

UCHWAŁA NR XXVI/105/05
Rady Gminy Markowa
z dnia 27 stycznia 2005 r.

w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy Markowa.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. „a” i art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 4 ust. 1 w związku z art. 13 pkt 2 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (Dz. U. Nr 62, poz. 718 z późn. zm.) Rada Gminy Markowa uchwala, co następuje:

Rozdział I

§ 1.

Uchwała określa zasady gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Markowa oraz zasady nabywania przez Gminę Markowa nieruchomości do gminnego zasobu nieruchomości.

§ 2.

Podstawę gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Markowa stanowią plany miejscowe zagospodarowania przestrzennego oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Markowa.

§ 3.

Ileokroć w uchwale jest mowa o ustawie, rozumie się przez to ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603).

§ 4.

W zakresie nie zastrzeżonym dla Rady Gminy Markowa w ustawie oraz przepisach szczególnych lub niniejszej uchwale, nieruchomościami Gminy gospodaruje Wójt Gminy, który zobowiązany jest do kierowania się zasadami prawidłowej gospodarki, określonymi w odrębnych przepisach oraz postanowieniami niniejszej uchwały.

§ 5.

Do wyłącznej kompetencji Rady Gminy Markowa należy wyrażenie zgody na:

- 1/ wnoszenie nieruchomości jako wkładów niepieniężnych (aportów) do spółek,
- 2/ przekazywanie nieruchomości jako majątku tworzonych fundacji,
- 3/ obciążenie nieruchomości hipoteką,
- 4/ dokonywanie darowizn nieruchomości,
- 5/ oddawanie nieruchomości w trwały zarząd jednostkom organizacyjnym Gminy Markowa,
- 6/ sprzedaż i oddawanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości, których wartość rynkowa jest wyższa niż 10 tys. zł,

- 7/ sprzedaż nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego za cenę obniżoną,
- 8/ oddawanie nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego nieodpłatnie w użytkowanie wieczyste bez pobierania pierwszej opłaty oraz ich nieodpłatne obciążenie ograniczonymi prawami rzeczowymi na rzecz Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego,
- 9/ dokonywanie zamiany prawa własności nieruchomości oraz prawa użytkowania wieczystego ze Skarbem Państwa oraz jednostkami samorządu terytorialnego bez obowiązku dokonywania dopłat w przypadku różnej wartości zamienianych nieruchomości,
- 10/ oddawanie nieruchomości w użytkowanie, użyczenie, dzierżawę lub najem na okres dłuższy niż 3 lata,
- 11/ zbywanie nieruchomości w drodze bezprzetargowej osobom fizycznym i osobom prawnym, które prowadzą działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukową, badawczo-rozwojową, wychowawczą lub sportowo-turystyczną, na cele nie związane z działalnością zarobkową,
- 12/ zwolnienie z obowiązku zbycia w drodze przetargu nieruchomości przeznaczonych 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,
- 13/ zwolnienie z obowiązku przetargowego przy zawieraniu umów użytkowania, najmu lub dzierżawy na czas dłuższy niż 3 lata,
- 14/ przyznanie pierwszeństwa w nabywaniu lokali ich najemcom lub dzierżawcom,
- 15/ udzielanie bonifikaty od ceny nieruchomości przy sprzedaży oraz od pierwszej opłaty i opłat rocznych przy oddaniu nieruchomości w użytkowanie wieczyste, z wyjątkiem nieruchomości dla których wysokość stawki procentowej opłat rocznych wynosi 3 %.

Rozdział II

Zasady nabywania nieruchomości i prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych do gminnego zasobu nieruchomości

§ 6

1. Poza przypadkami, gdy ustawa albo przepisy szczególne przewidują taki obowiązek, nabywa się nieruchomości, gdy są one niezbędne do realizacji celów publicznych i zadań własnych Gminy Markowa.
2. W przypadkach nie wymienionych w ust. 1, oraz przy nabywaniu nieruchomości i prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, których wartość rynkowa przekracza 10 tys. zł nabycie nieruchomości jest możliwe po wyrażeniu zgody przez Radę Gminy.
3. Nieruchomość nabywa się pod każdym tytułem prawnym, w tym poprzez zamianę.
4. Postanowienia ust. 1-3 stosuje się odpowiednio do nabywania ograniczonych praw rzeczowych.

Rozdział III

Zasady zbywania nieruchomości gruntowych

§ 7

1. Nieruchomości zbywa się z zastrzeżeniem § 5 w trybie i na zasadach przewidzianych w ustawie.
2. Zbycie nieruchomości stanowiących byłe mienie wiejskie może nastąpić wyłącznie za zgodą zebrania wiejskiego danego sołectwa.

- 3. Zgoda Rady Gminy na zbycie nieruchomości nie jest wymagana, gdy obowiązek zbycia nieruchomości wynika z ustawy lub z przepisów szczególnych.
- 4. Zbycie nieruchomości w trybie art. 231 Kodeksu cywilnego / zabudowa dokonana przez samoistnego posiadacza/ może nastąpić, jeżeli nieruchomość zabudowano przed dniem 01.01.1995 r. na podstawie pozwolenia na budowę, albo jeżeli spełnione są warunki do uzyskania pozwolenia na użytkowanie zgodnie z przepisami Prawa budowlanego.

§ 8.

- 1. Zniesienie współwłasności nieruchomości następuje poprzez przeniesienie udziałów Gminy Markowa na rzecz pozostałych współwłaścicieli z obowiązkiem spłaty, z wyłączeniem nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi, w których lokale zajmowane są przez najemców.
- 2. Nabywcę udziałów Gminy Markowa wyłania się w trybie przetargowym. Można odstąpić od trybu przetargowego w przypadku, gdy wszyscy pozostali współwłaściciele zgodnie zaproponują przejęcie udziałów Gminy.

Rozdział IV

Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych

§ 9.

- 1. Ilekroć w uchwale jest mowa „lokalu mieszkalnym” – należy przez to rozumieć:
 - 1/ lokal będący wydzieloną trwałymi ścianami w obrębie budynku izbą lub zespołem izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, która wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służy zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych,
 - 2/ budynek mieszkalny, w którym znajduje się tylko jeden lokal /dom jednorodzinny/ oraz lokal stanowiący odrębną nieruchomość, jeżeli taki dom lub lokal jest w całości przedmiotem najmu.
- 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o „lokalu użytkowym” – należy przez to rozumieć lokal stanowiący odrębną przestrzeń, która została wydzielona otaczającym ten lokal trwałymi ścianami w obrębie budynku z przeznaczeniem na cele działalności gospodarczej.
- 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o „garażu” – należy przez to rozumieć lokal stanowiący odrębną przestrzeń wydzieloną otaczającymi ścianami z przeznaczeniem na przechowywanie pojazdów mechanicznych.

§ 10.

Cena sprzedaży lokalu lub budynku mieszkalnego, oznaczonego jako przedmiot odrębnej własności, obejmuje lokal lub budynek wraz pomieszczeniami przynależnymi, w rozumieniu ustawy o własności lokali oraz udział w nieruchomości wspólnej i obliczana jest po ustaleniu wartości przez rzeczoznawcę majątkowego, z zastrzeżeniem § 5 pkt 15.

§ 11.

- 1. W przypadku, gdy najemca poniósł nakłady na naprawę główną lokalu mieszkalnego i budynku mieszkalnego, rzeczoznawca majątkowy ustala wartość tych nakładów.
- 2. Zaliczeniu na poczet nakładów podlegają wyłącznie te naprawy główne, które będąc robotami budowlanymi przeprowadzone zostały na podstawie pozwolenia lub zgłoszenia wykonania robót budowlanych, wydanego przez właściwy organ nadzoru budowlanego.

3. Zaliczenia nakładów, celem pomniejszenia wartości lokalu lub budynku ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego, dokonuje Wójt Gminy.

Rozdział V

Obciążanie nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi

§ 12

1. Obciążanie nieruchomości służebnością na zasadach określonych w Kodeksie cywilnym następuje za wynagrodzeniem, chyba, że ustanowienie tego prawa nie powoduje zmniejszenia jej wartości.
2. Obciążanie nieruchomości służebnością nie może powodować utraty możliwości jej racjonalnego zagospodarowania.
3. Obciążanie nieruchomości użytkowaniem, z zastrzeżeniem § 5 pkt 10 następuje za wynagrodzeniem w formie opłat rocznych.
4. Stawki opłat rocznych nie mogą być niższe aniżeli stosowane w przypadku oddawania nieruchomości w użytkowanie wieczyste.

Rozdział VI

Zasady wydzierżawiania nieruchomości

§ 13.

1. Nieruchomości oddaje się w dzierżawę w trybie przetargowym, z zastrzeżeniem ust. 2.
2. Można odstąpić od przetargu, jeżeli oddanie w dzierżawę następuje:
 - 1/ na okres do 3 lat lub na rzecz osoby, która korzystała jako ostatnia z nieruchomości na podstawie umowy przez okres co najmniej 3 lat,
 - 2/ na cel rolniczo-ogrodniczy lub urządzenia zieleńców i ogródków przydomowych,
 - 3/ w celu poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej lub jej części, stanowiącej własność, oddanej w użytkowanie wieczyste, dzierżawę, najem lub użytkowanie wnioskodawcy,
 - 4/ na cele prowadzenia działalności niezarobkowej, w szczególności charytatywnej, kulturalnej i oświatowej,
 - 5/ na rzecz klubów i stowarzyszeń sportowych,
 - 6/ na cele użyteczności publicznej,
 - 7/ na rzecz osoby, od której zakupiono daną nieruchomość,
 - 8/ na rzecz samorządowych jednostek organizacyjnych,
 - 9/ na rzecz innej jednostki samorządu terytorialnego lub Skarbu Państwa.
3. Wykaz nieruchomości wolnych przeznaczonych do oddania w dzierżawę podaje się do publicznej wiadomości na okres określony ustawą.
4. Tereny pod działalność krótkoterminową / do jednego miesiąca / artystyczno-rozrywkową, kulturalną oraz sportowo-rekreacyjną wydzierżawia się bez przeprowadzenia przetargu, bez prawa przedłużania.
5. Wysokość stawek czynszu dzierżawnego uzależniona jest od położenia nieruchomości oraz od celu, na jaki nieruchomość jest wydzierżawiona.
6. Stawki czynszu dzierżawnego ustala Wójt Gminy w drodze zarządzenia.

Rozdział VII

Zasady użyczenia nieruchomości oraz przekazywania w trwały zarząd

§ 14.

1. Gminnym jednostkom organizacyjnym nie posiadającym osobowości prawnej i osobom prawnym utworzonym przez Gminę Markowa lokale użytkowe i nieruchomości gruntowe mogą być oddawane w użyczenie, z zastrzeżeniem § 5 pkt 10 na cele związane z ich działalnością określoną aktem o utworzeniu jednostki lub statutem na czas oznaczony.

2. Innym osobom, niż wymienione w ust. 1 Wójt Gminy może oddawać w użyczenie na czas oznaczony, nie dłuższy niż 3 lata, nieruchomości gruntowe oraz nieruchomości zabudowane obiektami publicznie użytecznymi wyłącznie na cele publiczne, wymienione w art. 6 ustawy.

3. Podmioty wymienione w punkcie 1 mają prawo do oddania użyczonej nieruchomości lub jej części w najem lub dzierżawę w drodze umowy zawartej na okres nie dłuższy niż czas użyczenia, z równoczesnym zawiadomieniem Wójta Gminy. Oddanie użyczonej nieruchomości w najem lub dzierżawę może nastąpić w drodze bezprzetargowej jedynie w przypadku, gdy o najem lub dzierżawę ubiega się jeden podmiot.

§ 15.

1. W przypadku przekazania nieruchomości komunalnej jednostce organizacyjnej nie posiadającej osobowości prawnej w trwały zarząd warunki korzystania z nieruchomości ustala Wójt Gminy w decyzji o ustanowieniu trwałego zarządu

2. Wójt Gminy może udzielić bonifikaty od opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu obniżając je, nie więcej jednak niż o 80 %, gdy nieruchomość oddawana jest w trwały zarząd :

1/ na realizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz realizację innych celów publicznych, a także pod budownictwo mieszkaniowe,

2/ jednostkom organizacyjnym, które prowadzą działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukową, badawczo-rozwojową, wychowawczą, sportowo-turystyczną na cele nie związane z działalnością zarobkową.

3. Wysokość udzielanej bonifikaty oraz warunki utraty bonifikaty określa Wójt w decyzji o ustanowieniu trwałego zarządu.

4. Zasady określone w ust. 2 – 3 mają zastosowanie także do opłat z tytułu trwałego zarządu, który powstał z mocy prawa.

Rozdział VIII

Postanowienia końcowe

§ 16.

1. Cenę wywoławczą nieruchomości sprzedawanej w drodze przetargu zwiększa się o koszty przygotowania nieruchomości do sprzedaży. W przypadku oddania nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste w drodze przetargu, koszty przygotowania nieruchomości do zbycia dolicza się do pierwszej opłaty.

2. Przy sprzedaży lub oddaniu w użytkowanie wieczyste bądź użytkowanie nieruchomości gruntowej w drodze bezprzetargowej, nabywca ponosi koszty jej przygotowania do zbycia:

1/ na własny koszt wykonuje dokumentację geodezyjną,

2/ wycenę nieruchomości zleca się po wniesieniu przez nabywcę należności za jej wykonanie.

- 6 -

3. Przy sprzedaży lokalu mieszkalnego, użytkowego w drodze bezprzetargowej nabywca ponosi przypadające na dany lokal koszty wykonania dokumentów niezbędnych do zawarcia umowy notarialnej, a w szczególności projektu wyodrębnienia lokali, wyceny, dokumentacji geodezyjnej, wypisów z ewidencji gruntów. Obowiązek zapłaty tych kosztów powstaje z momentem przyjęcia wniosku o kupno. W postępowaniach wszczętych z urzędu, koszty powyższe dolicza się do ceny sprzedaży.
4. Cena nieruchomości sprzedawanej w drodze bezprzetargowej może być rozłożona na raty, nie dłużej niż na 5 lat. Wierzytelność Gminy w stosunku do nabywcy z tego tytułu podlega zabezpieczeniu poprzez ustanowienie hipoteki. Rozłożona na raty cena podlega oprocentowaniu w wysokości 5 % w stosunku rocznym licząc od niespłaconej należności.

§ 17

Traci moc Uchwała Nr XXIII/143/01 Rady Gminy Markowa z dnia 20 kwietnia 2001 r. w sprawie ustalenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości gruntowych oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż 3 lata.

§ 18

Zobowiązuje się Wójta Gminy Markowa do składania Radzie Gminy Markowa sprawozdania z realizacji niniejszej uchwały corocznie w terminie do 31 marca każdego roku.

§ 19

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Markowa.

§ 20

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy Markowa
Stanisław Szpytma