

# **RADA MIEJSKA** UCHWAŁA NR XXX/255/05 **w Szubinie** RADY MIEJSKIEJ W SZUBINIE

z dnia 27 października 2005.

**w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości stanowiących własność Gminy Szubin oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 litera „a” i pkt 15, art. 40 ust. 1 i ust. 2 pkt 3 oraz art. 41 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591, z 2002r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568 oraz z 2004r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759) oraz art. 34 ust. 6, art. 37 ust. 3, art. 43 ust. 6, art. 68 ust. 1 i ust. 3, art. 70 ust. 4, art. 73 ust. 3 i ust. 4, art. 76 ust. 1, art. 84 ust. 3 i ust. 4, art. 86, art. 98 ust. 4 i art. 146 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2004r. Nr 261, poz. 2603 oraz Nr 281, poz. 2782) uchwała się, co następuje:

## **Rozdział I**

### **Przepisy ogólne**

**§ 1.** 1. Uchwała określa szczegółowe zasady gospodarowania nieruchomościami wchodzącymi w skład zasobu Gminy Szubin, a także zasady nabywania nieruchomości stanowiących własność osób fizycznych i prawnych do tego zasobu.

2. Zasady gospodarowania nieruchomościami, o których mowa w ust. 1, określone w niniejszej uchwale obejmują także nieruchomości położone na obszarach przeznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego na cele gospodarki rolnej i leśnej.

3. Postanowienia uchwały stosuje się odpowiednio w razie nabywania, zbywania, zamiany nieruchomości oraz oddawania w użytkowanie wieczyste między Gminą Szubin, a Skarbem Państwa, a także między Gminą Szubin, a jednostkami samorządu terytorialnego.

**§ 2.** W sprawach gospodarowania nieruchomościami zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2004r. Nr 261, poz. 2603 z późn.zm.) oraz według zasad określonych w niniejszej uchwale, organem reprezentującym Gminę Szubin jest Burmistrz Szubina.

**§ 3.** 1. Z wyłączeniem spraw określonych w ust. 2, obrót nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Szubin nie wymaga podejmowania odrębnych uchwał Rady Miejskiej.

2. Zgody Rady Miejskiej wyrażonej odrębną uchwałą wymaga:

- 1) sprzedaż nieruchomości Skarbowi Państwa oraz jednostkom samorządu terytorialnego za obniżoną cenę, a także nieodpłatne oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej Skarbowi Państwa oraz jednostkom samorządu terytorialnego,
- 2) przekazywanie nieruchomości Skarbowi Państwa oraz jednostkom samorządu terytorialnego w drodze darowizny,
- 3) nieodpłatne obciążenie nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego ograniczonymi prawami rzeczowymi,
- 4) przekazywanie nieruchomości w drodze darowizny na cele publiczne,
- 5) wnoszenie nieruchomości jako aportu do spółek z udziałem Gminy Szubin w postaci prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego,
- 6) przekazywanie nieruchomości jako wyposażenie tworzonych przez Gminę jednostek organizacyjnych, samorządowych osób prawnych oraz jako majątek tworzonych fundacji.

**§ 4.** 1. Nieruchomości stanowiące własność Gminy Szubin mogą być zbywane w drodze bezprzetargowej w przypadkach określonych w ustawie oraz w niniejszej uchwale.

2. Zwalnia się z obowiązku zbycia w drodze przetargu nieruchomości przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe lub na realizację urządzeń infrastruktury technicznej, a także innych celów publicznych, jeżeli cele te będą realizowane przez podmioty, dla których są to cele statutowe i których dochody przeznaczone są w całości na działalność statutową.

**§ 5. 1.** Oddawanie nieruchomości w użytkowanie, dzierżawę, najem lub użyczenie następuje w drodze przetargu.

2. Przy oddawaniu nieruchomości w użytkowanie, dzierżawę, najem lub użyczenie można odstąpić od przeprowadzenia przetargu w przypadku:

- 1) umów zawieranych na czas nie dłuższy niż 3 lata,
- 2) przedłużenia czasu trwania umów uprzednio zawartych na grunty wykorzystywane na cele rolne,
- 3) innych – nie wymienionych w pkt 1 i 2 – w szczególności w przypadku przekazywania nieruchomości osobom prawnym i fizycznym prowadzącym działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukową, badawczo – rozwojową, wychowawczą lub sportowo – turystyczną na cele nie związane z działalnością zarobkową.

## **Rozdział II**

### **Zasady nabywania nieruchomości gruntowych do gminnego zasobu nieruchomości**

**§ 6.** Przy nabywaniu nieruchomości do gminnego zasobu nieruchomości winno uwzględniać się potrzeby zabudowy i rozwój Gminy, wynikające z miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Szubin, a także obowiązki wykonywania przez Gminę nałożonych na nią zadań publicznych.

**§ 7.** Nabywanie nieruchomości do gminnego zasobu nieruchomości nie wymaga zgody Rady Miejskiej wyrażonej w drodze odrębnej uchwały.

## **Rozdział III**

### **Sprzedaż i oddawanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste**

**§ 8. 1.** Przy podejmowaniu decyzji o sprzedaży nieruchomości albo oddaniu w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej, uwzględnia się jej położenie oraz przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Szubin, a także inne ważne powody uwzględniające słuszne interesy Gminy.

2. W użytkowanie wieczyste winny być oddawane przede wszystkim następujące nieruchomości:

- 1) grunty niezabudowane,
- 2) zabudowane obiektami budowlanymi przeznaczonymi do przebudowy, nadbudowy, rozbudowy, kapitalnego remontu lub rozbiórki,
- 3) zabudowane obiektami zabytkowymi wymagającymi odbudowy lub remontu.

**§ 9. 1.** Do ustalenia cen sprzedaży nieruchomości stosuje się zasady określone w przepisach rozdziału 8 ustawy oraz w niniejszej uchwale.

2. Jeżeli nieruchomość jest sprzedawana:

- 1) pod budownictwo mieszkaniowe, na realizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz innych celów publicznych,
  - 2) 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,
  - 3) organizacjom zrzeszającym działkowców z przeznaczeniem na pracownicze ogrody działkowe,
  - 4) poprzedniemu właścicielowi lub jego spadkobiercy, jeżeli nieruchomość została od niego przejęta przez dzień 5 grudnia 1990 roku,
  - 5) na rzecz Skarbu Państwa albo na rzecz jednostki samorządu terytorialnego,
  - 6) kościołom i związkom wyznaniowym, mającym uregulowane stosunki z Państwem, na cele działalności sakralnej,
  - 7) w wyniku uwzględnienia roszczeń, o których mowa w art. 209a ust. 1 i 2 ustawy,
- Burmistrz Szubina może udzielić bonifikaty od ceny ustalonej zgodnie z ustawą. Wysokość udzielonej bonifikaty nie może być jednak wyższa niż 50% ustalonej ceny nieruchomości.

3. Warunkiem udzielenia bonifikaty jest zapłata całej ceny sprzedaży nieruchomości przed zawarciem umowy przenoszącej własność. Przepis ten nie dotyczy sprzedaży lokali mieszkalnych.

**§ 10.** W przypadku sprzedaży nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków, ustalona zgodnie z art. 67 ustawy cenę tej nieruchomości obniża się o 30%. W szczególnie uzasadnionych przypadkach cena tych nieruchomości może być obniżona o więcej niż 30%, jednak nie więcej niż o 50%.

**§ 11. 1.** Cena nieruchomości sprzedawanej w drodze przetargu podlega zapłacie w ciągu 14 dni licząc od daty rozstrzygnięcia przetargu, nie później jednak niż do dnia zawarcia umowy przenoszącej własność.

2. Cena nieruchomości sprzedawanej w drodze bezprzetargowej, od której nie udzielono bonifikaty określonej w § 10 niniejszej uchwały – może zostać rozłożona na raty, nie dłużej jednak niż na 10 lat. Wierzytelność Gminy z tego tytułu podlega zabezpieczeniu hipotecznemu na nieruchomości stanowiącej przedmiot zbycia.

3. Pierwsza rata, która nie może być niższa niż 10% ustalonej ceny nieruchomości podlega zapłacie nie później niż na siedem dni przed terminem zawarcia umowy przenoszącej własność, a następne raty wraz z oprocentowaniem – w terminach ustalonych w umowie.

4. Rozłożona na raty nie spłacona część podlega oprocentowaniu w wysokości 50 % stopy procentowej kredytu refinansowego w NBP obowiązującej w dniu wydania zarządzenia o sprzedaży.

**§ 12.** Z tytułu oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste pobiera się pierwszą opłatę, której zapłata winna być dokonana jednorazowo, nie później niż na siedem dni przed terminem zawarcia umowy o oddanie tej nieruchomości w użytkowanie wieczyste.

**§ 13.** Jeżeli nieruchomości gruntowe oddawane są w użytkowanie wieczyste z uwzględnieniem wypadków określonych w art. 68 ust. 1 pkt 1 – 6 i pkt 8 ustawy, od pierwszej opłaty i opłat rocznych mogą być stosowane bonifikaty, nie wyższe jednak niż 50 %.

**§ 14.** Osobom fizycznym, 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 Głównego Urzędu Statystycznego udziela się na ich wniosek 50% bonifikaty od opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, jeżeli nieruchomość jest przeznaczona lub wykorzystywana na cele mieszkaniowe.

**§ 15. 1.** Osoby prawne i fizyczne oraz inne jednostki, które zostaną ustalone nabywcami nieruchomości od Gminy Szubin, ponoszą następujące koszty związane z przygotowaniem nieruchomości do zbycia:

- 1) opracowań ( podziałów ) geodezyjnych,
- 2) wyceny nieruchomości,
- 3) sporządzenia umowy notarialnej,

2. Koszty, o których mowa w ust. 1 podlegają zapłacie przez nabywcę na rzecz Gminy Szubin, najpóźniej na siedem dni przed zawarciem umowy w formie aktu notarialnego.

## **Rozdział IV**

### **Oddawanie nieruchomości w użytkowanie, najem, dzierżawę lub na podstawie innych tytułów prawnych osobom fizycznym i prawnym**

**§ 16.** Nieruchomości stanowiące własność Gminy Szubin mogą być oddawane osobom fizycznym i prawnym w użytkowanie, najem, dzierżawę lub na podstawie innych tytułów prawnych.

**§ 17.** Przy oddawaniu nieruchomości w użytkowanie, najem, dzierżawę lub na podstawie innych tytułów prawnych uwzględnia się jej przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oraz w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Szubin oraz planowane terminy realizacji zadań Gminy związanych z tymi nieruchomościami.

**§ 18.** Oddawanie nieruchomości osobom fizycznym i prawnym w użytkowanie, najem, dzierżawę lub na podstawie innych tytułów prawnych następuje w drodze przetargu lub w formie bezprzetargowej według zasad określonych w ustawie oraz w § 4 niniejszej uchwały.

**§ 19. 1.** Z zastrzeżeniem ust. 2 oddawanie nieruchomości stanowiących własność Gminy Szubin w użytkowanie, najem, dzierżawę lub na podstawie innych tytułów prawnych może nastąpić na czas nieoznaczony lub na czas oznaczony.

2. Jeżeli nieruchomość oddawana jest na czas oznaczony, okres obowiązywania umowy w uzasadnionych przypadkach może być dłuższy niż trzy lata, zaś umowa cywilnoprawna, na podstawie której następuje oddanie nieruchomości, winna przewidywać okoliczności jej rozwiązania przez upływem czasu, na który została zawarta, w drodze jednostronnego oświadczenia Gminy Szubin.

**§ 20.** Szczegółowe warunki oddawania nieruchomości w użytkowanie, najem, dzierżawę lub na podstawie innego tytułu prawnego określa zawarta pomiędzy Gminą, a tą osobą umowa lub odpowiednio akt – inny tytuł prawny, stanowiący podstawę do oddania tej nieruchomości, a w szczególności:

- 1) oznaczenie osoby fizycznej lub prawnej, na rzecz której nieruchomość jest oddawana,
- 2) oznaczenie nieruchomości,
- 3) cel, na który nieruchomość jest oddawana,
- 4) wysokość należnych Gminie opłat z tytułu oddania nieruchomości,
- 5) czas, na który nieruchomość jest oddawana,
- 6) umowne okresy wypowiedzenia umowy,
- 7) ustalenie co do zwrotu nakładów poczynionych na nieruchomości po wygaśnięciu umowy.

## **Rozdział V**

### **Sprzedaż nieruchomości lokalowych**

**§ 21.** Postanowienia niniejszego rozdziału odnoszą się do sprzedaży lokali stanowiących przedmiot odrębnej własności, w tym:

- 1) lokali mieszkalnych,
- 2) lokali wykorzystywanych zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne, zwanymi dalej „lokalami użytkowymi”.

**§ 22. 1.** Sprzedaż lokalu może nastąpić w celu zaspokojenia osobistych potrzeb właściciela i jego bliskich.

2. Decyzję o przeznaczeniu lokalu do sprzedaży podejmuje Burmistrz Szubina.

**§ 23.** Do sprzedaży w drodze bezprzetargowej mogą być przeznaczone wyłącznie lokale, z którymi nie wiążą się zaległości z tytułu czynszu najmu, dzierżawy i inne opłaty.

**§ 24. 1.** Cenę lokalu przeznaczonego do zbycia ustala się na podstawie jego wartości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego, z którym Gmina Szubin ma podpisaną umowę na świadczenie usług z zakresu wyceny nieruchomości.

2. W przypadku sprzedaży lokalu w drodze bezprzetargowej, jego cenę ustala się w wysokości nie niższej niż jego wartość.

**§ 25. 1.** Cena lokalu sprzedawanego w drodze przetargu podlega zapłacie w ciągu 14 dni licząc od daty rozstrzygnięcia przetargu, nie później jednak niż do dnia zawarcia umowy przenoszącej własność.

2. W przypadku sprzedaży lokalu w drodze bezprzetargowej, pierwsza rata, która nie może być niższa niż 10% ustalonej ceny sprzedaży lokalu, podlega zapłacie nie później niż na siedem dni przed zawarciem umowy w formie aktu notarialnego, a następne raty wraz z oprocentowaniem – w terminach ustalonych przez strony w umowie.

3. Rozłożona na raty niespłacona część ceny podlega oprocentowaniu w wysokości 50 % stopy procentowej kredytu refinansowego w NBP obowiązującej w dniu wydania zarządzenia o sprzedaży.

**§ 26.** Burmistrz Szubina może udzielać następujących bonifikat od ustalonej ceny sprzedaży lokali mieszkalnych:

- 1) 80 % - jeżeli wyłącznym źródłem utrzymania gospodarstwa domowego nabywcy jest renta lub emerytura,
- 2) 70 % - jeżeli dochód miesięczny na jednego członka rodziny nabywcy nie przekracza 50 % średniego miesięcznego wynagrodzenia w gospodarce narodowej za ostatni kwartał poprzedzający wydanie przez Burmistrza zarządzenia o przeznaczeniu nieruchomości lokalowej do sprzedaży,
- 3) 60 % - jeżeli dochód miesięczny na jednego członka rodziny nabywcy przekracza kryterium określone w ust. 2).

**§ 27.** W przypadku zbywania lokalu odpowiednio na rzecz najemcy lub dzierżawcy, który za zgodą Gminy lub zarządcy dokonał remontu kapitalnego mającego wpływ na podniesienie standardu lokalu, albo jeżeli w wyniku takich prac nastąpiło wyodrębnienie lokalu przeznaczonego do sprzedaży – na poczet ceny sprzedaży tego lokalu zalicza się nakłady z tego tytułu poniesione przez najemcę lub dzierżawcę wykazane w operacie szacunkowym sporządzonym przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego.

**§ 28.** 1. Nabywcy lokali mieszkalnych ponoszą następujące koszty związane z przygotowaniem nieruchomości lokalowej do zbycia:

- 1) opracowań ( podziałów ) geodezyjnych,
- 2) wyceny nieruchomości,
- 3) sporządzenia umowy notarialnej,

2. Koszty, o których mowa w ust. 1 podlegają zapłacie przez nabywcę na rzecz Gminy Szubin, najpóźniej na siedem dni przed zawarciem umowy w formie aktu notarialnego.

## **Rozdział VI**

### **Zasady oddawania nieruchomości stanowiących własność Gminy Szubin we władanie jednostkom organizacyjnym**

**§ 29.** 1. Opłaty z tytułu trwałego zarządu ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości ustalonej zgodnie z przepisami ustawy.

2. W przypadku, gdy nieruchomość oddawana jest w trwały zarząd:

- 1) jednostkom organizacyjnym, które prowadzą działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukową, badawczo – rozwojową, wychowawczą, sportowo – turystyczną na cele niezwiązane z działalnością zarobkową,
- 2) na realizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz na realizację innych celów publicznych, a także pod budownictwo mieszkaniowe

- Burmistrz może udzielić bonifikaty od opłat rocznych ustalonych zgodnie z przepisami ustawy, obniżając wysokość tych opłat nie więcej niż o 50 %.

3. Zasady udzielania bonifikaty od opłat rocznych, określone w ust. 2 mają także zastosowanie do ustalania opłat z tytułu trwałego zarządu, który powstał z mocy prawa.

4. Jednostka organizacyjna sprawująca trwały zarząd nieruchomością, która oddała tę nieruchomość lub jej część w najem lub dzierżawę, jest zobowiązana do uiszczania opłat rocznych w wysokości 1% ceny nieruchomości i zostaje pozbawiona bonifikaty, o której mowa w ust. 2.

**§ 30.** 1. W przypadku oddawania nieruchomości jednostkom organizacyjnym w najem, dzierżawę lub użyczenie, szczegółowe warunki korzystania z tej nieruchomości określa umowa zawarta pomiędzy Gminą, a tą jednostką.

2. Oddawanie nieruchomości jednostkom organizacyjnym Gminy w najem, dzierżawę lub użyczenie następuje w drodze bezprzetargowej.

## **Rozdział VII**

### **Przepisy końcowe**

**§ 31.** Tracą moc:

- 1) uchwała Nr XXXII/257/98 Rady Miejskiej w Szubinie z dnia 18 lutego 1998r. w sprawie określenia zasad nabycia, zbycia i obciążania nieruchomości gruntowych oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata,
- 2) uchwała Nr XXXII/258/98 Rady Miejskiej w Szubinie z dnia 18 lutego 1998r. w sprawie wyrażenia zgody na udzielanie bonifikat od ceny sprzedaży nieruchomości stanowiących własność Gminy Szubin, w drodze bezprzetargowej,
- 3) uchwała Nr XXXII/259/98 Rady Miejskiej w Szubinie z dnia 18 lutego 1998r. w sprawie wyrażenia zgody na udzielanie bonifikat od opłat rocznych za nieruchomości oddane w użytkowanie wieczyste pod budownictwo mieszkaniowe, których dochód miesięczny na jednego członka rodziny nie przekracza wysokości określonej w ustawie o gospodarce nieruchomościami, jeżeli nieruchomość jest przeznaczona lub wykorzystywana na cele mieszkaniowe.

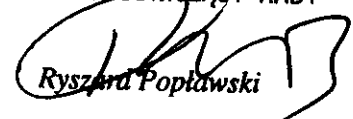
**§ 32.** W sprawach nie uregulowanych w niniejszej uchwale mają odpowiednio zastosowanie:

- 1) ustawa z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zmianami),
- 2) Kodeks cywilny,
- 3) Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2004r. Nr 261, poz. 2603 z późn. zmianami).

**§ 33.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Szubina.

**§ 34.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko – Pomorskiego.

WICEPRZEWODNICZĄCY RADY

  
Ryszard Popławski

**Przewodniczący Rady Miejskiej  
w Szubinie**

**Uzasadnienie**

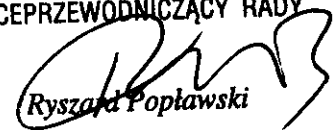
Stosownie do zapisu art. 18 ust. 2 pkt 9 litera „a” ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zmianami), Rada Miejska w Szubinie uprawniona jest do określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości stanowiących własność Gminy Szubin oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata. W ustawie z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2004r. Nr 261, poz. 2603 z późn. zmianami) zawarte są kompetencje dla Rady Miejskiej określające, w jakich sprawach może ona podejmować uchwały dotyczące gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność tej jednostki samorządu terytorialnego, w tym między innymi:

1. zwolnienia z obowiązku zbywania w drodze przetargu niektórych nieruchomości,
2. wyrażenia zgody dla Burmistrza na udzielanie bonifikat w zakresie sprzedaży nieruchomości wymienionych w § 9 niniejszej uchwały,
3. udzielania bonifikat przy sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców,
4. zobowiązania nabywców nieruchomości, w tym lokali mieszkalnych, do ponoszenia kosztów przygotowania dokumentacji.

Ponadto należy stwierdzić, że uchwały Rady Miejskiej wymienione w § 31 niniejszej uchwały podjęte zostały w 1998 roku, kiedy organem wykonawczym Rady Miejskiej w Szubinie był Zarząd Gminy i Miasta Szubin.

W powyższym stanie rzeczy podjęcie niniejszej uchwały jest celowe i w pełni uzasadnione.

WICEPRZEWODNICZĄCY RADY

  
Ryszard Popławski