

UCHWAŁA NR XXXIV/ 131 /05 RADY MIASTA WYSOKIE MAZOWIECKIE

z dnia 31 sierpnia 2005r.

w sprawie określenia zasad nabycia, zbycia i obciążania nieruchomości gruntowych oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż 3 lata.

Na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U z 2001r Nr 142, poz. 1591, z 2002r Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984 Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003r Nr 80 poz. 717 i Nr 162, poz. 1568 oraz z 2004r Nr 102 poz. 1055, Nr 116 poz. 1203) i art. 13 ust. 2 i 2a, art. 14 ust. 5, art. 37 ust. 3, art. 84 ust. 3 i art. 146 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2004r Nr 261, poz. 2603 i Nr 281 poz. 2782 oraz z 2005r. Nr 130, poz. 1087) Rada Miasta uchwała, co następuje:

I. Zasady ogólne

§ 1.1. Uchwała określa zasady nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości gruntowych oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata oraz zadania i kompetencje należące zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami do Rady Miasta, które mogą być wykonywane przez Burmistrza Miasta bez uzyskiwania każdorazowej zgody Rady Miasta.

2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 2.1) Mieście – rozumie się przez to gminę miejską Wysokie Mazowieckie,
- 2.2) Burmistrzu Miasta – rozumie się przez to Burmistrza Miasta Wysokie Mazowieckie,
- 2.3) Ustawie – rozumie się ustawę z dnia 21 sierpnia 1997r o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2004r. Nr 261, poz. 2603, Nr 281, poz. 2782)

II. Zbywanie nieruchomości.

§ 2. 1. Burmistrz Miasta przeznacza nieruchomości do zbycia stosując tryb przetargowy z uwzględnieniem pierwszeństwa przysługującego z ustawy i z ust. 2.

2. Działki budowlane oddane w użytkowanie wieczyste mogą być sprzedawane ich użytkownikom wieczystym.

§ 3. W trybie bezprzetargowym mogą być zbywane nieruchomości w wypadkach określonych w ustawie i przepisach szczególnych, a ponadto jeżeli zbywanie nieruchomości przeznaczone są pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne na realizację urządzeń infrastruktury technicznej lub innych celów publicznych, jeżeli cele te będą realizowane przez podmioty, dla których są celami statutowymi i których dochody przeznacza się w całości na działalność statutową.

§ 4. Przedmiotem przetargu dla nieruchomości zbywanych w trybie przetargowym mogą być: cena nabycia, wysokość pierwszej opłaty, ewentualnie spełnienie innych wymogów określonych w warunkach przetargu.

§ 5. 1. Dla nieruchomości zbywanych bez zachowania trybu przetargowego, cenę nabycia ustala w drodze rokowań i nie może być ona niższa od ich wartości.

2. Do ustalonej ceny stosowane mogą być dodatkowo bonifikaty przewidziane w ustawie lub niniejszej uchwale.

§ 6. 1. Cenę zbycia lub wywoławczą Burmistrz Miasta określa w zarządzeniu o przeznaczeniu nieruchomości do zbycia.

2. Burmistrz Miasta określa cenę w oparciu o wycenę rzeczoznawcy majątkowego sporządzoną nie dalej jak 3 miesiące przed podjęciem zarządzenia.

3. Postanowienia dotyczące ceny sprzedaży nieruchomości wiążą w okresie 9 miesięcy od dnia podjęcia zarządzenia.

4. Na poczet ceny zalicza się uzgodnione z wynajmującym lub dzierżawcą nakłady dokonane na przedmiocie podlegającym zbyciu, a poniesione przez niego i nie rozliczone uprzednio przez wynajmującego.

5. Cenę nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków, ustaloną przez rzeczoznawcę majątkowego, obniża się o 30%.

§ 7. 1. Wysokość pierwszej opłaty za nieruchomość gruntową oddawaną w użytkowanie wieczyste wynosi 25% ceny gruntu, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Pierwszą opłatę w wysokości 15% ustala się dla nieruchomości:

- 2.1) Przeznaczonych na działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, oświatową, wychowawczą, naukową lub badawczo – rozwojową.
- 2.2) Przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe na realizację urządzeń infrastruktury technicznej lub innych celów publicznych.

§ 8. Wyraża się zgodę na sprzedaż nieruchomości stanowiących własność miasta Skarbowi Państwa lub innym jednostkom samorządu terytorialnego za cenę niższą niż wartość rynkowa nieruchomości albo oddawane im w użytkowanie wieczyste bez pobierania pierwszej opłaty.

III. Zamiana nieruchomości.

§ 9. 1. Zamiany nieruchomości dokonuje się w wypadkach uzasadnionych interesami Miasta.

2. Zamiany dokonuje się w szczególności ze względu na:

- 2.1) zamierzenia inwestycyjne,
- 2.2) konieczność realizacji zadań własnych i zleconych,
- 2.3) obowiązki Miasta wynikające z przepisów szczególnych,
- 2.4) scalenie nieruchomości i ich ponowny podział na działki gruntu,
- 2.5) tworzenie gminnych zasobów nieruchomości na cele rozwojowe Miasta i zorganizowanej działalności inwestycyjnej,
- 2.6) tworzenie gminnych zasobów nieruchomości na realizację budownictwa mieszkaniowego oraz związanych z tym budownictwem urządzeń infrastruktury technicznej,

2.7) realizację innych celów publicznych.

3. Wzajemne rozliczenie się stron z tytułu zamiany nieruchomości dokonywane będzie na podstawie wartości ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego. Rozliczenie to może dodatkowo uwzględniać również wzajemne odszkodowanie lub inne wzajemne zobowiązania stron.

4. Wyraża się zgodę na zawieranie umów zamiany między Skarbem Państwa a Miastem oraz między Miastem a jednostkami samorządu terytorialnego bez obowiązku dokonywania dopłat w przypadku różnej wartości zamienianych nieruchomości.

IV. Obciążenia nieruchomości

§ 10. Obciążanie nieruchomości następować będzie według zasad określonych w Kodeksie Cywilnym i ustawie z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. Nr 19 poz. 147 z późn zm.).

§ 11. Wyraża się zgodę na nieodpłatne obciążanie ograniczonymi prawami rzeczowymi nieruchomości stanowiących własność miasta na rzecz Skarbu Państwa lub innych jednostek samorządu terytorialnego.

V. Nabywanie nieruchomości.

§ 12. 1. Nabywanie nieruchomości dokonuje się w wypadkach uzasadnionych interesami Miasta.

2. Nabywa się nieruchomości w szczególności z uwagi na:

2.1) potrzeby inwestycyjne,

2.2) potrzeby realizacji zadań własnych i zleconych,

2.3) postanowienia przepisów szczególnych,

2.4) scalanie nieruchomości i ich ponowny podział na działki gruntu,

2.5) tworzenie gminnych zasobów nieruchomości na cele rozwojowe Miasta i zorganizowanej działalności inwestycyjnej,

2.6) tworzenie gminnych zasobów nieruchomości na realizację budownictwa mieszkaniowego oraz związanych z tym budownictwem urządzeń infrastruktury technicznej,

2.7) realizację innych celów publicznych.

3. Wyraża się zgodę na dokonywanie darowizny nieruchomości na cele publiczne, a także zbywanie w formie darowizny na rzecz Skarbu Państwa i nabywania w formie darowizny od Skarbu Państwa.

VI. Dzierżawa i najem nieruchomości na okres dłuższy niż 3 lata.

§ 13. 1. Najemców i dzierżawców wyłania się w wyniku ustalenia strony umowy w drodze przetargu z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Postanowienia ust. 1 nie mają zastosowania do nieruchomości :

2.1) przeznaczonych na potrzeby administracji samorządowej,

- 2.2) przeznaczonych na potrzeby gminnych zakładów i jednostek budżetowych,
- 2.3) na które nie wyłoniono strony umowy w kolejnych dwóch przetargach ogłoszonych w trybie § 17 oraz postanowień określonych w § 18 uchwały.

§ 14. 1. Przetargi przeprowadza komisja w składzie co najmniej 3 osób.

2. Szczegółowe zasady działania komisji określa Burmistrz Miasta, ustalając skład osobowy komisji, warunki przetargu, cenę wywoławczą, wysokość wadium i postąpienia.

3. Przedmiotem przetargu na najem lub dzierżawę jest roczna lub miesięczna opłata czynszu lub dodatkowe wymogi określone w warunkach przetargu.

§ 15. 1. W przypadku nie wyłonienia strony umowy w pierwszym przetargu ogłasza się drugi przetarg z możliwością obniżenia ceny wywoławczej, jednak nie niższej niż 50% tej ceny.

2. Nie wyłonienie strony umowy w drugim przetargu umożliwia zawarcie umowy z oferentem proponującym w rokowaniach najkorzystniejsze warunki, jednak nie niższe niż 40% jej ceny.

§ 16. 1. Dotychczasowemu dzierżawcy lub najemcy przysługuje prawo pierwszeństwa zawarcia umowy na dalszy okres dzierżawy lub najmu, jeżeli przed wygaśnięciem umowy złoży wniosek o zawarcie umowy na dalszy okres.

2. Wniosek o zawarcie umowy dzierżawy lub najmu na dalszy okres zawierać powinien ofertę cenową.

3. Umowa z dzierżawcą lub najemcą na dalszy okres może być zawarta w przypadkach gdy nie koliduje to z interesami Miasta oraz pod warunkiem, że dzierżawca lub najemca wywiązywał się z postanowień dotychczasowej umowy.

§ 17. 1. Należności Miasta przewidziane w umowach podlegają zmianie na wypadek spadku siły nabywczej pieniądza, w odstęпах różnych, zgodnie ze wskaźnikami wzrostu cen towarów i usług ogłaszanych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, określonymi w odrębnych przepisach.

2. Burmistrz Miasta może w uzasadnionych przypadkach odstąpić od waloryzacji należności przewidzianych w ust. 1.

§ 18. 1. Zmiana przeznaczenia przedmiotu umowy wymaga uprzedniego uzyskania zgody Burmistrza Miasta i ustalenia nowych warunków umowy, w tym ustalenia nowej wysokości należności przewidzianych w umowie.

2. Samowolna zmiana przeznaczenia przedmiotu umowy lub przekazanie uprawnień wynikających z umowy na osobę trzecią stanowi podstawę zastosowania sankcji przewidzianych w Kodeksie Cywilnym.

§ 19. 1. Zwrot nieruchomości lokalu będącymi przedmiotem umowy, a po jej wygaśnięciu lub rozwiązaniu, następuje na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, co skutkuje zobowiązaniem do rozliczenia nakładów dokonanych w okresie trwania umowy, na które wcześniej wyrażono pisemną zgodę.

2. Nakłady poniesione przez dzierżawcę lub najemcę na użytkowaną nieruchomość na które Burmistrz Miasta nie wyraził pisemnej zgody, nie podlegają rozliczeniu.

3. Nakłady obciążające Miasto, a dokonane przez najemcę lub dzierżawcę winny być rozliczane niezwłocznie po ich dokonaniu i komisyjnym odbiorze z udziałem stron umowy, lecz nie później niż w terminie 3 miesięcy od daty przedłożenia prawidłowo sporządzonego rozliczenia.

VII. Inne postanowienia

§ 20. 1. Nieruchomości Miasta przekazywane są w trwały zarząd na rzecz miejskich jednostek organizacyjnych nie posiadających osobowości prawnej w celu wyposażenia ich w majątek nieruchomy niezbędny do prowadzenia przez nie działalności statutowej.

2. Nieruchomości mogą również być tym jednostkom oddawane w najem, dzierżawę lub użyczenie na cele związane z ich działalnością statutową.

§ 21. Wyraża się zgodę na udzielania przez Burmistrza Miasta bonifikat od opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu, jeżeli nieruchomość stanowiąca własność miasta oddana jest:

2.1) na cele mieszkaniowe, na realizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz innych celów publicznych – w wysokości 10%

2.2) jednostkom organizacyjnym, które prowadzą działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, oświatową, naukową, badawczo-rozwojową, wychowawczą, sportową lub turystyczną, na cele niezwiązane z działalnością zarobkową – w wysokości 60%.

2.3) na siedziby organów administracji państwowej – w wysokości 50%,

§ 22. 1. Nieruchomości z gminnego zasobu nieruchomości mogą być wnoszone jako wkłady niepieniężne do spółek z udziałem Miasta.

2. Do spółek z udziałem miasta wnoszone jako wkład niepieniężny mogą być nieruchomości gruntowe w użytkowaniu wieczystym.

§ 23. Właściciele nieruchomości oraz użytkownicy wieczysti, o których mowa w art. 144 ustawy, uczestniczą w kosztach budowy urządzeń infrastruktury technicznej poprzez wnoszenie na rzecz Miasta opłat adiacenckich wynoszących 15% różnicy między wartością jaką nieruchomość miała przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej, a wartością jaką nieruchomość ma po ich wybudowaniu.

VIII. Przepisy końcowe.

§ 24. Zobowiązuje się Burmistrza Miasta do składania Radzie Miasta rocznych sprawozdań z wykonania niniejszej uchwały.

§ 25. Traci moc uchwała Nr XXXIV/145/01 Rady Miasta Wysokie Mazowieckie z dnia 28 czerwca 2001 roku w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości gruntowych stanowiących własność miasta oraz ich najmu na okres dłuższy niż trzy lata.

§ 26. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta.

§ 27. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

Przewodniczący Rady

Józef Sokolik