 pkt 1- 4 nie stosuje się, w przypadku gdy o nabycie nieruchomości ubiega się więcej niż jeden podmiot spełniający te warunki.



4. Zbycie nieruchomości może nastąpić w całości lub w części.

§ 8.

Cenę nieruchomości, z zastrzeżeniem przepisów ustawy, ustala się na podstawie jej wartości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego w wysokości nie niższej niż jej wartość.

§ 9.

1. Ustala się, z zastrzeżeniem ust. 2, następujące warunki udzielenia bonifikat w cenie sprzedaży nieruchomości i wysokość stawek procentowych tych bonifikat:
 - 1) 80% ceny nieruchomości, jeżeli nieruchomość zbywana jest pod budownictwo mieszkaniowe realizowane przez podmiot, dla którego budownictwo mieszkaniowe jest celem statutowym i który dochody przeznacza w całości na działalność statutową,
 - 2) 50% ceny nieruchomości, jeżeli nieruchomość jest sprzedawana na rzecz Skarbu Państwa albo na rzecz jednostki samorządu terytorialnego,
 - 3) 20% ceny nieruchomości, jeżeli nieruchomość jest sprzedawana osobom fizycznym i osobom prawnym które prowadzą działalność charytatywną, opiekuńczą, leczniczą, oświatową, naukową, badawczo-rozwojową, wychowawczą, sportową lub turystyczną, na cele nie związane z działalnością zarobkową, a także organizacjom pożytku publicznego na cel prowadzonej działalności pożytku publicznego;
 - 4) 40% ceny nieruchomości, jeżeli nieruchomość jest sprzedawana kościołom i związkom wyznaniowym mającym uregulowane stosunki z państwem na cele działalności sakralnej,
 - 5) 10% ceny nieruchomości, jeżeli nieruchomość jest sprzedawana najemcy bez przetargu jako lokal mieszkalny przy sprzedaży ratalnej,
 - 6) 50% ceny nieruchomości, jeżeli nieruchomość jest sprzedawana najemcy bez przetargu jako lokal mieszkalny przy zapłacie ceny jednorazowo.
2. Warunkiem udzielenia bonifikat, o których mowa w ust. 1 jest zabezpieczenie zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, jeżeli nabywca nieruchomości zbędzie nieruchomość lub wykorzysta ją na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty przed upływem 10 lat, a w przypadku nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny przed upływem 5 lat licząc od dnia zbycia. Zabezpieczenie następuje w formie hipoteki lub poręczenia. W szczególnie uzasadnionych przypadkach zabezpieczenie to może być zamienione na weksel z poręczeniem wekslowym co najmniej dwóch poręczycieli.

§ 10.

Podwyższa się stawkę opłaty rocznej za nieruchomości gruntowe, o których mowa w art. 72 ust. 3 pkt 5 ustawy i ustala się ją w wysokości 5% ceny nieruchomości.

Rozdział 4.

Zasady sprzedaży mieszkań komunalnych

§ 11.

1. Do sprzedaży przeznaczają się mieszkania komunalne oddane w najem z wyjątkiem:
 - 1) mieszkań w budynkach, co do których przewidziana jest zmiana funkcji,
 - 2) mieszkań w budynkach wybudowanych przez gminę po 05.12.1990r.,
 - 3) mieszkań socjalnych.
2. Sprzedaż lokali następuje wraz ze sprzedażą ułamkowych części budynku i urządzeń, które służą do wspólnego użytku właścicieli lokali oraz sprzedażą udziału w gruncie, na którym postawiony jest budynek. Udział w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi.



3. Sprzedaż lokalu mieszkalnego w trybie bezprzetargowym na rzecz najemcy następuje za cenę nie niższą niż jego wartość określona przez rzeczoznawcę majątkowego z zastosowaniem bonifikat.
4. W przypadku rezygnacji najemcy z pierwszeństwa w nabyciu zajmowanego lokalu w uzasadnionych przypadkach Burmistrz może przeznaczyć lokal do sprzedaży w trybie przetargowym.

Rozdział 5. Wynajmowanie i wdzierżawianie nieruchomości

§ 12.

1. Wdzierżawianie i najem nieruchomości oraz najem lokali użytkowych następuje na czas nieoznaczony i oznaczony nie dłuższy niż 20 lat.
2. Okres dzierżawy i najmu określa Wójt uwzględniając cel dzierżawy i najmu, wysokość nakładów ponoszonych przez dzierżawców i najemców oraz zamierzenia inwestycyjne określone w planie zagospodarowania przestrzennego.

§ 13.

1. Burmistrz określa na dany rok wysokość stawek wywoławczych czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali użytkowych na podstawie średniorocznego zwaloryzowanego wymiaru czynszu roku poprzedniego, przy uwzględnieniu kategorii lokali użytkowych.
2. W przypadku nie ustalenia najemcy lub dzierżawcy w pierwszym przetargu ogłasza się drugi przetarg. Stawka wywoławcza czynszu za 1m² w drugim przetargu nie może być niższa niż 75% stawki wywoławczej z pierwszego przetargu. Bezskuteczność dwukrotnie ogłaszanego przetargu umożliwia oddanie w najem lub dzierżawę w drodze negocjacji. Uprawnienie do zawarcia umowy najmu lub dzierżawy w drodze negocjacji, nie przysługuje najemcy, który bezpośrednio przed przetargiem wypowiedział najem lub dzierżawę nieruchomości lub lokalu użytkowego, albo z którym najem lub dzierżawę rozwiązano bez wypowiedzenia z jego winy.

§ 14.

Czynsz najmu lokali użytkowych może być zmieniany nie częściej niż raz w roku na podstawie zarządzenia Burmistrza w oparciu o wskaźnik wzrostu cen detalicznych towarów i usług konsumpcyjnych, ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego na koniec każdego roku kalendarzowego. Zmiana czynszu dokonywana jest przez wynajmującego w formie pisemnego zawiadomienia.

Rozdział 6. Obciążenie nieruchomości

§ 15.

Nieruchomości mogą być obciążone ograniczonymi prawami rzeczowymi:

- 1) za wynagrodzeniem określonym w umowie między Burmistrzem a nabywcą w wysokości ustalonej przez biegłego,
- 2) nieodpłatnie wzajemnie,
- 3) nieodpłatnie na rzecz Skarbu Państwa lub innych jednostek samorządu terytorialnego po uprzednim uzyskaniu zgody Rady Miejskiej.

§ 16.

Nieruchomości mogą być obciążone hipoteką do wysokości zobowiązań finansowych podejmowanych przez Radę.



**Rozdział 7.
Postanowienia końcowe**

§ 17.

Traci moc Uchwała Nr XXXIV/284/2001 Rady Miejskiej Rydzyny z dnia 1 czerwca 2001r. w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych.

§ 18.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Rydzyna.

§ 19.

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

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej Rydzyny

Bonifacy Skrzypczak

RADA DEWELP
Krzysztof Pięty

Pz-1714/98

Uzasadnienie
do Uchwały Nr XVII/140/2012 Rady Miejskiej Rydzyny
z dnia 29 lutego 2012r.

Przedkładany projekt stanowi wykonanie delegacji zawartych w ustawie o samorządzie gminnym oraz w ustawie o gospodarce nieruchomościami.

Art. 18 ust. 2 pkt. 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym stanowi, że rada może ustanowić zasady nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony.

Z kolei cytowane w uchwale przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowią:

Art. 76 upoważnia do podniesienia stawki procentowej rocznej opłaty za nieruchomości gruntowe oddane w użytkowanie wieczyste – pozostałe nieruchomości gruntowe.

Natomiast **art. 37 ust. 3** upoważnia do zwolnienia z obowiązku zbycia nieruchomości w drodze przetargu nieruchomości przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe, na realizację urządzeń infrastruktury technicznej albo innych celów publicznych.

Proponowane w projekcie rozwiązania stanowią generalnie odzwierciedlenie praktyki Gminy w regulowanych sprawach.

Rozdział 2 reguluje cele tworzenia gminnego zasobu nieruchomości oraz formy prawne nabywania nieruchomości.

Rozdział 3 mówi o zbywaniu, przy czym § 7 wprowadza zwolnienie z obowiązku zbycia lub oddania w użytkowanie wieczyste w drodze przetargu nieruchomości przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe, na realizację urządzeń infrastruktury technicznej, na rzecz osoby, która dzierżawi nieruchomość na podstawie umowy zawartej, co najmniej na 10 lat, jeżeli ta nieruchomość została zabudowana na podstawie pozwolenia na budowę.

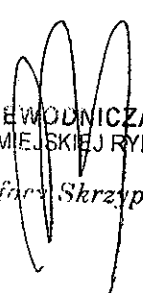
§ 8 określa zasadę ustalania podstawy ceny zbywanej nieruchomości, a § 9 określa wysokość oraz warunki udzielania bonifikat. Proponuje się w § 10 podwyższenie stawki opłaty rocznej za nieruchomości gruntowe oddane w użytkowanie wieczyste – pozostałe nieruchomości (określone w art. 72 ust. 3 pkt. 5).

Rozdział 4 określa generalną zasadę możliwości sprzedaży mieszkań komunalnych oddanych w najem, z wyjątkiem mieszkań określonych w tym przepisie.

Rozdział 5 określa wynajmowanie i wydzierżawianie nieruchomości oraz najem lokali użytkowych. Okres dzierżawy oraz cel dzierżawy i najmu. Sposób określenia stawek wywoławczych czynszu na dany rok.

Rozdział 6 określa obciążanie nieruchomości prawami rzeczowymi względnie hipoteką i do jakich wysokości.

Uchwała jest aktem prawa miejscowego, z tego względu zawiera tylko rozstrzygnięcia, do których upoważniają przepisy ustawy. Uchwała nie może zawierać przepisów określonych ustawą, co oznacza, że nie może zawierać tzw. powtórzeń ustawowych. Uchwała wymaga jednoczesnego stosowania odpowiednich przepisów ustawowych, o których mowa wyżej.


PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ RYDZINY
Rafał Skrzypczak