

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA OSTROŁĘKI
z dnia

w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001 r. nr 142, poz. 1591 ze zm.)

uchwała się, co następuje:

Rozdział I

PRZEPISY OGÓLNE

§ 1.

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) nieruchomości gruntowej – należy przez to rozumieć grunty niezabudowane, jak również grunty wraz z częściami składowymi, z wyłączeniem budynków i lokali jeżeli stanowią odrębny przedmiot własności, zwane w dalszej części uchwały nieruchomościami,
- 2) zbyciu nieruchomości – rozumie się przez to sprzedaż lub oddanie w użytkowanie wieczyste, darowiznę na rzecz Skarbu Państwa, wniesienie nieruchomości gruntowej jako wkładów niepieniężnych (aportów) do spółek prawa handlowego, zamianę,
- 3) nabyciu nieruchomości – rozumie się przez to nabycie prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego, darowiznę na rzecz Miasta Ostrołęki, zamianę, zrzeczenie się prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego na rzecz Miasta Ostrołęki, nabycie własności z mocy prawa określone w przepisie szczególnym,
- 4) Mieście – należy przez to rozumieć Gminę Miasta Ostrołęki albo Miasto Ostrołęka na prawach powiatu,
- 5) Prezydencie – należy przez to rozumieć Prezydenta Miasta Ostrołęki,
- 6) Radzie – należy przez to rozumieć Radę Miasta Ostrołęki,
- 7) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami / tekst jednolity Dz. U. z 2004 r. Nr 261 poz. 2603 ze zm./
- 8) wartości nieruchomości – należy przez to rozumieć wartość ustaloną przez rzeczoznawcę majątkowego.

§ 2.

1. Nieruchomości stanowiące własność Miasta, mogą być przedmiotem obrotu, a w szczególności mogą być przedmiotem sprzedaży, oddania w użytkowanie wieczyste, zamiany, zrzeczenia się, oddania w najem, dzierżawę, użytkowanie, użyczenie, oddania w trwały zarząd, a także mogą być obciążane ograniczonymi

- prawami rzeczowymi oraz wnoszone jako wkłady niepieniężne (aporty) do spółek prawa handlowego.
2. W zakresie nie zastrzeżonym dla Rady Miasta w ustawie oraz przepisach szczególnych lub niniejszej uchwale, nieruchomościami Miasta gospodaruje Prezydent.
 3. Gospodarowanie nieruchomościami prowadzone jest w oparciu o miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta.

Rozdział II

Zasady nabywania nieruchomości.

§ 3.

1. Prezydent może nabywać nieruchomości na rzecz Miasta, gdy jest to uzasadnione :
 - 1) potrzebą pozyskania terenów do gminnego zasobu nieruchomości celem zaspokojenia potrzeb wspólnoty samorządowej w ramach zadań własnych Miasta, ze szczególnym uwzględnieniem zabezpieczenia możliwości rozwojowych i prowadzenia zorganizowanej działalności inwestycyjnej;
 - 2) koniecznością realizacji wynikających z przepisów prawa roszczeń uprawnionych osób trzecich.
2. W zakresie określonym w ust. 1 Prezydent może:
 - 1) zawierać umowy kupna i zamiany nieruchomości,
 - 2) zawierać umowy dotyczące nieodpłatnego przejęcia nieruchomości,
 - 3) przejmować nieruchomości na własność w drodze darowizny,
 - 4) przejmować nieruchomości za zadłużenie podatkowe- w trybie art. 66 § 1 pkt 2 ustawy z dnia 29.08.1997 r. – Ordynacja podatkowa,
 - 5) wykonywać prawo pierwokupu, wynikające z przepisów ustawy.

§ 4.

Zasady określone w § 3 ust. 1 stosuje się odpowiednio w przypadku ustanowienia na rzecz Miasta ograniczonych praw rzeczowych na nieruchomościach stanowiących własność osób trzecich.

§ 5.

1. Warunki nabycia nieruchomości ustala się w drodze negocjacji.
2. Do ustalenia warunków nabycia nieruchomości Prezydent powołuje komisję.

Rozdział III

Zasady zbywania nieruchomości.

§ 7.

1. Zbycie nieruchomości następuje w drodze przetargu na własność, chyba że niniejsza uchwała lub inne przepisy prawa stanowią inaczej.

2. W uzasadnionych przypadkach Prezydent kierując się położeniem nieruchomości, jej szczególnym przeznaczeniem w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub innymi ważnymi względami może przeznaczyć ją do oddania w użytkowanie wieczyste. Dotyczy to w szczególności gruntów:
 - 1) niezabudowanych;
 - 2) zabudowanych obiektami budowlanymi przeznaczonymi do przebudowy, nadbudowy, rozbudowy, kapitalnego remontu lub rozbiórki;
 - 3) zabudowanych obiektami zabytkowymi wymagającymi odbudowy lub remontu.
3. Zawierając umowy użytkowania wieczystego Prezydent Miasta określa sposób zagospodarowania nieruchomości i terminy rozpoczęcia i zakończenia zabudowy, przebudowy, nadbudowy oraz terminy rozpoczęcia i zakończenia kapitalnego remontu i rozbiórki.

Terminy wymienionych czynności mogą ulec przedłużeniu o czas nie dłuższy niż 2 lata.
4. Prezydent przeznaczają nieruchomości do zbycia w drodze zarządzenia.
5. Dla nieruchomości zbywanych w drodze przetargu ustala się, że:
 - 1) cena wywoławcza nieruchomości nie może być niższa od 110 % jej wartości,
 - 2) wysokość wadium winno wynosić 20 % ceny wywoławczej.
 - 3) postąpienie wynosi 1 % ceny wywoławczej, jednak nie mniej niż 200,00 zł.
 - 4) przetarg przeprowadza komisja przetargowa, którą powołuje Prezydent.
 - 5) zarządzenie Prezydenta dotyczące zbycia nieruchomości traci moc po upływie 12 miesięcy od daty podjęcia, o ile nieruchomości nie zostały w tym czasie zbyte.

§ 8.

Wyraża się zgodę na udzielanie bonifikaty w wysokości nie wyższej niż 90 % dla właścicieli lokali w budynkach, w których przy wyodrębnianiu własności lokali dla budynku wydzielono działkę gruntu nie spełniającą wymogów działki budowlanej, w przypadku zbycia przyległej do niej nieruchomości gruntowej lub jej części, na warunkach art. 209a ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Przedmiotowa bonifikata obejmuje cenę udziału w prawie własności gruntu lub udziału w prawie użytkowania wieczystego, pierwszą opłatę z tego tytułu.

§ 9.

1. Cena zbycia nieruchomości w drodze bezprzetargowej równa się wartości ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego, z zastrzeżeniem ust. 2.
2. Prezydent Miasta ma prawo podwyższyć cenę ustaloną w ust. 1 nie więcej jednak niż o 30% jej wartości.
3. Cena nieruchomości sprzedawanej w drodze bezprzetargowej, może być rozłożona na raty na czas określony umową, nie dłuższy niż 10 lat. Wierzytelność Miasta z tego tytułu podlega zabezpieczeniu hipotecznemu.
4. Wierzytelność Miasta z tego tytułu podlega zabezpieczeniu przede wszystkim poprzez ustanowienie na koszt nabywcy nieruchomości hipoteki zwykłej lub kaucyjnej w wysokości 100% niezapłaconej wartości zbywanej nieruchomości.
5. W razie rozłożenia zapłaty ceny sprzedaży na raty wysokość pierwszej raty nie może być niższa niż 10 % ceny.
6. Termin płatności rat ustala się do 31 marca każdego roku począwszy od roku następnego po tym, w którym zawarto umowę sprzedaży.

7. Rozłożona na raty niespłacona część ceny podlega oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy procentowej równej stopie redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski.
8. W przypadku przeniesienia przez nabywcę, który nabył nieruchomość w drodze bezprzetargowej, własności lub udziału we własności, bądź prawie użytkowania wieczystego nieruchomości na inną osobę fizyczną lub prawną lub nieposiadającą osobowości prawnej spółkę handlową, niespłacona część ceny staje się natychmiast wymagalna.
9. Nabywca nieruchomości zbywanej w drodze bezprzetargowej zobowiązany jest do ponoszenia kosztów przygotowania nieruchomości do sprzedaży tj. sporządzenia dokumentacji do celów prawnych, wyceny nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego oraz koszty notarialne i sądowe.

§ 10.

Stawka procentowa pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej wynosi 25 % ceny nieruchomości ustalonej w drodze przetargu lub w drodze bezprzetargowej za nieruchomości gruntowe.

Rozdział IV

Sprzedaż lokali mieszkalnych i użytkowych.

§ 12.

1. Nie podlegają sprzedaży lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach:
 - 1) Sienkiewicza 46, 48,
 - 2) Padlewskiego 51A, 51B, 51C,
 - 3) Kołobrzeska 18,
 - 4) Warszawska 25,
 - 5) Kolejowa 59,
 - 6) Berka Joselewicza 2,
 - 7) Żeromskiego 29B,
2. Prezydent Miasta może odmówić sprzedaży lokali w innych niż określone w ust. 1 budynkach, w szczególności:
 - 1) wpisanych do rejestru zabytków,
 - 2) w których powierzchnia lokali użytkowych przewyższa powierzchnię lokali mieszkalnych.
4. Sprzedaż lokali mieszkalnych odbywa się z jednoczesną sprzedażą lub przekazaniem we współużytkowanie wieczyste ułamkowej części gruntu niezbędnego do racjonalnego korzystania z nieruchomości.
5. Wyraża się zgodę Prezydentowi Miasta Ostrołęki na udzielenie bonifikaty przy sprzedaży lokali mieszkalnych, na rzecz dotychczasowych najemców wraz z jednoczesną sprzedażą lub przekazaniem w użytkowanie wieczyste ułamkowej części gruntu w następującej wysokości:
 - 1) 50% ceny nieruchomości dla najemców lokali, w odniesieniu do których umowa najmu została zawarta przed upływem 5 lat, licząc od dnia złożenia wniosku o nabycie,

- 2) 70% ceny nieruchomości dla najemców lokali, w odniesieniu do których umowa najmu została zawarta po upływie 5 lat, licząc od dnia złożenia wniosku o nabycie.
6. W przypadku, gdy nabywca lokalu wpłaca jednorazowo cenę za wykup nieruchomości, wyraża się zgodę na udzielenie dalszej bonifikaty w wysokości 15% ceny.
7. Bonifikata ustalona w ust. 5 i 6 obejmuje cenę lokalu oraz cenę udziału w prawie własności gruntu lub, w przypadku, gdy udział obejmuje prawo użytkowania wieczystego, pierwszą opłatę z tego tytułu.
8. Sprzedaż lokali użytkowych i nieruchomości zabudowanych budynkiem, w którym znajduje się jeden lokal mieszkalny odbywa się w drodze przetargu, przy czym obejmuje lokale użytkowe lub mieszkalne wolne, bądź oddane w najem – po uprzednim wypowiedzeniu umowy najmu.

Rozdział V

Oddawanie w trwały zarząd.

§ 13.

1. W przypadku przekazania nieruchomości komunalnej jednostce organizacyjnej nie posiadającej osobowości prawnej w trwały zarząd warunki korzystania z nieruchomości ustala Prezydent Miasta w decyzji o ustanowieniu trwałego zarządu.
2. Prezydent Miasta 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.Wysokość udzielonej bonifikaty oraz warunki utraty bonifikaty określa Prezydent Miasta w drodze decyzji.
3. Zasady, określone w ust. 2, mają zastosowanie także do opłat z tytułu trwałego zarządu, który powstał z mocy prawa.

Rozdział VI

Pozostałe formy gospodarowania.

§ 14.

1. Nieruchomości mogą być oddawane w użytkowanie, dzierżawę lub najem, gdy nie są przeznaczone do zbycia w najbliższym czasie, zaś oddanie w użytkowanie, dzierżawę lub najem nie zakłóci realizowanych i projektowanych przez Miasto zadań publicznych.

2. Oddanie nieruchomości w użytkowanie, dzierżawę lub najem na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony następuje w drodze przetargu, z zastrzeżeniem ust. 3.
3. Wyraża się zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawierania umów w przypadku wdzierżawiania lub wynajmowania nieruchomości :
 - 1) na rzecz osoby, która wybudowała na gruncie Miasta stały lub tymczasowy obiekt budowlany, jak również na rzecz jej następcy prawnego,
 - 2) na rzecz osoby, która korzystała jako ostatnia z nieruchomości na podstawie umowy przez okres co najmniej 3 lat, do okresu tego wlicza się wszystkie okresy objęte zawartymi umowami następującymi po sobie,
 - 3) w celu poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej lub jej części stanowiącej własność, oddanej w użytkowanie wieczyste , dzierżawę, najem lub użytkowanie wnioskodawcy,
 - 4) w celach rolniczych, rekreacyjnych, urządzenia zieleńców, ogródków przydomowych,
 - 5) w celu urządzenia dojazdów, schodów, podjazdów, dróg dojazdowych i bezpłatnych parkingów – służących obsłudze istniejącej w sąsiedztwie zabudowy,
 - 6) na cele prowadzenia działalności niezarobkowej, w szczególności charytatywnej, kulturalnej, oświatowej i sportowej,
 - 7) na cele publiczne,
 - 8) na rzecz jednostki samorządu terytorialnego lub Skarbu Państwa,
 - 9) na rzecz osoby, od której nabyto lub wywłaszczono nieruchomość, do czasu jej wykorzystania na cel, na który została nabyta lub wywłaszczona,
 - 10) gdy dwa kolejne przetargi nie wyłoniły dzierżawcy.
4. W innych przypadkach, niż określone w ust. 3, odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umowy dzierżawy lub najmu wymaga każdorazowo zgody Rady Miasta.

§ 15.

1. Nieruchomość gruntowa może być obciążona służebnością drogową (droga konieczna) o ile nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej.
2. Z tytułu ustanowienia służebności drogowej pobiera się jednorazową opłatę w wysokości 10% wartości nieruchomości zajętej pod tę służebność.
3. Ustanowienie służebności drogowej jest nieodpłatne w przypadku:
 - a) ustanowienia na rzecz wspólnoty mieszkaniowej,
 - b) ustanowienie jej w sytuacji, gdy nieruchomość została zbyta przez Miasto bez dostępu do drogi publicznej.
4. Nieruchomość może być obciążona służebnością gruntową z tytułu korzystania przez wspólnotę mieszkaniową z gruntów przyległych.
5. Z tytułu ustanowienia służebności gruntowej, o której mowa w ust. 4 ogół właścicieli z wyłączeniem gminy, o ile jest członkiem wspólnoty, ponosi opłaty roczne w wysokości 200,00 zł od jednego lokalu, płatne w terminie do 30 czerwca każdego roku. Wysokość opłaty podlega corocznej waloryzacji począwszy od 2007 roku w oparciu o wskaźnik zmian cen nieruchomości ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, w drodze obwieszczenia, w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor polski” za rok poprzedni.
6. Obciążenie właścicieli, o których mowa w ust. 5 opłatą roczną z tytułu korzystania z gruntów przyległych może nastąpić począwszy od 30 czerwca 2008 r. z wyłączeniem członków tych wspólnot mieszkaniowych, które przed tym dniem złożyły wniosek w sprawie nabycia przyległej nieruchomości gruntowej lub jej części

w myśl art. 209a ustawy oraz przystąpią do zawarcia umowy w tej sprawie, w terminie i na warunkach określonych przez Miasto.

Przepisy końcowe

§ 16.

Traci moc uchwała Nr 310/XLVIII/98 Rady Miejskiej w Ostrołęce z dnia 16 kwietnia 1998 r. w sprawie określenia zasad nabycia, zbycia i obciążania nieruchomości gruntowych, oraz ich wydzierżawiania i najmu na okres dłuższy niż 3 lata.

§ 17.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ostrołęki.

§ 18.

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