

w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami komunalnymi, stanowiącymi własność Gminy Koronowo.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 9 lit. "a" ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 13 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603)

**Rada Miejska
uchwala, co następuje:**

§ 1

Określa się zasady nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż 3 lata, stanowiących gminny zasób nieruchomości.

§ 2

1. Upoważnia Burmistrza Koronowa do gospodarowania nieruchomościami komunalnymi w zakresie:

- a. obrotu działkami nie zabudowanymi, przeznaczonymi pod budownictwo mieszkaniowe, rzemieślnicze, usługowo-handlowe, przemysłowe i lotniskowe oraz na realizację urządzeń infrastruktury technicznej o powierzchni nieprzekraczającej 0.50 hektara,
- b. sprzedaży wolnych lokali mieszkalnych i sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców z jednoczesnym oddaniem części gruntu w użytkowanie wieczyste lub na własność,
- c. oddawania nieruchomości w dzierżawę, użytkowanie, użyczenie, trwałe zarząd oraz najem na okres do 9 lat z jednoczesnym zwolnieniem z konieczności przeprowadzania każdorazowo przetargu,
- d. wyrażanie zgody komunalnym osobom prawnym na zrzeczenie się własności lub użytkowania wieczystego,
- e. przekształcania prawa użytkowania wieczystego w prawo własności na rzecz dotychczasowego użytkownika wieczystego - na jego wniosek,
- f. oddawania w wieczyste użytkowanie nieruchomości komunalnych Spółdzielniom, Związkom Spółdzielczym oraz innym osobom prawnym na podstawie art. 204 i 207 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

2. Upoważnia Burmistrza do:

- a. dokonywania wyboru formy prawnej przekazania nieruchomości osobom prawnym, fizycznym i jednostkom organizacyjnym nieposiadających osobowości prawnej i podawania do publicznej wiadomości wykazu nieruchomości przeznaczonych do obrotu cywilno-prawnego,
- b. przeprowadzania, jeżeli to wynika z przepisów prawa przetargu poprzedzającego

- zawarcie stosownych umów,
- c. zawierania umów cywilno-prawnych i wydawania decyzji administracyjnych w przypadkach określonych ustawą.

W przypadkach szczególnych przewidzianych przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, upoważnia Burmistrza do sprzedaży lub oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste w drodze bezprzetargowej.

§ 3

W kompetencji Rady Miejskiej pozostaje wyrażanie zgody na:

1. sprzedaż zamianę, nieruchomości zabudowanych i niezabudowanych przeznaczonych na różne cele,
2. sprzedaż, oddanie nieodpłatne w użytkowanie wieczyste, obciążanie ograniczonymi prawami rzeczowymi, zamianę nieruchomości, zamianę własności nieruchomości na prawo wieczystego użytkowania na własność między gminą a Skarbem Państwa,
3. sprzedaż wolnych lokali użytkowych z jednoczesnym oddaniem gruntu w wieczyste współużytkowanie lub na współwłasność,
4. nabywanie nieruchomości stanowiących własność lub pozostających w użytkowaniu wieczystym osób fizycznych i prawnych w drodze umów kupna, zamiany, nieodpłatnego przejęcia oraz innych form przewidzianych prawem, w celu zaspokojenia zbiorowych potrzeb wspólnoty.

§ 4

Upoważnia Burmistrza do:

1. określania sposobu i terminu zagospodarowania - w tym terminu rozpoczęcia i zakończenia zabudowy - nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste. Terminy wymienionych czynności mogą ulec przedłużeniu, jeżeli opóźnienie wynikało z przyczyn niezależnych po stronie nabywcy,
2. wyznaczania terminu dodatkowego i wyznaczania dodatkowych opłat rocznych niezależnie od opłat użytkowania wieczystego w razie nie dotrzymania przez użytkownika wieczystego ustalonych terminów,
3. żądania zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, jeżeli nabywca nieruchomości przed upływem 10 lat licząc od dnia jej nabycia, zbycia lub wykorzystania nieruchomości na inne cele niż wymienione w art. 68 ust. 1 pkt 1-3 lub przed upływem 5 lat na inne cele niż wymienione w ust. 1 pkt 7.
Nie dotyczy to zbycia na rzecz osoby bliskiej, pomiędzy jednostkami samorządu terytorialnego i pomiędzy jednostkami samorządu terytorialnego a Skarbem Państwa,
4. do składania w imieniu Gminy Koronowo oświadczeń na podstawie art. 109 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami w sprawie skorzystania lub nie skorzystania z przysługującego prawa pierwokupu nieruchomości.

§ 5

Upoważnia Burmistrza do bezprzetargowej sprzedaży lokali mieszkalnych z pomieszczeniami przynależnymi (piwnica, strych lub magazyn) na rzecz najemców z uwzględnieniem następujących warunków ich sprzedaży zawartych w załączniku nr 1 do tej uchwały.

§ 6

Zobowiązać Burmistrza do stosowania niżej podanych zasad przy oddawaniu w dzierżawę, użytkowanie, trwały zarząd oraz najem nieruchomości komunalnych:

1. przedmiotem dzierżawy lub najmu mogą być grunty nie zabudowane oraz lokale użytkowe,
2. ustalając czas trwania dzierżawy lub najmu w przypadku, gdy jego przedmiot wymaga od dzierżawcy lub najemcy nakładów na adaptację, przebudowę, rozbudowę lub zabudowę należy uwzględnić projektowane wielkości nakładów dzierżawcy lub najemcy,
3. w umowach dzierżawy, najmu, użytkowania lub decyzjach o trwałym zarządzie należy zamieszczać odpowiednie postanowienie umożliwiające aktualizację wysokości czynszów i terminów dzierżawnych,
4. nieruchomości komunalne mogą być oddane w użytkowanie osobom prawnym oraz osobom fizycznym, które prowadzą działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową i wychowawczą oraz sportowo-turystyczną na cele nie związane z prowadzeniem działalności zarobkowej.
5. Burmistrz zobowiązany jest zastrzec w zawieranych umowach użytkowania możliwość odstąpienia od umowy w przypadku gdy:
 - a. nieruchomość wykorzystywana jest przez użytkownika niezgodnie z przeznaczeniem określonym umową lub statutowym zakresem działania użytkownika,
 - b. użytkownik zadysponuje na rzecz osób trzecich użytkowaną nieruchomością bez zgody Burmistrza.
6. Nieruchomości komunalne mogą być oddane komunalnym jednostkom organizacyjnym nie posiadającym osobowości prawnej w trwały zarząd w drodze decyzji Burmistrza.
7. Nieruchomości komunalne mogą być oddane w bezpłatne używanie (użyczenie) osobom fizycznym lub prawnym oraz jednostkom organizacyjnym nieposiadającym osobowości prawnej.
8. Opłaty za użytkowanie wieczyste nieruchomości komunalnych ustala się w następujący sposób:
 - a. wysokości pierwszej opłaty za użytkowanie wieczyste dla nieruchomości gruntowych wymienionych w art. 72 ust. 3 pkt. 1, 2, 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami ustala się w wysokości 15% ceny określonej na podstawie art. 67 cytowanej ustawy,
 - b. w pozostałych przypadkach niewymienionych w podpunkcie "a" wysokość pierwszej opłaty wynosi 25% ceny określonej na podstawie art. 67 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami.
9. Wprowadza się bonifikaty w wysokości 50% od opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej dla osób fizycznych, których dochód miesięczny na jednego członka rodziny nie przekracza 50% średniego miesięcznego wynagrodzenia w gospodarce narodowej za ostatni kwartał roku poprzedzającego rok, za który opłata ma być wnoszona, ogłaszanego przez Prezesa GUS, jeżeli nieruchomość jest przeznaczona lub wykorzystywana na cele mieszkaniowe.
10. Burmistrz w drodze zarządzenia ustala wysokość stawek czynszu, dzierżawy i najmu dla nieruchomości komunalnych. Wyjątek stanowią przypadki wydzierżawienia lub wynajmu nieruchomości w drodze przetargu. Czynsz najmu lub dzierżawy w tym przypadku ustalony jest w wysokości osiągniętej w przetargu. Cenę wywoławczą nieruchomości do

§ 7

W sprawach nie uregulowanych niniejszą uchwałą mają zastosowanie przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603)

§ 8

Wykonanie uchwały zleca się Burmistrzowi Koronowa.

§ 9

Uchwała podlega ogłoszeniu na tablicy ogłoszeń oraz w Biuletynie Informacji Publicznych i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

§ 10

Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały traci moc Uchwała Rady Miejskiej w Koronowie Nr XXXIV/458/01 z dnia 28 grudnia 2001 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami komunalnymi stanowiącymi własność Gminy Koronowo opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego Nr 5 z dnia 4 lutego 2002 roku, poz. 119 oraz Uchwała Nr IV/33/2002 Rady Miejskiej w Koronowie z dnia 30 grudnia 2002 roku w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych z udziałem w nieruchomości wspólnej stanowiących własność Gminy Koronowo i zasad udzielania bonifikat od sprzedaży oraz udzielenia oprocentowania niespłaconej części należności w przypadku rozłożenia ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego i udziału w gruncie na raty na rzecz najemców opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko -Pomorskiego Nr 14 z dnia 27 lutego 2003 roku, poz. 244.



Przewodniczący
RADY MIEJSKIEJ

Grzegorz Myś

UZASADNIENIE

Znowelizowana ustawa o gospodarce nieruchomościami weszła w życie dnia 21 września 2004 roku i zmiany jakie nastąpiły w związku z jej nowelizacją wymagają zmian w dotychczas obowiązującej uchwale.

W związku z tym należy podjąć uchwałę, która określi warunki zbycia i nabywania nieruchomości i mieszkań komunalnych w roku 2005 i następnych latach, zgodną z obowiązującymi przepisami.

Przewodniczący
RADY MIEJSKIEJ

Grzegorz Myk