

UCHWAŁA Nr XXXVI / 363 / 2006

Rada Miejska w Toszku
ul. Bolesława Chrobrego 2
44-180 TOSZEK
tel. (0-32) 233-42-45
fax (0-32) 233-41-41

Rady Miejskiej w Toszku

z dnia 30 maja 2006r.

w sprawie: określenia zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi
własność Gminy-Miasta Toszek

Na podstawie:

- art. 18 ust. 2 pkt. 9 lit. "a", art. 40 ust. 2 pkt. 3 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity z 2001r. Dz. U. nr 142, poz. 1591 z późn. zm.)

w związku z:

- art. 13, art. 14, art. 15, art. 25 ust. 1, art. 34 ust. 6, art. 68, art. 70 ust. 2 oraz art. 71 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity z 2004r. Dz. U. nr 261, poz. 2603 z późn. zm.)

RADA MIEJSKA W TOSZKU

uchwala co następuje:

Rozdział I

Postanowienia ogólne

§ 1

Uchwała określa szczegółowe zasady gospodarowania nieruchomościami wchodzącymi w skład gminnego zasobu nieruchomości, w zakresie nabywania, zbywania, obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania i wynajmowania na okres dłuższy niż 3 lata.

§ 2

Ilekroć w ustawie jest mowa o:

- 1) **ustawie** – rozumie się przez to ustawę z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity z 2004r. Dz. U. nr 261, poz. 2603 z późn. zm.);
- 2) **gminie** – bez bliższego określenia należy przez to rozumieć Gminę-Miasto Toszek;
- 3) **ustawie o własności lokali** – rozumie się przez to ustawę z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (tekst jednolity z 2000r. Dz. U. nr 80, poz. 903 z późn. zm.);
- 4) **zasobie nieruchomości** – należy przez to rozumieć gminny zasób nieruchomości określony w przepisach ustawy.

Rozdział II

Zasady gospodarowania nieruchomościami

§ 3

1. Gospodarowanie nieruchomościami wchodzącymi w skład gminnego zasobu nieruchomości odbywa się w oparciu o przepisy powszechnie obowiązujące, przepisy prawa miejscowego, zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki, ze szczególnym uwzględnieniem konieczności zapewnienia realizacji zadań publicznych i interesów wspólnoty samorządowej.
2. Zasobem nieruchomości gospodaruje Burmistrz przy pomocy komórek organizacyjnych urzędu działających w oparciu o Regulamin Organizacyjny Urzędu Miejskiego w Toszku, a także gminnych jednostek organizacyjnych.
3. Gospodarując nieruchomościami Burmistrz dokonuje w szczególności:
 - a) wyboru prawnej formy zbycia nieruchomości osobom prawnym i fizycznym,
 - b) oddania nieruchomości jednostkom organizacyjnym nie posiadającym osobowości prawnej,
 - c) oddania nieruchomości lub ich części w dzierżawę, najem lub użyczenie,
 - d) zawiera umowy cywilno – prawne.
4. Podstawę gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy stanowią miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego gminy.

§ 4

1. Przy zbywaniu nieruchomości z wyłączeniem przypadków określonych ustawą Burmistrz przeprowadza przetarg w jednej z form, o których mowa w ustawie.
2. Wybór formy przetargu należy do Burmistrza.
3. Burmistrz zobowiązany jest wliczyć w cenę nieruchomości koszty związane z przygotowaniem nieruchomości do sprzedaży.

Rozdział III

Nabywanie nieruchomości do gminnego zasobu

§ 5

1. Burmistrz może nabywać nieruchomości pod każdym tytułem prawnym do gminnego zasobu nieruchomości, uwzględniając wynikające z miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego cele rozwojowe i potrzeby Gminy, w szczególności na realizację budownictwa mieszkaniowego oraz związanych z tym budownictwem urządzeń infrastruktury technicznej, a także na realizację innych celów publicznych.
2. Burmistrz kierując się postanowieniami ust. 1 bez zgody Rady Miejskiej może nabyć nieruchomości na własność lub użytkowanie wieczyste Gminy:

- a) w celu realizacji wydatków inwestycyjnych i zakupów inwestycyjnych, ujętych w budżecie Gminy na dany rok,
 - b) w celu realizacji zadań własnych Gminy,
 - c) w celu modernizacji lub budowy dróg publicznych oraz dla uregulowania stanu prawnego dróg gminnych,
 - d) w drodze zamiany i darowizny.
3. Przedmiotem nabycia, o którym mowa w ust. 2, może być odpowiednio cała nieruchomość albo jej część.
 4. Cena nieruchomości nabywanych odpłatnie, ustalona będzie między stronami w drodze rokowań w oparciu o operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego.

§ 6

Zasady określone w § 5 stosuje się odpowiednio w przypadku ustanowienia na rzecz Gminy ograniczonych praw rzeczowych na nieruchomościach stanowiących własność osób trzecich.

Rozdział IV

Zbywanie nieruchomości i oddawanie ich w użytkowanie wieczyste

§ 7

Burmistrz może zbywać nieruchomości w trybie i na zasadach określonych w ustawie oraz zgodnie z zasadami niniejszego rozdziału.

Użytkowanie wieczyste może być ustanowione, jeżeli konieczne jest osiągnięcie jednego z następujących celów:

- a) kontrola sposobu i terminów zagospodarowania nieruchomości,
- b) uatrakcyjnienie oferty inwestycyjnej Gminy,
- c) osiągnięcie wysokich opłat rocznych ze względu na spodziewany wzrost wartości nieruchomości.

§ 8

1. W razie rozłożenia zapłaty ceny sprzedaży nieruchomości lub pierwszej opłaty z tytułu oddania gruntu w użytkowanie wieczyste w trybie bezprzetargowym na raty, wysokość pierwszej raty nie może być niższa niż 20% ceny. Raty mogą być spłacone w okresach miesięcznych, kwartalnych lub rocznych, przy czym terminem płatności jest ostatni dzień danego okresu, z zastrzeżeniem postanowień § 20 niniejszej uchwały.
2. W przypadku oddania nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste ustala się, że stawka procentowa pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu wynosi 25% ceny nieruchomości gruntowej. Stawka ta nie dotyczy nieruchomości, dla których wysokość stawek procentowych została ustalona w ustawie.

§ 9

Wyłączeniu ze sprzedaży lub przekazaniu w użytkowanie wieczyste podlegają nieruchomości gminne:

- 1) przekazane sołectwom,
- 2) strażnice OSP,
- 3) obiekty lub lokale:
 - a) przekazane jednostkom organizacyjnym gminy,
 - b) przekazane podmiotom realizującym ustawowe zadania gminy,
 - c) przekazane przedmiotom realizującym zadania o charakterze użyteczności publicznej,
- 4) lokale wynajęte jako socjalne, położone w budynkach użyteczności publicznej,

§ 10

1. Wyraża się zgodę na udzielenie bonifikaty od ceny nieruchomości, jeżeli nieruchomość jest sprzedawana:
 - a) osobom fizycznym i osobom prawnym, które prowadzą działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukową, badawczo-rozwojową, wychowawczą, sportową lub turystyczną na cele niezwiązane z działalnością zarobkową, a także organizacjom pożytku publicznego na cele prowadzonej działalności pożytku publicznego, w wysokości 90% ceny,
 - b) na rzecz Skarbu Państwa, albo na rzecz jednostki samorządu terytorialnego, w wysokości 95% ceny,
 - c) kościołom i związkom wyznaniowym, mającym uregulowane stosunki z państwem, na cele działalności sakralnej, w wysokości 95% ceny.
2. W przypadku oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste osobom i na cele wymienione w ust. 1 wyraża się zgodę na udzielenie bonifikaty od pierwszej wpłaty i opłat rocznych w wysokości 95% ceny.

Rozdział V

Przekazywanie nieruchomości w dzierżawę i najem, na podstawie innych tytułów prawnych oraz obciążania nieruchomości

§ 11

1. Burmistrz kierując się zasadami racjonalnej gospodarki mieniem oraz względami ekonomicznymi może przekazywać nieruchomości osobom prawnym i fizycznym w dzierżawę i najem oraz udostępniać je na podstawie innych tytułów prawnych, w tym w użyczenie.
2. Dzierżawa i najem nieruchomości, na okres powyżej 3 lat następuje w drodze przetargu z zastrzeżeniem § 12 niniejszej uchwały.

3. Przetarg ogłasza, organizuje i przeprowadza Burmistrz wybierając jego formę oraz określając warunki wdzierżawiania lub wynajmowania nieruchomości w ogłoszeniu o przetargu.
4. Protokół z przeprowadzonego przetargu stanowi podstawę do zawarcia umowy.
5. Jeżeli dwa kolejne przetargi nie przyniosą rezultatu Burmistrz ma prawo do wylonięcia najemcy lub dzierżawcy w drodze rokowań.

§ 12

W trybie bezprzetargowym wdzierżawiane i wynajmowane są nieruchomości:

1. na rzecz osób lub ich następców prawnych, które wybudowały na podstawie pozwolenia na budowę, na gruncie gminy stały lub tymczasowy obiekt budowlany ,
2. na cele rolnicze, ogrodnicze lub urządzenia zieleńców, ogródków przydomowych,
3. na rzecz innej jednostki samorządu terytorialnego lub Skarbu Państwa,
4. na rzecz klubów sportowych i stowarzyszeń z terenu Miasta-Gminy Toszek,
5. pod lokalizację tablic lub urządzeń reklamowych,
6. na cele prowadzenia działalności nie zarobkowej, w szczególności charytatywnej, kulturalnej, oświatowej i sportowej,
7. na rzecz podmiotu, który jako jedyny świadczy usługi danego rodzaju na terenie miasta lub sołectwa w którym położona jest dana nieruchomość,
8. na rzecz podmiotu, który poniesie koszty remontów i modernizacji nieruchomości z własnych środków.

§ 13

Nieruchomość oddaje się w dzierżawę na czas nieoznaczony. Oddanie nieruchomości na czas oznaczony może nastąpić w przypadkach uzasadnionych interesem gminy.

§ 14

Warunki i opłaty z tytułu dzierżawy gruntów lub najmu ustala się w drodze przetargu. W przypadku przekazania nieruchomości w trybie bezprzetargowym – w umowie zawieranej przez Burmistrza z osobą prawną lub fizyczną.

§ 15

1. Czynsz z tytułu dzierżawy lub najmu w trybie bezprzetargowym ustala się na poziomie stawek dla nieruchomości o podobnym rodzaju użytkowania, lokalizacji i stanie technicznym przyjętych odrębnymi przepisami.
2. W przypadku ustalenia stawki czynszu dzierżawnego lub najmu w drodze przetargu – stawka określona w ust. 1 jest stawką wywoławczą.
3. W przypadku, gdy przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, albo nie doszedł do skutku z powodu braku oferentów Burmistrz Toszka do II przetargu może obniżyć stawkę czynszu dzierżawy lub najmu o 10%, a do rokowań o 20% stawki określonej w ust. 1.

§ 16

W użyczenie mogą być oddawane nieruchomości gminnym osobom prawnym oraz innym podmiotom na cele publiczne lub związane z realizacją zadań własnych Gminy oraz jednostkom organizacyjnym nie posiadającym osobowości prawnej, na cele związane z ich działalnością statutową.

Rozdział VI

Sprzedaż lokali mieszkalnych i użytkowych

§ 17

Lokale mieszkalne i użytkowe podlegają sprzedaży, gdy:

1. sposób ich wykorzystania lub przeznaczenia są zgodne z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego ,
2. w chwili przeznaczenia do sprzedaży nie zostały wydane przez organ nadzoru budowlanego decyzje o wyłączeniu z użytkowania lub decyzje o rozbiórce budynku, w którym są usytuowane te lokale.

§ 18

1. Decyzję o przeznaczeniu do sprzedaży lokalu mieszkalnego lub użytkowego podejmuje Burmistrz Toszka w drodze zarządzenia, podającego do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości przeznaczonych do zbycia.
2. Pierwszeństwo w nabyciu lokali użytkowych stanowiących własność Gminy, przeznaczonych do sprzedaży przysługuje najemcom lub dzierżawcom prowadzącym działalność gospodarczą w tych lokalach, po upływie trzech lat od daty zawarcia umowy najmu lub dzierżawy.
3. Sprzedaż na rzecz najemcy lokalu mieszkalnego lub użytkowego może nastąpić, gdy nie występują zaległości czynszowe a w przypadku lokali użytkowych także zaległości z tytułu zobowiązań podatkowych wobec gminy.
4. Do sprzedaży w drodze przetargu przeznaczają się wolne lokale użytkowe.
5. Koszty związane z zawarciem umowy sprzedaży lokalu tj. opłatę notarialną, koszty założenia księgi wieczystej zakupionego lokalu ponosi nabywca.
6. Pobiera się zaliczkę w wysokości 1.000,00 zł (słownie: tysiąc złotych) na poczet przygotowania umowy sprzedaży lokalu, w tym: wypisy i wyrisy z operatu ewidencji gruntów i budynków, operat szacunkowy, inwentaryzację. W razie odstąpienia od zawarcia umowy notarialnej pobrana zaliczka nie podlega zwrotowi.

§ 19

1. Rada Miejska wyraża zgodę na udzielenie przez Burmistrza bonifikaty od ceny sprzedawanego lokalu mieszkalnego, ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego, w wysokości:
 - a) **40 %** od wartości lokalu sprzedawanego w budynkach, w których znajduje się **1 lokal mieszkalny**, przy **jednorazowej** wpłacie przed zawarciem umowy sprzedaży.

Gdy w lokalu przeznaczonym do sprzedaży zachodzi konieczność waloryzacji kaucji mieszkaniowej bonifikata 40 % ceny lokalu pomniejszona jest o wartość waloryzacji kaucji.

- b) **30 %** od wartości lokalu sprzedawanego w budynkach, w których znajduje się **1 lokal mieszkalny**, jeżeli wykup następuje **w ratach**, z tym że I rata wynosi 20 % natomiast pozostała kwota wraz z odsetkami ustalonymi przez Burmistrza Toszka zostaje rozłożona na okres 5 lat.

Gdy w lokalu przeznaczonym do sprzedaży zachodzi konieczność waloryzacji kaucji mieszkaniowej bonifikata 40 % ceny lokalu pomniejszona jest o wartość waloryzacji kaucji.

- c) **55 %** od wartości lokalu sprzedawanego w budynkach, w których znajduje się **od 2 do 4 lokali mieszkalnych**, przy **jednorazowej** wpłacie przed zawarciem umowy sprzedaży.

Gdy w lokalu przeznaczonym do sprzedaży zachodzi konieczność waloryzacji kaucji mieszkaniowej bonifikata 55 % ceny lokalu pomniejszona jest o wartość waloryzacji kaucji.

- d) **40 %** od wartości lokalu sprzedawanego w budynkach, w których znajduje się **od 2 do 4 lokali mieszkalnych**, jeżeli wykup następuje **w ratach**, z tym że I rata wynosi 20 % natomiast pozostała kwota wraz z odsetkami ustalonymi przez Burmistrza Toszka zostaje rozłożona na okres 5 lat.

Gdy w lokalu przeznaczonym do sprzedaży zachodzi konieczność waloryzacji kaucji mieszkaniowej bonifikata 40 % ceny lokalu pomniejszona jest o wartość waloryzacji kaucji.

- e) **70 %** od wartości lokalu sprzedawanego w budynkach, w których znajduje się **więcej niż 4 lokale mieszkalne**, przy **jednorazowej** wpłacie przed zawarciem umowy sprzedaży.

Gdy w lokalu przeznaczonym do sprzedaży zachodzi konieczność waloryzacji kaucji mieszkaniowej bonifikata 70 % ceny lokalu pomniejszona jest o wartość waloryzacji kaucji.

- f) **50 %** od wartości lokalu sprzedawanego w budynkach, w których znajduje się **więcej niż 4 lokale mieszkalne**, jeżeli wykup następuje **w ratach**, z tym że I rata wynosi 20 % natomiast pozostała kwota wraz z odsetkami ustalonymi przez Burmistrza Toszka zostaje rozłożona na okres 5 lat.

Gdy w lokalu przeznaczonym do sprzedaży zachodzi konieczność waloryzacji kaucji mieszkaniowej bonifikata 50 % ceny lokalu pomniejszona jest o wartość waloryzacji kaucji.

2. Pod pojęciem „*wartość waloryzacji kaucji mieszkaniowej*”, o której mowa w punktach: „a” – „f” rozumie się kwotę stanowiącą różnicę pomiędzy kaucją waloryzowaną w kwocie ustalonej w porozumieniu z najemcą, a kwotą kaucji mieszkaniowej wpłaconej przez najemcę przed 12 listopada 1994r. w wysokości nominalnej.

§ 20

1. Sprzedaż lokalu użytkowego odbywa się za gotówkę lub na wniosek najemcy, może zostać rozłożona na raty.
2. W przypadku sprzedaży lokalu użytkowego w systemie ratalnym:
 - a) zapłata ceny następuje w dwóch ratach, przy czym pierwsza w wysokości min. 50% - winna być uiszczona przed zawarciem aktu notarialnego,
 - b) pozostała należność winna być uregulowana w terminie do 1 roku licząc od dnia podpisania aktu notarialnego.

Rozdział VII Przepisy końcowe

§ 21

W sprawach nieobjętych niniejszą uchwałą mają zastosowanie przepisy ustawy.

§ 22

Zobowiązuje się Burmistrza do przedkładania Radzie Miejskiej sprawozdania dotyczącego obrotu nieruchomościami stanowiącymi własność gminy **do dnia 30 kwietnia** każdego roku kalendarzowego.

§ 23

Tracą moc:

1. Uchwała nr XXIII / 245 / 04 Rady Miejskiej w Toszku z dnia 28 lutego 2004r. w sprawie: zasad sprzedaży zasiedlonych lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy-Miasta Toszek zmieniona Uchwałą nr XXIX / 292 / 05 Rady Miejskiej w Toszku z dnia 27 września 2005r. w sprawie: zmian w uchwale Rady Miejskiej w Toszku Nr XXIII / 245 / 04 z dnia 28 grudnia 2004r. – Regulamin sprzedaży zasiedlonych lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy-Miasta Toszek, **z zastrzeżeniem, że do spraw wszczętych na podstawie wniosków o wykupienie lokali mieszkalnych ich najemcom, złożonych przed dniem 31 grudnia 2004r. stosuje się przepisy Uchwały nr X / 80 / 99 Rady Miejskiej w Toszku z dnia 1 czerwca 1999r. w sprawie: określenia zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Toszek.**
2. Uchwała nr XI / 121 / 2003 Rady Miejskiej w Toszku z dnia 9 grudnia 2003r. w sprawie zasad sprzedaży komunalnych lokali użytkowych, będących przedmiotem najmu lub dzierżawy zmieniona Uchwałą nr XXXIV / 347 / 2006 Rady Miejskiej w Toszku z dnia 28 lutego 2006r. w sprawie zmiany uchwały dotyczącej zasad sprzedaży komunalnych lokali użytkowych będących przedmiotem najmu lub dzierżawy.

3. Uchwała nr XXIX / 308 / 2001 Rady Miejskiej w Toszku z dnia 29 maja 2001r. w sprawie: określania zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości gruntowych oraz ich wdzierżawiania lub najmu.

§ 24

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi.

§ 25

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

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ

Diethard Mikosch

RADCA PRAWNY

M. Hajduk
mgr Marjola Hajduk

UCHWAŁA Nr XXXIII/416/2010
Rady Miejskiej w Toszku
z dnia 27 kwietnia 2010 r.

w sprawie: zmiany uchwały dotyczącej zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy - Miasta Toszek.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit."a", art. 40 ust.2 pkt.3 i art. 41 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity z 2001r. Dz.U. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) w związku z art.13, art.14, art.15, art.25 ust.1, art.34 ust.6, art.68, art.70 ust.2 oraz art.71 ust.3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity z 2004r. Dz.U. Nr 261, poz. 2603 z późn.zm.)

Rada Miejska w Toszku
uchwała:

§ 1

W uchwale Nr XXXVI/363/2006 Rady Miejskiej w Toszku z dnia 30 maja 2006r. w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy - Miasta Toszek (Dz. Urz. Województwa Śląskiego Nr 88, poz. 2493 z późn. zm.) wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w rozdziale II § 4 skreśla się pkt 3.
- 2) w rozdziale V § 12:
 - a. zmienia się pkt 9, który otrzymuje brzmienie:

"9 na rzecz dotychczasowego dzierżawcy lub najemcy, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejną umowę, której przedmiotem jest ta sama nieruchomość a dzierżawca lub najemca wywiązuje się ze zobowiązań finansowych wynikających z dotychczasowej umowy dzierżawy lub najmu".
 - b. dodaje się kolejne punkty w brzmieniu:

"10 na rzecz następców prawnych dotychczasowych najemców i dzierżawców".

"11 w celu poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej lub jej części, stanowiącej własność, oddanej w użytkowanie wieczyste, trwały zarząd, dzierżawę, najem."

"12 na rzecz kościołów i związków wyznaniowych, mających uregulowane ustawowo stosunki z państwem na cele działalności sakralnej".

"13 na rzecz podmiotów dla realizacji celów publicznych określonych w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997r o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity z 2004r. Dz.U. Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.)".
- 3) w rozdziale VI §18 skreśla się pkt 6.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Toszka.

§ 3

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

§ 4

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Toszku

Marek Pięćkosiński

RADCA PRAWNY

Mariola Hajduk
mgr Mariola Hajduk