

UCHWAŁA Nr XIII/102/08
Rady Gminy w Kowalach Oleckich
z dnia 14 lutego 2008 r.

w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Kowale Oleckie

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz.1591, zm. 2002 r. Nr 23, poz.220, Nr 62, poz.558, Nr 113, poz.984, Nr 153, poz.1271, Nr 214, poz.1806, z 2003 r. Nr 80, poz.717, Nr 162, poz.1568, z 2004 r. Nr 102, poz.1055 i Nr 116, poz.1203, z 2005 r. Nr 172, poz.1441, Nr 175, poz.1457, z 2006 r. Nr 17, poz.128, Nr 181, poz.1337 oraz z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218) oraz art. 13 ust. 1 i 2, art. 14, art. 34 ust. 6, art. 37 ust. 3, art. 68 ust. 1,2,3, art. 70 ust. 4, art. 73 ust. 3, art. 98, art. 144 ust. 1, art. 145 ust. 1, art. 146 ust. 1,2,3, art. 147 ust. 1,2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2004 Nr 261, poz. 2603, zm. Nr 281, poz. 2782, z 2005 r. Nr 130, poz. 1087, Nr 169, poz. 1420 i Nr 175, poz. 1459 oraz z 2006 r. Nr 64, poz. 456, Nr 104, poz. 708, Nr 220, poz. 1600 i 1601, Nr 173, poz. 1218) Rada Gminy uchwala, co następuje:

§1. Ustala się zasady gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Kowale Oleckie w brzmieniu określonym w **załączniku Nr 1** do niniejszej uchwały.

§2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§3. Traci moc uchwała Nr XVI/128/2004 Rady Gminy Kowale Oleckie z dnia 25 czerwca 2004r. w sprawie gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Kowale Oleckie (Dz. Urz. Woj. War-Maz. Nr 115, poz. 1474).

§4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Gminy
Krzysztof Bartczak

Załącznik nr 1
do uchwały Nr XIII/102/08
Rady Gminy Kowale Oleckie
z dnia 14 lutego 2008 r.

ZASADY GOSPODAROWANIA NIERUCHOMOŚCIAMI STANOWIĄCYMI WŁASNOŚĆ GMINY KOWALE OLECKIE

Rozdział I
ZASADY OGÓLNE

§ 1.1. Gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje Wójt - poza wyjątkami określonymi niniejszą uchwałą i ustawami szczególnymi.

2. Niniejsze „Zasady Gospodarowania Nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Kowale Oleckie” regulują następujące kwestie:

- 1) nabywanie nieruchomości przez Gminę,
- 2) zbywanie nieruchomości przez Gminę,
- 3) wydierżawianie i najem nieruchomości,
- 4) opłaty adiacenckie.

Rozdział II
NABYWANIE NIERUCHOMOŚCI PRZEZ GMINĘ

§ 2. Do nabycia nieruchomości przez Gminę niezbędna jest zgoda Rady Gminy, wyrażona w formie uchwały.

Rozdział III
ZBYWANIE NIERUCHOMOŚCI PRZEZ GMINĘ

§ 3. Ustala się, że podstawową formą zbywania nieruchomości jest jej sprzedaż.

§ 4. Sprzedaż lub oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości następuje w trybie przetargowym lub bezprzetargowym.

§ 5. Formę przetargu oraz skład komisji przetargowej ustala Wójt Gminy.

§ 6. Ogłoszenie o przetargu podaje się do publicznej wiadomości w sposób zwyczajowo przyjęty, a także na stronach internetowych urzędu.

§ 7. Cenę wywoławczą w I przetargu ustala się w wysokości nie niższej niż 100% wartości nieruchomości.

§ 8. Cenę wywoławczą w II przetargu można ustalić w wysokości niższej niż wartość nieruchomości, jednak nie niższej niż 50% tej wartości.

§ 9. Jeżeli II przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, cenę nieruchomości ustala się w rokowaniach z nabywcą, jednak cena nie może być niższa niż 40 % wartości tej nieruchomości.

§10. Ustala się bonifikatę w wysokości 99% przy sprzedaży nieruchomości w trybie art.209a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

§ 11. Nabywca nieruchomości pokrywa koszty dokumentacji, tj. sporządzenie operatu szacunkowego, wypisu lub wyrys geodezyjnego, podziału, okazania granic oraz opłaty notarialne.

§ 12. Jeżeli sprzedaż nieruchomości w drodze przetargu lub rokowań nie doszła do skutku nieruchomość może być wydierżawiona lub wynajęta w drodze bezprzetargowej.

§ 13. Lokale użytkowe mogą być sprzedane ich dzierżawcom lub najemcom za cenę nie niższą niż wartość nieruchomości. Zapłata ceny następuje jednorazowo.

§ 14. W trybie bezprzetargowym nieruchomości mogą być zbywane:

- 1) na zasadach określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami,
- 2) w oparciu o odrębne uchwały Rady Gminy udzielające pierwszeństwa lub zwalniające z obowiązku organizowania przetargu,
- 3) jeżeli przeznaczone są 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,
- 4) na rzecz dzierżawcy, z którym została zawarta umowa dzierżawy nieruchomości na okres co najmniej na 10 lat, jeżeli nieruchomość ta została zabudowana przez dzierżawcę na podstawie pozwolenia na budowę.

Rozdział IV SPRZEDAŻ BUDYNKÓW I LOKALI MIESZKALNYCH NA RZECZ NAJEMCÓW

§ 15. Przyznaje się pierwszeństwo w nabyciu budynku lub lokalu mieszkalnego jego najemcy.

§ 16. Nabycie lokalu mieszkalnego następuje łącznie z nabyciem prawa udziału w gruncie (pod budynkiem, grunt przyległy, droga), w przypadku nabycia budynku mieszkalnego z prawem własności gruntu.

§ 17. Zapłata ceny za nabycie budynku lub lokalu mieszkalnego, wraz z pomieszczeniami przynależnymi, gruntem oraz udziału w części wspólnej (grunt, budynek) może być na wniosek najemcy rozłożona na okres do 10 lat, z zastosowaniem następujących zasad:

- 1) pierwsza rata wynosi 10 % ceny sprzedaży + koszty dokumentacji i uiszczona winna być przed podpisaniem umowy notarialnej,
- 2) następne raty mogą być zapłacone w ciągu 9 lat, poczynając od następnego roku od zawarcia umowy notarialnej,
- 3) rozłożona na raty nie spłacona część ceny podlega oprocentowaniu w wysokości 5% w stosunku rocznym,
- 4) wierzytelność Gminy w stosunku do nabywcy z tego tytułu podlega zabezpieczeniu hipotecznemu.

§ 18. Wprowadza się bonifikaty przy sprzedaży lokali dla najemców:

- 1) w budynkach wielorodzinnych (od 3 lokali) wybudowanych do 1980 r.:

- a) 90% - przy jednorazowej wpłacie,
 - b) 65% - przy spłacie ratalnej;
- 2) w budynkach jedno- i dwurodzinnych wybudowanych do 1980r.:
- a) 50% - przy jednorazowej wpłacie,
 - b) 35% - przy wpłacie ratalnej;

§ 19. Najemca przy nabyciu lokalu mieszkalnego ponosi koszty sporządzenia operatu szacunkowego, wypisów lub wyrysów geodezyjnych oraz opłaty notarialne. Zapłata kosztów dokumentacji następuje jednorazowo.

§ 20. Wyłącza się ze sprzedaży lokale w budynkach użyteczności publicznej.

Rozdział V WYDIERŻAWIANIE I NAJEM NIERUCHOMOŚCI

§ 21. Rada Gminy upoważnia Wójta do zawierania bez przetargu umów najmu i dzierżawy na czas oznaczony – do 3 lat oraz ich przedłużenia na następne takie okresy w przypadku, gdy:

- 1) po wywieszeniu wykazu nieruchomości przeznaczonych do dzierżawy lub najmu zgłosi się tylko jeden chętny,
- 2) przy przedłużaniu umów dzierżawy gruntów rolnych, jeżeli dzierżawca wywiązywał się z postanowień zawartych w dotychczasowej umowie.
- 3) najmu lub dzierżawy na rzecz stowarzyszeń, fundacji na cele działalności statutowej i jednostek organizacyjnych Skarbu Państwa i Gminy z wyłączeniem działalności gospodarczej.

§ 22. Stawki czynszu za grunty i budynki gospodarcze ustala Wójt Gminy.

§23. Jednostki organizacyjne Gminy, posiadające nieruchomości w trwałym zarządzie, mogą zawierać umowy najmu, dzierżawy i użytkowania na czas oznaczony do 3 lat każdorazowo za zgodą Rady Gminy.

Rozdział VI OPŁATY ADIACENCKIE

§24. Opłaty adiacenckie ustala się z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z:

- 1) budową urządzeń infrastruktury technicznej,
- 2) podziałem nieruchomości,
- 3) scaleniem i podziałem gruntów.

§25. Przez budowę urządzeń infrastruktury technicznej rozumie się budowę drogi oraz wybudowanie pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów lub urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych:

- 1) budowa drogi - wykonywanie połączenia drogowego między określonymi miejscami lub miejscowościami, a także jego odbudowę i rozbudowę. Opłata adiacencka może zostać wymierzona po wybudowaniu drogi w całości;
- 2) urządzenia wodociągowe i kanalizacyjne:
 - a) sieć wodociągowa i kanalizacyjna - przewody wodociągowe i kanalizacyjne wraz z uzbrojeniem i urządzeniami, którymi dostarczana jest woda lub odprowadzane ścieki;
- 3) urządzenia ciepłownicze-sieć ciepłownicza-połączone ze sobą urządzenia lub instalacje, służące do przesyłania i dystrybucji ciepła ze źródeł ciepła do obiektów, należące do przedsiębiorstwa energetycznego.
- 4) urządzenia elektryczne - wybudowanie sieci przesyłowej lub rozdzielczej, umożliwiające przyłączenie się do niej odbiorców;
- 5) urządzenia telekomunikacyjne -- linie, słupy, wieże, maszty, kable, przewody oraz osprzęt wykorzystane do zapewnienia telekomunikacji, która umożliwia podłączenie abonenta.

§ 26. Właściciele nieruchomości uczestniczą w kosztach budowy urządzeń infrastruktury technicznej przez wnoszenie na rzecz Gminy opłat adiacenckich.

§ 27. Wyłączeni są z ponoszenia udziału w kosztach budowy infrastruktury technicznej właściciele nieruchomości przeznaczonych w planie miejscowym na cele rolne i leśne, a w przypadku braku planu miejscowego właściciele nieruchomości wykorzystywanych na cele rolne i leśne.

§ 28. Ustala się opłatę adiacencką w wysokości 5% różnicy między wartością, jaką nieruchomość miała przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej, a wartością jaką nieruchomość ma po ich wybudowaniu.

§ 29. Wysokość opłaty dotyczy również nieruchomości, których wartość wzrośnie w wyniku podziału lub scalenia i podziału.

§ 30. Wartość nieruchomości ustala rzeczoznawca majątkowy.

§ 31. Wójt Gminy może, w drodze decyzji, ustalić opłatę adiacencką każdorazowo po stworzeniu warunków do podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej, po stworzeniu warunków do korzystania z wybudowanej drogi oraz kiedy decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna.

§ 32. Opłata adiacencka jest pobierana w przypadku finansowania lub współfinansowania inwestycji przez Gminę.