

**Uchwała Nr XXXVI/ 256 / 2005**  
**Rady Miejskiej w Opatowie**  
**z dnia 28 października 2005 roku**

**w sprawie określenia zasad nabycia, zbycia i obciążania nieruchomości oraz ich  
wydzierżawiania 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 gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 roku Nr 142, poz. 1591 i z 2002 roku Nr 23, poz. 220; Nr 62, poz. 558; Nr 113, poz. 984; Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz.1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457), art. 13 ust. 1 i art. 37 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 roku Nr 261,poz 2603 z późn. zm.) uchwała się co następuje:

**I. Postanowienia ogólne**

§ 1

Uchwała niniejsza określa zasady nabywania nieruchomości przez Gminę Opatów do gminnego zasobu, zasady zbywania, obciążania, użyczenia oraz wydzierżawiania i wynajmowania nieruchomości stanowiących własność Gminy Opatów na okres dłuższy niż trzy lata.

§ 2

Ilekcroć w uchwale jest mowa o:

- „ustawie” – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 roku Nr 261, poz. 2603 ze zmianami),
- „nieruchomości” – rozumie się przez to nieruchomości gruntowe, tj. grunty zabudowane i niezabudowane,
- „lokalu” – rozumie się przez to lokale użytkowe.
- „Burmistrzu” – rozumie się przez to Burmistrza Miasta i Gminy Opatów,
- „Radzie Miejskiej” – rozumie się przez to Radę Miejską w Opatowie,
- „Gminie” – rozumie się przez to Gminę Opatów

§ 3

Postanowień niniejszej uchwały nie stosuje się do lokali mieszkalnych, dla których obowiązują odrębne uregulowania w uchwałach:

- w sprawie określenia „Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Opatów w latach 2003 – 2007”
- w sprawie przeznaczenia do sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność gminy Opatów oraz określenia kryteriów sprzedaży tych lokali.
- W sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Opatów.

§ 4

Niezależnie od postanowień zawartych w niniejszej uchwale nabywanie, zbywanie, obciążanie lub wynajmowanie i wydzierżawianie nieruchomości musi być dokonywane zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy.

## II. Zasady nabywania nieruchomości i lokali przez gminę oraz zamiany nieruchomości

### § 5

Nabywanie nieruchomości (lokali) na rzecz gminy dokonuje się w przypadkach uzasadnionych interesem Gminy za zgodą Rady Miejskiej, a w szczególności:

- a) potrzebami inwestycyjnymi,
- b) potrzebą realizacji zadań własnych i zleconych,
- c) tworzeniem zasobów gruntów przeznaczonych na realizację zorganizowanego budownictwa wielorodzinnego i inne cele publiczne,
- d) tworzeniem jednostek skoncentrowanego budownictwa jednorodzinnego,
- e) scalaniem gruntów,
- f) uzasadnionych względami społecznymi – dla potrzeb użyteczności publicznej.

### § 6

1. Warunki nabycia nieruchomości ustala w imieniu gminy Burmistrz w drodze rokowań.
2. W przypadkach szczególnie uzasadnionych potrzebami gminy nabycie na jej rzecz nieruchomości może nastąpić w formie przystąpienia do przetargu.

### § 7

Przystąpienie do rokowań lub przetargu w sprawie nabycia nieruchomości może być podjęte pod warunkiem, że w budżecie gminy przewidziano wydatki na ten cel.

### § 8

Cena nabywanej nieruchomości powinna być ustalona przez rzeczoznawcę majątkowego i kształtować się na poziomie cen rynkowych obowiązujących na terenie, na którym jest zlokalizowana dana nieruchomość.

W przypadku gdy cena nabywanej nieruchomości przekroczy 10% wartości nieruchomości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego, wymagana jest zgoda Rady Miejskiej.

### § 9

Z przeprowadzonych rokowań sporządza się protokół określający:

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

Sporządzony szacunek wartości nieruchomości (lokalu) - opinia rzeczoznawcy stanowi załącznik do protokołu rokowań.

### § 10

1. W przypadku zamiany nieruchomości (lokalu) między gminą a innymi osobami trzecimi postanowienia § 5 do 9 włącznie stosuje się odpowiednio.
2. Rozliczenie należności stron z tytułu zamiany nieruchomości może obejmować oprócz wartości nieruchomości również odszkodowania, koszty przygotowania dokumentacji, aktu notarialnego i inne wzajemne zobowiązania stron.

## § 11

1. W przypadku nabycia nieruchomości (lokalu) na rzecz gminy w formie przetargu przystępujący do licytacji z ramienia gminy działa na podstawie i w granicach udzielonego mu przez Burmistrza pełnomocnictwa, które określa maksymalną wysokość oferty gminy.
2. Pełnomocnictwo ma charakter jednorazowy i upoważnia do udziału w określonym przetargu dla konkretnej nieruchomości (lokalu).
3. Pełnomocnictwo ma charakter dokumentu pisemnego.

### **III. Zasady zbywania nieruchomości i lokali stanowiących własność gminy.**

## § 12

Do zbycia Rada Miejska przeznaczają nieruchomości (lokale) zbędne do realizacji zadań gminy i zaspokajania potrzeb ogólnych mieszkańców, a także gdy przemawia za tym słuszny interes ekonomiczny gminy.

## § 13

Zbycie nieruchomości następuje w drodze przetargu lub w drodze bezprzetargowej po uprzednim przeznaczeniu jej do zbycia i ujęciu przez Burmistrza w wykazie, o którym mowa w art. 35 ustawy.

Zbycie nieruchomości następuje w drodze przetargu:

1. ustnego ograniczonego lub nieograniczonego – w celu uzyskania najwyższej ceny,
2. pisemnego ograniczonego lub nieograniczonego w celu wyboru najkorzystniejszej oferty,

Zbycie nieruchomości w drodze bezprzetargowej następuje w przypadkach określonych ustawą o gospodarce nieruchomościami oraz w innych ustawach.

## § 14

Rada Miejska może przyznać pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości – lokali ich najemcom lub dzierżawcom, a także może zwolnić z obowiązku zbycia w drodze przetargu nieruchomości:

1. Przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne lub na realizację urządzeń infrastruktury technicznej albo innych celów publicznych, jeżeli cele te będą realizowane przez podmioty, dla których są to cele statutowe i których dochody przeznacza się w całości na działalność statutową.
2. Gdy zbycie następuje na rzecz osoby, która dzierżawi nieruchomość na podstawie umowy zawartej co najmniej na 10 lat, jeżeli nieruchomość ta została zabudowana na podstawie zezwolenia na budowę – w przypadku gdy o nabycie ubiega się jeden podmiot.

## § 15

Przy sprzedaży bezprzetargowej Rada Miejska może udzielić bonifikaty od ceny nieruchomości ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego w przypadkach określonych ustawą o gospodarce nieruchomościami.

## § 16

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

- a) nieruchomości nie zbyte w pierwszym przetargu wystawia się do drugiego przetargu, a cena może być obniżona do 50% ceny wywoławczej z pierwszego przetargu,
- b) nieruchomości (lokale) nie zbyte w drugim przetargu mogą być zbyte w trybie bezprzetargowym.

#### § 17

1. W celu przeprowadzenia przetargu Burmistrz powołuje komisję przetargową.
2. Z przetargu sporządza się protokół, który jest podstawą do zawarcia umowy.

#### § 18

1. W trybie bezprzetargowym zbywa się nieruchomości po przeprowadzeniu rokowań.
2. Rokowania w imieniu gminy prowadzi komisja powołana przez Burmistrza. Z rokowań sporządza się protokół, w którym zawarte jest stanowisko w sprawie zbycia nieruchomości lub odmowy zbycia.

#### § 19

1. W przypadku oddawania gruntu w wieczyste użytkowanie, ustala się okres użytkowania na 99 lat.
2. Jeżeli grunt oddawany w użytkowanie wieczyste ma szczególne znaczenie w planach gospodarczych gminy, okres użytkowania wieczystego ustala się na okres 40 lat.
3. Za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pobiera się opłatę pierwszą i opłaty roczne.
4. Stawka procentowa opłaty pierwszej z tytułu użytkowania wieczystego wynosi 25% ceny nieruchomości gruntowej.

#### § 20

1. W celu ustalenia wartości nieruchomości Burmistrz zleca sporządzenie szacunku rzeczoznawcy majątkowemu.
2. Wycena nieruchomości winna być dokonana bezpośrednio przed przeznaczeniem do zbycia nieruchomości.

### **IV. Zasady obciążania nieruchomości i lokali stanowiących własność gminy.**

#### § 21

1. Burmistrz może dokonywać obciążania nieruchomości stanowiących własność Gminy, polegające w szczególności na:
  - 1/. oddaniu nieruchomości w użytkowanie,
  - 2/. ustanowieniu służebności,
  - 3/. ustanowieniu hipoteki do wysokości zobowiązań finansowych wynikających z uchwał podejmowanych przez Radę Miejską.
2. Obciążanie nieruchomości następuje według zasad przewidzianych w Kodeksie Cywilnym, ustawie o Księgach wieczystych i hipotece.
3. Obciążanie nieruchomości następuje za wynagrodzeniem w formie opłat rocznych.
4. Stawki opłat rocznych nie mogą być niższe aniżeli stosowane w przypadku oddawania nieruchomości w użytkowanie wieczyste.
5. Nieodpłatne obciążanie nieruchomości prawem użytkowania lub służebnością może nastąpić tylko na rzecz Skarbu Państwa, innej jednostki samorządu terytorialnego lub gminnej jednostki organizacyjnej.

## V. Zasady dzierżawy i najmu nieruchomości na okres powyżej trzech lat.

### § 22

1. Nieruchomości stanowiące własność gminy albo pozostające we władaniu gminy oddaje się w dzierżawę, najem lub użytkowanie na okres dłuższy niż 3 lata w trybie przetargowym, z zastrzeżeniem ust. 2

2. Burmistrz może odstąpić od przetargu, jeżeli oddanie w dzierżawę, najem lub użytkowanie następuje:

- 1/. na rzecz osoby, która wybudowała na gruncie gminy stały lub tymczasowy obiekt budowlany, jak również na rzecz jej następcy prawnego,
- 2/. na rzecz osoby, która korzystała jako ostatnia z nieruchomości na podstawie umowy przez okres co najmniej 3 lat,
- 3/. na rzecz osoby od której zakupiono daną nieruchomość,
- 4/. na cel urządzenia zieleńców i ogródków przydomowych,
- 5/. na rzecz gminnych jednostek organizacyjnych,
- 6/. na rzecz Skarbu Państwa lub innej jednostki samorządu terytorialnego,
- 7/. pod kabiny telefoniczne i tablice reklamowe,
- 8/. na urządzenie dojazdów, podjazdów służących do obsługi istniejącej zabudowy.

3. W innych przypadkach niż określone w ust. 2 odstąpienie od przetargu będzie wymagało każdorazowo odrębnej uchwały Rady Miejskiej.

### § 23

Przetargi przeprowadza wyłoniona przez Burmistrza Komisja przetargowa. Komisja każdorazowo ustala prawidłowość ogłoszenia przetargu (przedmiot przetargu, wywoławczą wysokość czynszu, wysokość postąpienia, zachowanie terminu ogłoszenia o przetargu, sprawdza listę uczestników przetargu). Z czynności swych Komisja sporządza protokół. Protokół z przeprowadzonego przetargu stanowi podstawę do zawarcia umowy.

### § 24

1. Przedmiotem przetargu na dzierżawę lub najem jest stawka czynszu za 1 m<sup>2</sup>. Wysokość stawki wywoławczej czynszu określa Burmistrz w zarządzeniu.
2. Przystąpienie do przetargu na dzierżawę nieruchomości może być warunkowane realizacją przez dzierżawcę określonego sposobu zagospodarowania nieruchomości lub innych obowiązków umownych.

### § 25

W przypadku nie wyłonienia dzierżawcy w pierwszym przetargu może być ogłoszony drugi przetarg, przy czym wywoławcza stawka czynszu w drugim przetargu może być obniżona do 30%.

### § 26

Nie wyłonienie dzierżawcy w drugim przetargu umożliwia zawarcie umowy w trybie bezprzetargowym po przeprowadzeniu rokowań z oferentem dającym najkorzystniejsze dla gminy warunki zawarcia umowy dzierżawy. O zawarciu takiej umowy decyduje Burmistrz biorąc pod uwagę interes ekonomiczny gminy. Protokół z rokowań stanowi podstawę do zawarcia umowy.

## § 27

1. Każda umowa musi być sporządzona w formie pisemnej.
2. Termin płatności czynszu określony jest w umowie dzierżawy.
3. Wyzierżawiający zastrzega w umowie, że oprócz czynszu dzierżawca będzie ponosił podatki i inne opłaty związane z podmiotem dzierżawy oraz koszty ubezpieczenia nieruchomości od zdarzeń losowych.

## § 28

1. Czynsze dzierżawne za nieruchomości wydierżawione mogą być podwyższone raz w roku w przypadku gospodarczo i społecznie uzasadnionym.
2. Klauzula o trybie podwyższenia czynszu na podstawie ust. 1 musi być zawarta w umowie. Zasada ta jest podana do wiadomości uczestnikom przetargu jeszcze przed jego rozpoczęciem.

## § 29

Dzierżawca nieruchomości nie może bez pisemnej zgody Burmistrza poddzierżawić, podnająć lub oddać w użyczenie nieruchomości lub jej część osobom trzecim.

## § 30

1. Zmiana przeznaczenia przedmiotu dzierżawy lub czynienie nakładów ulepszających przedmiot dzierżawy wymagają zgody Burmistrza na piśmie. Wyrażając zgodę określa się rodzaj i zakres prac, maksymalną wysokość nakładów podlegających zwrotowi albo sposób ustalenia tej wysokości 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. Oddawanie nieruchomości w trwały zarząd.**

### § 31

Na zasadach i w trybie określonym w ustawie nieruchomości mogą być oddawane gminnym jednostkom organizacyjnym nie posiadającym osobowości prawnej w trwały zarząd na cele związane z ich działalnością.

## **VII. Postanowienia końcowe.**

### § 32

Odstępstwo od zasad określonych w niniejszej uchwale wymaga zgody Rady Miejskiej.

### § 33

Umowy dotyczące gospodarowania mieniem Gminy zawarte przed dniem obowiązywania niniejszej uchwały pozostają w mocy do końca okresu, na który zostały zawarte.

### § 34

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Opatów.

§ 35

Uchwała podlega podaniu do publicznej wiadomości w sposób zwyczajowo przyjęty na terenie gminy.

§ 36

1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

Przewodniczący  
Rady Miejskiej w Opatowie

/Krzysztof Wróblewski/