

U C H W A Ł A Nr XLVII/352/98

Rady Miejskiej w Jędrzejowie
z dnia 18 czerwca 1998 roku

w sprawie określenia zasad nabycia, zbycia i obciążenia
nieruchomości gruntowych oraz wydzierżawienia i 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 terytorialnym (tj. Dz. U. nr 13, poz. 74, z późniejszymi zmianami) w związku z art. 13 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 115 poz. 741) uchwała się co następuje:

I. Postanowienia ogólne.

§ 1.

Uchwała określa zasady nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości gruntowych oraz ich wydzierżawiania i najmu na okres dłuższy niż trzy lata.

§ 2..

Postanowień niniejszej uchwały nie stosuje się do lokali mieszkalnych w zakresie objętym Uchwałą Rady Miejskiej nr VII/59/95 z dnia 10.02.1995 roku w sprawie zasad i trybu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Gminy Jędrzejów.

§ 3.

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- a) nieruchomości - rozumie się przez to grunt wraz z częściami składowymi, z wyłączeniem budynków i lokali jeżeli stanowią odrębny przedmiot własności,

- b) lokalu - rozumie się przez to lokal mieszkalny lub lokal użytkowy określone zgodnie z definicjami zawartymi w ustawach z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz. U. nr 85 poz. 388) i z dnia 2 lipca 1994 roku o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. Nr 105 poz. 509 z późniejszymi zmianami),
- c) zbyciu - rozumie się przez to zarówno sprzedaż jak i ustanowienie użytkowania wieczystego,
- d) ustawie - rozumie się przez to ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. nr 115 poz. 741).

§ 4.

Niezależnie od postanowień zawartych w niniejszej uchwale nabywanie, zbywanie, obciążanie oraz długoterminowe umowy najmu i dzierżawy nieruchomości (lokali) muszą być dokonywane w zgodzie z obowiązującymi przepisami ustaw.

II. Zasady nabywania nieruchomości i lokali przez Gminę.

§ 5.

Nabywanie nieruchomości (lokali) na rzecz gminy dokonuje się w przypadkach uzasadnionych interesem gminy, a w szczególności

- a) potrzebami inwestycyjnymi,
- b) potrzebą realizacji zadań własnych i zleconych,
- c) tworzeniem zasobów gruntów przeznaczonych na realizację zorganizowanego budownictwa wielorodzinnego, jednorodzinnego i inne cele publiczne,
- d) scalaniem gruntów,

§ 6.

Warunki nabycia nieruchomości (lokalu) ustala się w drodze rokowań, które w imieniu gminy prowadzi co najmniej dwóch członków zarządu.

§ 7.

Rokowania w sprawie nabycia nieruchomości (lokalu) mogą być podjęte pod warunkiem, iż w budżecie gminy przewidziano wydatki na ten cel.

§ 8.

Jeśli cena nieruchomości (lokalu) podana przez stronę rokowań odbiega od cen wolnorynkowych występujących w obrocie dla tego rodzaju nieruchomości (lokalu) prowadzący w imieniu gminy rokowania zlecają sporządzenie szacunku wartości nieruchomości (lokalu) uprawnionemu biegłemu.

§ 9.

Po przeprowadzonych rokowaniach przedstawiciele gminy zdają sprawozdanie zarządowi, a zarząd podejmuje uchwałę o nabyciu nieruchomości (lokalu) lub o odstąpieniu od nabycia.

Podstawą uchwały zarządu jest protokół rokowań określający:

- oznaczenie nieruchomości (lokalu) i dokładny opis,
- dane dotyczący sprzedawcy,
- przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
- ustaloną cenę oraz warunki zapłaty łącznie z kosztami nabycia,
- inne istotne informacje dotyczące przedmiotu nabycia.

W przypadku sporządzenia szacunku wartości nieruchomości (lokalu) opinia biegłego stanowi załącznik do protokołu rokowań.

§ 10.

W przypadku zamiany nieruchomości (lokalu) pomiędzy gminą a inną osobą postanowienia § 5 - 9 stosuje się odpowiednio.

§ 11.

W przypadkach szczególnie uzasadnionych potrzebami gminy nabycie na jej rzecz nieruchomości (lokalu) może nastąpić w drodze przetargu. Przystępujący do przetargu reprezentant gminy działa na podstawie i w granicach udzielonego mu przez zarząd pełnomocnictwa, które określa maksymalną wysokość oferty gminy określoną przez zarząd. Pełnomocnictwo ma charakter jednorazowy i upoważnia do udziału w określonym przetargu dla konkretnej nieruchomości (lokalu).

III. Zasady zbywania nieruchomości i lokali stanowiących własność Gminy.

§ 12.

Zarząd przeznacza nieruchomości (lokale) do zbycia, jeżeli są zbędne dla realizacji zadań gminy i zaspokajania potrzeb ogólnych mieszkańców, a także gdy przemawia za tym słuszny interes ekonomiczny gminy.

§ 13.

Nieruchomości (lokale) zbywa się stosując tryb przetargowy. Tryb przetargowy nie ma zastosowania tylko w przypadkach określonych przepisami ustawy.

§ 14.

Zbywając nieruchomości (lokale) zarząd uwzględnia przysługujące najemcom i dzierżawcom pierwszeństwo oraz wynikające z wcześniej zawartych umów prawo pierwokupu.

§ 15.

Przetarg następuje w trybie przewidzianym w przepisach ogólnie obowiązujących z zachowaniem następujących zasad:

- a) przedmiotem przetargu jest cena nabycia lub cena nabycia i spełnienie innych wymogów określonych w warunkach przetargu.
- b) postąpienie nie może wynosić mniej niż 1% ceny wywoławczej,
- c) nieruchomości (lokale) nie zbyte w pierwszym przetargu wystawia się do drugiego przetargu obniżając cenę o nie więcej niż 20% ceny wywoławczej z pierwszego przetargu.
- d) nieruchomości (lokale) nie zbyte w drugim przetargu mogą być ponownie wystawione na przetarg lub zbyte w trybie bezprzetargowym, przy czym cena nie może być obniżona więcej niż o 50% ceny wywoławczej z pierwszego przetargu.

§ 16.

1. W trybie bezprzetargowym nieruchomości (lokale) zbywane są po przeprowadzeniu rokowań. Rokowania dotyczą warunków nabycia w tym rozłożenia ceny na raty i innych istotnych postanowień umowy z wyjątkiem ceny. Cenę ustala się według zasad zawartych w § 20 - 22 niniejszej uchwały.
2. Rokowania w imieniu gminy prowadzi co najmniej dwóch członków zarządu. Z rokowań sporządza się protokół zawierający ustalenia potwierdzone podpisami rokujących stron.

§ 17.

Po przeprowadzonych rokowaniach zarząd podejmuje uchwałę o zbyciu nieruchomości (lokali) lub odmownie zbycia. Podstawą uchwały jest protokół rokowań.

§ 18.

W wypadku oddawania gruntu w użytkowanie wieczyste ustala się okres użytkowania na 99 lat. Jeżeli grunt oddawany w użytkowanie wieczyste ma szczególne znaczenie w planach gospodarczych gminy okres użytkowania wieczystego ustala się na 40 lat.

§ 19.

1. Wysokość pierwszej opłaty rocznej za grunt oddawany w użytkowanie wieczyste ustala się, z wyjątkiem przypadków określonych w przepisach szczególnych:
 - a) dla gruntów pod budownictwo mieszkaniowe 25% ceny nieruchomości gruntowej,
 - b) dla pozostałych 25% ceny nieruchomości gruntowej
2. Wysokość opłat rocznych z tytułu wieczystego użytkowania ustala zarząd zgodnie z przepisami ustawy.

§ 20.

Cenę zbycia lub cenę wywoławczą nieruchomości (lokalu) określa zarząd w uchwale.

§ 21.

W celu ustalenia ceny zarząd zleca szacunek biegłemu.

§ 22.

Cenę lokali mieszkalnych ustala się w wysokości równej wartości lokalu ustalonej przez biegłego, w przypadku innych nieruchomości lub lokali cena nie może być niższa niż wartość.

§ 23.

Szacunki biegłego winny być dokonane bezpośrednio przed podjęciem uchwały o której mowa w § 20 nie wcześniej niż 3 miesiące przed zbyciem nieruchomości (lokalu).

IV. Zasady obciążania nieruchomości

§ 24.

1. Obciążanie nieruchomości gminy ograniczonymi prawami rzeczowymi następuje według zasad przewidzianych w kodeksie cywilnym i w ustawie o księgach wieczystych i hipotece z tym zastrzeżeniem, iż ustanowienie ograniczanego prawa rzeczowego o wartości powyżej złotych wymaga zgody Rady Gminy wyrażonej w odrębnej uchwale.
2. Ustanowienie trwałego zarządu dla jednostki organizacyjnej uchwała się na zasadach określonych w rozdziale 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

V. Zasady dzierżawy i najmu nieruchomości i lokali na okres powyżej 3 lat.

§ 25.

Najemców (dzierżawców) nieruchomości (lokali) stanowiących własność gminy albo pozostających we władaniu gminy wyłania się w drodze przetargu z zastrzeżeniem treści § 2 i § 27 niniejszej uchwały.

§ 26.

Tryb przetargowy nie ma zastosowania w zakresie umów najmu zawieranych z gminnymi jednostkami organizacyjnymi nie prowadzącymi działalności gospodarczej, z najemcami lub dzierżawcami w sytuacjach, o których stanowi § 31 uchwały, a także w przypadku przedłużenia istniejących już umów dzierżawnych, najmu.

§ 27.

Przetargi przeprowadza wyłoniona przez zarząd komisja w składzie co najmniej 3 osób. Komisja każdorazowo ustala szczegółowy regulamin działania komisji przetargowej, warunki przetargu, wywoławczą stawkę czynszu, wysokość wadium, wielkość postąpienia. Z czynności swych komisja sporządza protokół.

§ 28.

Przedmiotem przetargu na najem (dzierżawę) jest roczna lub miesięczna stawka czynszu za 1 m². Niezależnie od czynszu najemca (dzierżawca) jest obciążony kosztami utrzymania i eksploatacji nieruchomości (lokalu), o czym jest informowany przed przystąpieniem do przetargu.

§ 29.

W przypadku nie wyłonienia najemcy (dzierżawcy) w pierwszym przetargu ogłasza się drugi przetarg przy czym wywoławcza stawka czynszu w drugim przetargu może być obniżona nie więcej niż o 10%.

§ 30.

Nie wyłonienie najemcy (dzierżawcy) w drugim przetargu umożliwia zawarcie umowy w trybie bezprzetargowym z oferentem dającym najkorzystniejsze dla gminy warunki zawarcia umowy najmu lub dzierżawy. O zawarciu takiej umowy decyduje zarząd biorąc pod uwagę interes ekonomiczny gminy.

§ 31.

1. Czynsze najmu (dzierżawy) za nieruchomości i lokale wynajęte i wypożyczone w trybie bezprzetargowym mogą być podwyższane nie częściej niż co 6 miesięcy zgodnie z wskaźnikiem GUS wzrostu cen i usług konsumpcyjnych z zachowaniem 1- miesięcznego okresu wypowiedzenia.
2. Czynsze najmu (dzierżawy) zawarte w trybie przetargowym mogą być podwyższane w trybie opisanym w ustępie 1 nie wcześniej niż po upływie 1 roku od zawarcia umowy.
3. Klauzula o trybie podwyższenia czynszu na podstawie ust. 1 i 2 musi być zawarta w treści umowy. Zasada ta jest podawana do wiadomości uczestnikom przetargu jeszcze przed jego rozpoczęciem.

§ 32.

W przypadku wyrażenia zgody na podnajem lokalu lub poddzierżawę ustalony dla najemcy (dzierżawcy) czynsz ulega wzrostowi o 50%.

§ 33.

1. Zmiana przeznaczenia przedmiotu najmu (dzierżawy) lub czynienie nakładów ulepszających przedmiot najmu (dzierżawy) wymagają zgody zarządu na piśmie. Wyrażając zgodę zarząd określa rodzaj i zakres prac, maksymalną wysokość nakładów podlegających zwrotowi oraz termin i sposób zwrotu nakładów. Nakłady przewyższające te kwoty nie podlegają zwrotowi.
2. Klauzula o zasadach rozliczania nakładów winna być zawarta w umowie.

VI. Postanowienia końcowe.

§ 34.

Odstępstwo od zasad określonych w niniejszej uchwale wymaga zgody Rady Gminy Jędrzejów

§ 35.

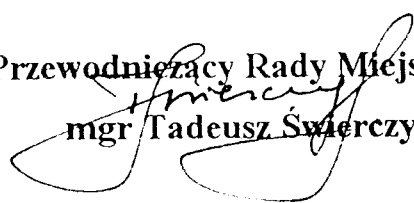
Zobowiązuje się zarząd do składania corocznych sprawozdań z wykonania niniejszej uchwały wraz z informacją o stanie mienia komunalnego.

§ 36.

Wykonanie uchwały porusza się Zarządowi Miejskiemu w Jędrzejowie.

§ 37.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Miejskiej

mgr Tadeusz Świerczyński