

UCHWAŁA NR XXVII/135/08
RADY MIASTA BIELSK PODLASKI

z dnia 12 sierpnia 2008 r.

**w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich
wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas
nieoznaczony stanowiących własność Gminy Miejskiej Bielsk Podlaski.**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 9 lit. „a”, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 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, Nr 116, poz.1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, 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. 15, art. 25 ust. 1, art. 28 ust. 1, art. 37 ust. 2 pkt 6, art. 67 ust. 1, art. 68 ust. 1 o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603, Nr 281, poz. 2782, z 2005 r. Nr 130, poz. 1087, Nr 169, poz.1420, Nr 175, poz.1459, z 2006 r. Nr 64, poz. 456, Nr 104, poz. 708, Nr 220, poz.1600 i 1601, z 2007 r. Nr 69, poz. 468, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 59. poz. 369), Rada Miasta Bielsk Podlaski uchwala co następuje:

ROZDZIAŁ I
ZASADY OGÓLNE

§ 1. Uchwała określa zasady nabywania, zbywania, zamiany i obciążania nieruchomości gruntowych oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata, lub na czas nieoznaczony oraz na czas oznaczony do 3 lat, gdy strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość.

§ 2. 1. Gospodarowanie nieruchomościami stanowiącymi zasób nieruchomości Gminy Miejskiej Bielsk Podlaski odbywa się na zasadach określonych w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261 ze zm.) zwanej dalej ustawą oraz w niniejszej uchwale.

2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) Gminie – rozumie się przez to Gminę Miejską Bielsk Podlaski;
- 2) Burmistrzu – rozumie się przez to Burmistrza Miasta Bielsk Podlaski;
- 3) ustawie – rozumie się przez to ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami;
- 4) dotychczasowym najemcy lub dzierżawcy – rozumie się przez to osoby, z którymi zawarte są umowy najmu lub dzierżawy.

§ 3. Gospodarowanie zasobem nieruchomości Gminy Miejskiej Bielsk Podlaski należy do Burmistrza.

ROZDZIAŁ II
ZBYWANIE NIERUCHOMOŚCI

§ 4. 1. Podstawową formą zbywania nieruchomości gminnych na rzecz osób fizycznych i prawnych jest sprzedaż ich na własność w trybie przetargu ustnego nieograniczonego, z uwzględnieniem pierwszeństwa przysługującego z ustawy i przepisów szczególnych.

2. Burmistrz dokonuje wyboru formy zbycia nieruchomości osobom fizycznym, prawnym i jednostkom organizacyjnym.

3. Oddawanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości winno wynikać z potrzeby zabezpieczenia interesów prawnych gminy lub innych przepisów.

§ 5. Upoważnia się Burmistrza do sprzedaży nieruchomości gruntowych oddanych w użytkowanie wieczyste na rzecz jej użytkownika wieczystego.

§ 6. 1. Cenę nieruchomości ustala się w wysokości nie niższej niż wartość określona w operacie szacunkowym, powiększoną o koszty związane z przygotowaniem dokumentacji techniczno - prawnej niezbędnej do sprzedaży.

2. Cenę zbycia lub cenę wywoławczą Burmistrz określa w zarządzeniu o przeznaczeniu nieruchomości do zbycia.

§ 7. Przy zbywaniu nieruchomości w drodze przetargu ustala się, że:

- 1) nieruchomości nie zbyte w pierwszym przetargu wystawia się do drugiego przetargu, ustalając cenę wywoławczą w wysokości nie niższej niż 90 % jej wartości;
- 2) nieruchomości nie zbyte w drugim przetargu mogą być ponownie wystawione do kolejnych przetargów, przy czym cena wywoławcza nie może być niższa niż 50% jej wartości, bądź zbyte w trybie bezprzetargowym w drodze rokowań za cenę ustaloną w tych rokowaniach nie niższą niż 50 % wartości.

§ 8. 1. Sprzedaż nieruchomości w trybie bezprzetargowym może nastąpić wyłącznie w uzasadnionych przypadkach, określonych w przepisach ustawy oraz innych przepisach szczególnych.

2. Cena nieruchomości do sprzedaży w trybie bezprzetargowym może być obniżona z tytułu zastosowania bonifikaty wynikającej z ustawy lub uchwały podjętej przez radę gminy albo innych przepisów szczególnych.

3. Sprzedaż w drodze bezprzetargowej na wniosek zainteresowanego może nastąpić wyłącznie po wpłacie przez wnioskodawcę zaliczki na poczet kosztów przygotowania operatu szacunkowego wyceny nieruchomości, która wliczana jest następnie w cenę nabycia nieruchomości, a w przypadku rezygnacji z nabycia, nie podlega zwrotowi. W przypadku, gdy zaliczka okaże się niższa niż koszt sporządzenia operatu wnioskodawca zobowiązany jest dopłacić różnicę.

4. Nieuiszczenie w terminie 14 dni, licząc od dnia otrzymania wezwania do zapłaty zaliczki o której mowa w ust. 3 skutkuje pozostawieniem wniosku o sprzedaż bez rozpatrzenia.

§ 9. 1. Przetargi na sprzedaż nieruchomości przeprowadza Komisja Przetargowa powołana przez Burmistrza.

2. Burmistrz powołuje Komisję przetargową w składzie 7 osób składającą się z pracowników Urzędu Miasta Bielsk Podlaski oraz radnych wytypowanych przez Radę Miasta.

3. Przetargi przeprowadza Komisja w składzie co najmniej 4 osób.

4. Burmistrz ustala regulamin pracy Komisji Przetargowej.

§ 10. 1. Przy oddaniu nieruchomości w użytkowanie wieczyste ustala się stawkę procentową pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego w wysokości 25% ceny nieruchomości gruntowej z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Pierwszą opłatę w wysokości 15% ceny nieruchomości gruntowej ustala się w przypadku oddawania w użytkowanie wieczyste nieruchomości przeznaczonych na następujące cele:

- 1) pod budowę obiektów sakralnych wraz z budynkami towarzyszącymi, plebanii w parafiach diecezjalnych i zakonnych, archiwów i muzeów diecezjalnych, seminariów duchownych, domów zakonnych oraz siedzib naczelnych władz kościołów i związków wyznaniowych;
- 2) na działalność charytatywną oraz niezarobkową działalność opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, wychowawczą, naukową lub badawczo - rozwojową.

ROZDZIAŁ III

NABYWANIE NIERUCHOMOŚCI

§ 11. 1. Nieruchomości w szczególności są nabywane na następujące cele:

- 1) Inwestycyjne;
- 2) realizacji zadań własnych i zleconych;
- 3) tworzenie gminnego zasobu nieruchomości;
- 4) publiczne określone w art.6 ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- 5) inne, wynikające z przepisów szczególnych.

2. Cenę nabywanej nieruchomości ustala się ze sprzedającym po przeprowadzeniu rokowań zakończonych protokołem.

ROZDZIAŁ IV

ZAMIANA NIERUCHOMOŚCI

§ 12. 1. Zamiana nieruchomości może być dokonana w przypadkach uzasadnionych interesem gminy oraz koniecznością regulowania stanów prawnych.

2. Zamiany dokonuje się w szczególności ze względu na:

- 1) realizację celów publicznych;
- 2) zamierzenia inwestycyjne;
- 3) konieczność realizacji zadań własnych i zleconych;
- 4) obowiązki gminy wynikające z przepisów szczególnych;

- 5) tworzenie gminnego zasobu nieruchomości;
- 6) regulowanie stanów prawnych i regulację granic nieruchomości;

3. Zamiany nieruchomości dokonuje się po przeprowadzeniu rokowań, zakończonych protokołem, w którym zapisuje się istotne postanowienia przyszłej umowy.

4. Dokonując zamiany nieruchomości podstawą rozliczenia jest wartość nieruchomości określona przez rzeczoznawcę majątkowego.

5. Rozliczenie należności stron z tytułu zamiany nieruchomości obejmować może oprócz wartości nieruchomości również inne wzajemne zobowiązania stron, ustalone w trybie negocjacji.

ROZDZIAŁ V

OBCIĄŻANIE NIERUCHOMOŚCI

§ 13. Obciążanie nieruchomości polega w szczególności na:

- 1) oddawaniu nieruchomości w użytkowanie;
- 2) ustanowieniu służebności gruntowej;
- 3) ustanowieniu hipoteki.

ROZDZIAŁ VI

WYDZIERŻAWIANIE I WYNAJMOWANIE NIERUCHOMOŚCI

§ 14. 1. Wynajmowanie i wydzierżawianie nieruchomości gminnych następuje w drodze przetargu lub w trybie bezprzetargowym.

2. Zasady i warunki przetargu na najem i dzierżawę nieruchomości ustala każdorazowo Burmistrz .

3. Burmistrz powołuje komisję przetargową, która przeprowadza przetargi na najem i dzierżawę nieruchomości.

4. Przedmiotem przetargu jest roczna lub miesięczna stawka czynszu za nieruchomość (1m² lub 1ha), przy spełnieniu dodatkowych wymogów określonych w warunkach przetargu.

5. W przypadku nie wyłonienia strony umowy w pierwszym przetargu ogłasza się drugi przetarg z możliwością obniżenia ceny wywoławczej.

§ 15. 1. Nieruchomości mogą być wynajmowane lub wydzierżawiane w trybie bezprzetargowym.

2. Postanowienia ust. 1 mają zastosowanie do nieruchomości:

- 1) przeznaczonych na potrzeby administracji rządowej i samorządowej;
- 2) przeznaczonych na potrzeby gminnych jednostek organizacyjnych;
- 3) przeznaczonych na rzecz podmiotów realizujących cele publiczne dla których są to cele statutowe i których dochody przeznaczone są na działalność statutową;
- 4) wydzierżawianych na umieszczenie reklam;

- 5) wynajmowanych lub wdzierżawianych na cele sakralne;
- 6) wdzierżawianych na cele rolnicze i nierolnicze w stosunku do których celem jest czasowe zagospodarowanie;
- 7) wdzierżawianych na cele mieszkaniowe, garażowe i inne znajdujących się pod obiektami stanowiącymi nakłady osób fizycznych;
- 8) udostępnianych do prowadzenia robót budowlanych i innych towarzyszących, dla których niezbędne jest czasowe władanie terenem.

3. Upoważnia się Burmistrza do przedłużania umów zawartych na okres do trzech lat w stosunku do nieruchomości określonych w ust. 2, jeżeli dzierżawca wywiązywał się z postanowień umowy i przed jej wygaśnięciem złożył w wniosek o zawarcie umowy na dalszy okres.

§ 16. 1. Burmistrz w drodze zarządzenia może określić minimalne stawki czynszu najmu lub dzierżawy w trybie bezprzetargowym oraz odstępstwa od ich wysokości.

2. Stawki czynszu podlegają corocznej waloryzacji średniorocznym wskaźnikiem cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok ubiegły podawany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, z dniem 1 marca każdego roku kalendarzowego, w przypadku jego wzrostu.

3. Zmiana przeznaczenia przedmiotu umowy lub przekazanie uprawnień z umowy osobom trzecim wymaga zgody Burmistrza i ustalenia nowych warunków umowy.

4. Nakłady poczynione bez pisemnej zgody Burmistrza nie podlegają rozliczeniu.

§ 17. Rada Miasta Bielsk Podlaski może w drodze uchwały wyrazić zgodę na wynajęcie lub wdzierżawienie nieruchomości w drodze bezprzetargowej.

ROZDZIAŁ VII

INNE POSTANOWIENIA

§ 18. 1. Upoważnia się Burmistrza Miasta Bielsk Podlaski do zbywania, nabywania, zamiany, oddania w użytkowanie wieczyste, obciążanie ograniczonymi prawami rzeczowymi oraz wnoszenia nieruchomości z gminnego zasobu nieruchomości jako wkładów niepieniężnych (aportów) do spółek z udziałem gminy o wartości nieprzekraczającej **100.000,00 zł (sto tysięcy złotych)**.

2. W przypadku nieruchomości o wartości przekraczającej kwotę określoną w pkt 1 wymagane jest uzyskanie zgody Rady Miasta Bielsk Podlaski.

ROZDZIAŁ VIII

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 19. Tracą moc:

- 1) uchwała nr XXX/170/01 Rady Miejskiej w Bielsku Podlaskim z dnia 5 lutego 2001 roku w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wdzierżawiania lub wynajmowania na okres dłuższy niż trzy lata;

- 2) uchwała nr VII/32/03 Rady Miasta Bielsk Podlaski z dnia 27 lutego 2003 r. w sprawie zmiany zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na okres dłuższy niż trzy lata;
- 3) uchwała nr XXIX/164/04 Rady Miasta Bielsk Podlaski z dnia 28 grudnia 2004 r. zmieniająca uchwałę w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na okres dłuższy niż trzy lata.

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Bielsk Podlaski.

§ 21. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

Przewodniczący Rady

Andrzej Stepaniuk