

ZASADY GOSPODAROWANIA MIENIEM GMINY MIEDZNA W ZAKRESIE NABYWANIA, ZBYWANIA NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCYCH GMINNE MIENIE KOMUNALNE ORAZ ICH WYDZIERŻAWIANIA I WYNAJMOWANIA

DZIAŁ I POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Zasady gospodarowania mieniem Gminy Miedzna w zakresie nabywania, zbywania nieruchomości stanowiących gminne mienie komunalne oraz ich wydzierżawiania i wynajmowania mają zastosowanie do umów zawieranych na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, o ile ustawy szczególne nie stanowią inaczej, a także w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość.
2. Ilekroć w niniejszych zasadach jest mowa o:
 - a) **Gminie** – należy przez to rozumieć Gminę Miedzna,
 - b) **Radzie Gminy** – należy przez to rozumieć Radę Gminy Miedzna,
 - c) **Wójcie** - należy przez to rozumieć Wójta Gminy Miedzna,
 - d) **ustawie** - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity z 2004r., Dz.U. Nr 261, poz. 2603 z późniejszymi zmianami)
 - e) **gospodarowaniu nieruchomościami** – należy przez to rozumieć nabywanie, zamianę, zbywanie, oddawanie w użytkowanie wieczyste, dzierżawę lub najem, użyczenie, oddawanie w trwały zarząd, wnoszenie nieruchomości lub ich części jako wkładów niepieniężnych /aportów/ do spółek oraz wyposażenie jednostek organizacyjnych.
 - f) **zasobie nieruchomości** – należy przez to rozumieć gminny zasób nieruchomości określony w przepisach ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity z 2004r., Dz.U. Nr 261, poz. 2603 z późniejszymi zmianami),
 - g) **mieniu** – należy przez to rozumieć własność i inne prawa majątkowe nabyte przez Gminę Miedzna

§ 2

1. Wójt Gminy Miedzna gospodaruje nieruchomościami kierując się społeczno-gospodarczym przeznaczeniem składników mienia, zasadami prawidłowej i racjonalnej gospodarki, na zasadach określonych odrębnymi przepisami, ze szczególnym uwzględnieniem konieczności zapewnienia realizacji zadań publicznych i interesów samorządowej wspólnoty Gminy.
2. Zasady zbywania, wynajmowania oraz wydzierżawiania majątku trwałego samodzielnych publicznych zakładów opieki zdrowotnej określa Wójt, z tym, że:
 - a) zgody Rady Gminy wymaga zawieranie, na czas oznaczony powyżej 3 lat, umów najmu i dzierżawy nieruchomości lub ich części (w tym lokali użytkowych),
 - b) udziela się zgody na zawieranie umów najmu i dzierżawy nieruchomości lub ich części (w tym lokali użytkowych), na czas oznaczony do lat 3 w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość,
 - c) udziela się zgody na zawieranie, w trybie przetargowym, umów najmu i dzierżawy nieruchomości lub ich części (w tym lokali użytkowych), na czas nieoznaczony.
3. Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład gminnego zasobu mieszkaniowego o których mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity z 2005r., Dz.U. Nr 31, poz. 266 z późniejszymi zmianami), określi odrębna uchwała Rady Gminy.

§ 3

Jeżeli obowiązujące przepisy bądź postanowienia niniejszej uchwały nie stanowią inaczej zasobem nieruchomości Gminy gospodaruje Wójt, który między innymi dokonuje wyboru formy prawnej zbycia praw do nieruchomości osobom prawnym i fizycznym, a także przekazania nieruchomości gminnym jednostkom

organizacyjnym.

§ 4

Nieruchomości będące własnością Gminy mogą być przedmiotem sprzedaży, darowizny, zamiany i zrzeczenia się, oddania w użytkowanie wieczyste, w najem lub w dzierżawę, użyczenia, oddania w trwałe zarząd, a także mogą być obciążane ograniczonymi prawami rzeczowymi, wnoszone jako wkłady niepieniężne (aporty) do spółek, przekazywane jako wyposażenie tworzonych gminnych jednostek organizacyjnych.

DZIAŁ II ZASADY NABYWANIA, ZBYWANIA I OBCIĄŻANIA NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCYCH GMINNE MIENIE KOMUNALNE

Rozdział 1

Nabywanie prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego nieruchomości

§ 5

1. Gmina może nabywać prawa do nieruchomości stanowiących własność lub pozostających w użytkowaniu wieczystym osób fizycznych i prawnych w drodze umów kupna - sprzedaży, zamiany, darowizny, zrzeczenia, nieodpłatnego przejęcia lub w innych formach przewidzianych prawem w związku z:
 - a) koniecznością realizacji zadań własnych,
 - b) obowiązkami wynikającymi z przepisów szczególnych.
 - c) realizacją celu publicznego w rozumieniu art.6 ustawy.
2. Decyzje w sprawach nabywania nieruchomości do zasobu gminy podejmuje Wójt o ile przepisy nie stanowią inaczej.
3. Warunki nabycia nieruchomości do zasobów mienia komunalnego ustala Wójt w drodze rokowań, z tym że cena nabycia nie może być wyższa od wartości nieruchomości ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego uprawnionego do szacowania nieruchomości. W przypadku gdy ustalona cena nabycia jest wyższa od wartości ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego do nabycia nieruchomości wymagana jest zgoda Rady Gminy.
4. W przypadkach szczególnie uzasadnionych potrzebami Gminy nabycie nieruchomości może nastąpić w drodze przetargu.
5. Przystąpienie do rokowań bądź przetargu może nastąpić, jeżeli planowana transakcja ma pokrycie w budżecie Gminy.
6. Wójt decyduje o nabyciu przez Gminę własności nieruchomości w drodze darowizny oraz o przyjęciu lub odrzuceniu spadku lub zapisu o ile przepisy nie stanowią inaczej.

Rozdział 2

Zamiana prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego nieruchomości

§ 6

1. Zamiany prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego nieruchomości dokonuje się w przypadkach uzasadnionych interesami Gminy biorąc pod uwagę potrzeby inwestycyjne, potrzeby realizacji zadań własnych oraz względy racjonalnej gospodarki nieruchomościami.
2. Wójt dokonując zamiany prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego nieruchomości bierze pod uwagę wartość zamienianych praw do nieruchomości określoną przez rzeczoznawcę majątkowego.
3. W przypadku zamiany prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego nieruchomości udziela się zgody na zawieranie tych umów bez dopłat, jeżeli różnica wartości zamienianych praw do nieruchomości, na niekorzyść Gminy, nie przekracza 10% wartości praw do nieruchomości Gminy. W przypadku większej różnicy wartości zamienianych praw do nieruchomości wymagana jest odrębna uchwała Rady Gminy.
4. Warunki zamiany prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego nieruchomości uzgadnia się w drodze rokowań.

Rozdział 3

Zbywanie lub oddawanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości

§ 7

1. Zbycie nieruchomości odbywa się w formie przetargowej, bezprzetargowej i w drodze darowizny.
2. Do zbycia przeznaczyc można nieruchomości z gminnego zasobu nieruchomości:
 - 1) po zlikwidowanych, sprywatyzowanych lub zreorganizowanych gminnych jednostkach organizacyjnych, jeśli nieruchomości te są zbędne dla realizacji celów statutowych innych gminnych jednostek organizacyjnych lub osób prawnych,
 - 2) których prawo użytkowania przez publiczne zakłady opieki zdrowotnej zostało rozwiązane,
 - 3) stanowiące lokale mieszkalne,
 - 4) inne wolne nieruchomości, uznane za zbędne dla realizacji zadań Gminy.

§ 8

1. Cenę nieruchomości przeznaczonej do sprzedaży ustala Wójt na podstawie jej wartości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.
2. Cena lokalu, oznaczonego jako przedmiot odrębnej własności, obejmuje lokal wraz z pomieszczeniami przynależnymi w rozumieniu ustawy o własności lokali.

§ 9

1. Zwalnia się z obowiązku zbycia lub oddania w użytkowanie wieczyste w drodze przetargu nieruchomości, przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe 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. Zwalnia się z obowiązku zbycia nieruchomości w drodze przetargu, gdy sprzedaż nieruchomości następuje na rzecz osoby, która dzierżawi nieruchomość na podstawie umowy zawartej co najmniej na 10 lat, jeżeli nieruchomość ta została zabudowana przez dzierżawcę na podstawie zezwolenia na budowę. Przepisu tego nie stosuje się, w przypadku gdy o nabycie nieruchomości ubiega się więcej niż jeden podmiot spełniający powyższe warunki.

§ 10

1. Zawierając umowy użytkowania wieczystego, Wójt określa w szczególności sposób zagospodarowania i korzystania z nieruchomości oraz okres tego użytkowania.
2. Jeżeli sposób zagospodarowania nieruchomości polega na jej zabudowie, ustala się termin rozpoczęcia lub zakończenia zabudowy.
3. W przypadku niedotrzymania przez użytkownika wieczystego warunków i terminów określonych umową oraz nie przedłużenia tego terminu na wniosek wieczystego użytkownika, Wójt może wystąpić o rozwiązanie umowy użytkowania wieczystego przed upływem ustalonego czasu, stosownie do art. 240 Kodeksu cywilnego.

§ 11

Przyznaje się pierwszeństwo w nabywaniu lokali mieszkalnych ich najemcom, na ich wniosek.

§ 12

1. W przypadku sprzedaży nieruchomości, bądź oddania jej w użytkowanie wieczyste w drodze bezprzetargowej wymagana jest zgoda Rady Gminy. Wyjątek stanowi udzielenie bonifikaty od ceny nieruchomości, pierwszej opłaty i opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego, jeżeli nieruchomość jest sprzedawana lub oddawana w użytkowanie wieczyste:
 - 1) najemcom lokali mieszkalnych:
 - a) w wysokości 30 % ceny nieruchomości - jeśli nabycie następuje za jednorazową zapłatą,
 - b) w wysokości 20 % ceny nieruchomości - jeśli nabycie następuje na raty rozłożone do lat 5,
 - c) w wysokości 10 % ceny nieruchomości - jeśli nabycie następuje na raty rozłożone na okres od 6 do 10 lat.
2. W przypadku o którym mowa w ust.1, pkt. 1 bonifikata obejmuje cenę lokalu, w tym cenę udziału w prawie własności gruntu, lub w przypadku gdy udział obejmuje prawo użytkowania wieczystego, pierwszą opłatę z tego tytułu. Bonifikata udzielona od ceny lokalu obejmuje wszystkie jej składniki w jednakowej wysokości.

§ 13

1. Wójt jest zobowiązany do żądania zwrotu kwoty równej (po waloryzacji) wysokości udzielonej bonifikaty, jeżeli nabywca nieruchomości przed upływem 10 lat, licząc od dnia jej nabycia, zbył lub wykorzystał nieruchomość na cele inne niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty a w przypadku nieruchomości stanowiący lokal mieszkalny przed upływem 5 lat, licząc od dnia nabycia jest zobowiązany do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji.
2. Przepisu wymienionego w pkt. 1 nie stosuje się w przypadku zbycia pomiędzy jednostkami samorządu

terytorialnego i skarbem państwa.

3. Zastrzeżenie zwrotu bonifikaty zamieszcza się w umowie sprzedaży lub ustanowienia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości.
4. Właściwy organ może odstąpić od żądania zwrotu udzielonej bonifikaty, w innych przypadkach niż określone w § 13 pkt. 1 jedynie za zgodą Rady Gminy.

§ 14

1. W przypadku sprzedaży nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków, cena sprzedaży ustalona w drodze przetargu, albo w trybie bezprzetargowym, może być obniżona o 50%.
2. W przypadku zbiegu praw do bonifikaty określonej w ust. 1 oraz określonej w § 13, stosuje się tylko jedną bonifikatę, korzystniejszą dla nabywcy.

§ 15

1. Cena nieruchomości sprzedawanej w drodze bezprzetargowej najemcom lokali mieszkalnych może być, na ich wniosek rozłożona na raty, na czas określony umową, nie dłużej niż na 10 lat, z tym że:
 - a) w przypadku określonym w § 12, ust. 1, pkt 1, lit. b pierwsza rata wynosi 50 % i podlega zapłacie nie później niż do dnia zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości
 - b) w przypadku określonym w § 12 ust. 1, pkt. 1 lit. c pierwsza rata wynosi 30 % i podlega zapłacie nie później niż do dnia zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości.
2. Rozłożona na raty niespłacona część ceny podlega oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy procentowej równej stopie redyskonta weksli stosowanej przez NBP.
3. Rozłożenie ceny nieruchomości na raty może nastąpić także po uprzednim udzieleniu bonifikaty od tej ceny zgodnie z § 12, ust. 1, pkt. 1, lit. b i c.

§ 16

Pierwsza opłata za oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste wynosi 25 % jej ceny ustalonej w przetargu lub w trybie bezprzetargowym.

§ 17

1. Darowizna nieruchomości stanowiącej mienie Gminy, wymaga zgody Rady Gminy.
2. W umowie darowizny określa się cel, na który nieruchomość jest darowana.
3. W przypadku niewykorzystania nieruchomości na cel określony umową darowizny, Wójt zobowiązany jest do odwołania darowizny.

Rozdział 4 Oddawanie nieruchomości w trwały zarząd

§ 18

1. Nieruchomości stanowiące własność Gminy mogą być oddawane w trwały zarząd gminnym jednostkom organizacyjnym, których celem statutowym jest działalność związana z realizacją zadań o charakterze gminnym, określonych ustawami, a w szczególności ustawą z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity z 2001r. Dz. U. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami).
2. Warunki korzystania z nieruchomości w tym opłaty ustala Wójt w decyzji o ustanowieniu trwałego zarządu.
3. Opłaty z tytułu trwałego zarządu ustala się w oparciu o wartość nieruchomości ustaloną przez rzeczoznawcę majątkowego.
4. Do opłat z tytułu trwałego zarządu stosuje się zasady udzielania bonifikat określone w § 12.

Rozdział 5 Obciążanie nieruchomości

§ 19

1. Wójt kierując się zasadami określonymi w powszechnie obowiązujących przepisach, w tym w Kodeksie cywilnym oraz w ustawie o księgach wieczystych i hipotece, może dokonywać obciążania nieruchomości stanowiących mienie Gminy, w szczególności polegającego na:
 - a) ustanawianiu służebności gruntowych,
 - b) ustanawianiu hipotek.
2. Oddanie w użytkowanie nieruchomości wymaga zgody Rady Gminy.

3. Zasady ustalania opłat z tytułu użytkowania (art. 252 i nast. Kodeksu cywilnego) określa Wójt.
4. W celu zabezpieczenia wierzytelności, nieruchomości stanowiące własność Gminy mogą zostać obciążone hipoteką za zgodą Rady Gminy.
5. Udziela się zgody na nieodpłatne ustanawianie służebności gruntowych w sytuacjach, gdy właścicielem nieruchomości władającą jest Skarb Państwa lub inna jednostka samorządu terytorialnego.

D Z I A Ł III **ZASADY WYDZIERŻAWIANIA I WYNAJMOWANIA** **NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCYCH GMINNE MIENIE KOMUNALNE**

Rozdział 1 **Zasady wynajmowania i wydzierżawiania nieruchomości**

§ 20

1. Udziela się Wójtowi zgody na zawieranie, w trybie przetargowym, umów najmu nieruchomości, na czas nieoznaczony.
2. Wójt może odstąpić od przetargowego wynajęcia nieruchomości w przypadkach określonych w § 21.
3. Regulamin przeprowadzania przetargów i rokowań na najem i dzierżawę nieruchomości ustala Wójt.

§ 21

1. Rokowania na najem nieruchomości można prowadzić w przypadku, gdy:
 - a) wynajęcie nieruchomości następuje na rzecz gminnej osoby prawnej, gminnej jednostki organizacyjnej lub spółki prawa handlowego z udziałem Gminy,
 - b) najemca będzie prowadzić działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukową, badawczo-rozwojową, wychowawczą, sportową lub turystyczną, nie związaną z działalnością zarobkową,
 - c) dwa kolejne przetargi zakończyły się wynikiem negatywnym,
 - d) najem następuje na rzecz osoby, która jako ostatnia korzystała z nieruchomości na podstawie umowy przez okres co najmniej 3 lat,
 - e) najem następuje w celu poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej lub jej części,
 - f) najem następuje na rzecz innej jednostki samorządu terytorialnego lub Skarbu Państwa,
 - g) po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejną umowę, której przedmiotem jest ta sama nieruchomość, na czas oznaczony do 3 lat.
2. Wynajmujący odstępuje od przetargowej formy wynajęcia nieruchomości w przypadku, gdy Gmina:
 - a) nabywa nieruchomość obciążoną umową najmu,
 - b) przejmuje do bezpośredniego zarządzania nieruchomość obciążoną umową najmu.
3. W przypadkach określonych w ust. 2 nie jest konieczne prowadzenie rokowań.

§ 22

1. Czynsz z tytułu najmu nieruchomości ustala Wójt, biorąc pod uwagę wysokość stawek dla nieruchomości o podobnym rodzaju użytkowania, lokalizacji i stanie technicznym.
2. W przypadku ustalania stawki czynszu najmu w drodze przetargu - stawka określona w ust. 1 jest stawką wywoławczą.
3. Stawkę wywoławczą czynszu najmu w drugim przetargu oraz w przypadkach określonych w § 21 ust. 1 pkt a, b, e, f wynajmujący może obniżyć nie więcej jednak niż o 50% stawki określonej w ust. 1.
4. Stawka czynszu najmu ustalona w rokowaniach w przypadku określonym w § 21, ust. 1 pkt c nie może być niższa niż 15 % stawki wywoławczej z pierwszego przetargu.
5. W przypadkach określonych w § 21, ust. 2 wynajmujący może ustalić stawkę czynszu najmu na dotychczasowym poziomie, jednakże z uwzględnieniem zmiany warunków umowy.

§ 23

Do umów dzierżawy nieruchomości stosuje się odpowiednio zasady określone w § 20 - 22.

Rozdział 2 **Zasady wynajmowania i wydzierżawiania lokali użytkowych**

§ 24

1. Udziela się Wójtowi zgody na zawieranie, w trybie przetargowym, umów najmu lokali użytkowych, na czas nieoznaczony.
2. Wójt może odstąpić od przetargowego wynajęcia lokalu w przypadkach określonych w § 25.
3. Regulamin przeprowadzania przetargów i rokowań na najem i dzierżawę lokali użytkowych ustala Wójt.

§ 25

1. Rokowania na najem lokalu można prowadzić w przypadku, gdy:
 - a) wynajęcie lokalu następuje na rzecz gminnej osoby prawnej, gminnej jednostki organizacyjnej lub spółki prawa handlowego z udziałem Gminy,
 - b) najemca będzie prowadzić działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, oświatową, naukową, badawczo-rozwojową, wychowawczą, sportową lub turystyczną, nie związaną z działalnością zarobkową,
 - c) dwa kolejne przetargi zakończyły się wynikiem negatywnym, powierzchnia użytkowa wynosi mniej niż 10 m²,
 - d) najem następuje na rzecz osoby, która korzystała jako ostatnia z lokalu na podstawie umowy przez okres co najmniej 3 lat,
 - e) najem następuje na rzecz innej jednostki samorządu terytorialnego lub Skarbu Państwa,
 - f) po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejną umowę, której przedmiotem jest ten sam lokal, na czas oznaczony do 3 lat.
2. Wynajmujący odstępuje od przetargowej formy wynajęcia lokalu w przypadku, gdy Gmina:
 - a) nabywa lokal obciążony umową najmu,
 - b) przejmuje do bezpośredniego zarządzania lokal obciążony umową najmu.
3. W przypadkach określonych w ust. 2 nie jest konieczne prowadzenie rokowań.

§ 26

Czynsz z tytułu najmu lokalu użytkowego ustala Wójt, biorąc pod uwagę stan techniczny, położenie budynku, powierzchnię i wyposażenie lokalu oraz wszystkie inne czynniki podwyższające lub obniżające jego wartość użytkową.

§ 27

1. W przypadku ustalania stawki czynszu najmu w drodze przetargu - stawka określona w § 26 jest stawką wywoławczą.
2. Stawkę wywoławczą czynszu najmu w drugim przetargu oraz w przypadkach określonych w § 25 ust. 1 pkt a, b, e wynajmujący może obniżyć nie więcej jednak niż o 50 % stawki określonej w § 26.
3. Stawka czynszu najmu ustalona w rokowaniach w przypadku określonym w § 25, ust. 1, pkt c nie może być niższa niż 15% stawki wywoławczej z pierwszego przetargu.
4. W przypadkach określonych w § 25, ust. 2 wynajmujący może ustalić stawkę czynszu najmu na dotychczasowym poziomie, jednakże z uwzględnieniem zmiany warunków umowy.

§ 28

1. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat za świadczenia związane z eksploatacją lokalu.
2. W umowie najmu winno być określone przeznaczenie wynajmowanego lokalu użytkowego.

§ 29

1. Najemca nie może bez pisemnej zgody wynajmującego wprowadzać zmian w lokalu, oraz dokonywać jego ulepszania. Dodatkowa umowa winna określać sposób rozliczeń z tego tytułu.
2. Najemca nie może bez pisemnej zgody wynajmującego oddać całości lub części lokalu w podnajem lub do bezpłatnego korzystania osobom trzecim.

§ 30

Do umów dzierżawy lokali użytkowych stosuje się odpowiednio zasady określone w § 24-29.

