

UCHWAŁA Nr VI/42/2003

Rady Miejskiej w Kole z dnia 25 lutego 2003 roku

w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami gruntowymi stanowiącymi mienie Gminy Miejskiej Koło.

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 roku r. o samorządzie gminnym /Dz. U z 2001 r. Nr 142,poz.1591 z późn. zm./ oraz art.1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami /Dz. U. z 2000 r. Nr 46,poz.543 z późn. zm./, Kodeksu cywilnego i Kodeksu spółek handlowych - **Rada Miejska w Kole**
u c h w a ł a, c o n a s t ę p u j e:

ROZDZIAŁ I

Postanowienia ogólne

§ 1

Uchwała określa zasady gospodarowania nieruchomościami gruntowymi stanowiącymi mienie Gminy Miejskiej Koło i zasady stosowania ulg z tytułu odpłatnego korzystania z nieruchomości gruntowych. Nieruchomości te mogą być przedmiotem obrotu. W szczególności nieruchomości gruntowe mogą być przedmiotem sprzedaży, zamiany, zrzeczenia się, oddania w użytkowanie wieczyste, w najem, dzierżawę, użyczenia, oddania w trwałe zarząd, wniesienia jako wkładu niepieniężnego /aportu/ do spółek, a także mogą być obciążane ograniczonymi prawami rzeczowymi oraz być przedmiotem darowizny, jak również mogą być oddane do zarządzania.

§ 2

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1. **ustawie** – rozumie się przez to ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami /Dz.U.z 2000 r.Nr 46 ,poz.543 z późn. zm/,
2. **nieruchomości gruntowej** – należy przez to rozumieć grunt wraz z częściami składowymi, z wyłączeniem budynków i lokali, jeżeli stanowią odrębny przedmiot własności,
3. **nabytcu** – należy przez to rozumieć nabycie prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej,
4. **zbytcu** – należy przez to rozumieć:
 - a/ sprzedaż własności nieruchomości gruntowej,
 - b/ sprzedaż prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Skarbu Państwa,
 - c/ oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste,

5. **zamianie** – należy przez to rozumieć:
- a/ zamianę własności nieruchomości gruntowych,
 - b/ zamianę własności na prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej,
 - c/ zamianę prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej na własność,
 - d/ zamianę praw użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych,
6. **wkładzie niepieniężnym /aportcie/** - należy przez to rozumieć:
- a/ wniesienie własności nieruchomości gruntowej do spółki,
 - b/ wniesienie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej,
 - c/ wniesienie prawa użytkowania nieruchomości gruntowej,
7. **zarządzanie nieruchomością** – należy przez to rozumieć dokonywanie czynności określone w art.185 ust.1 ustawy,
8. **celu publicznym** - należy przez to rozumieć cele określone w art.6 ustawy.
9. **wartości nieruchomości** – należy przez to rozumieć wartość rynkową nieruchomości gruntowej ustaloną przez rzeczoznawcę majątkowego na zasadach określonych w art.151 ustawy,

§ 3

1. Nieruchomości gruntowe mogą być sprzedane osobom fizycznym i osobom prawnym, albo oddane tym osobom w użytkowanie wieczyste, użytkowanie, użyczenie, dzierżawę lub najem. Nieruchomości gruntowe mogą także być przedmiotem zamiany i zrzeczenia się własności lub użytkowania wieczystego oraz mogą być wnoszone jako wkłady niepieniężne /aporty/ do spółek. Sprzedaż, zamiana albo oddanie nieruchomości gruntowych w użytkowanie wieczyste, dzierżawę lub najem może nastąpić także na rzecz kilku osób, jak również na rzecz cudzoziemców.
2. Do zbycia nieruchomości gruntowych na rzecz cudzoziemców stosuje się przepisy odrębnej ustawy.
3. Nieruchomości gruntowe mogą być przedmiotem darowizny na zasadach określonych w § 13.

§ 4

Samorządowym jednostkom organizacyjnym nie posiadającym osobowości prawnej nieruchomości gruntowe oddaje się w trwały zarząd. Jednostkom tym mogą także być oddane nieruchomości gruntowe w użyczenie, dzierżawę lub najem, jak również mogą być przekazane do zarządzania.

§ 5

Nieruchomości gruntowe mogą być zarządzane wyłącznie przez osoby posiadające licencję zawodową w zakresie zarządzania nieruchomościami lub przez podmioty gospodarcze, jeżeli zarządzanie będzie wykonywane przez osoby posiadające takie licencje zawodowe

ROZDZIAŁ II**Nabywanie nieruchomości gruntowych****§ 6**

Dopuszcza się nabywanie nieruchomości gruntowych:

1. na tworzenie zasobu nieruchomości,
2. na cele publiczne
3. przeznaczonych w planach miejscowych pod budownictwo mieszkaniowe oraz realizację związanych z tym budownictwem urządzeń infrastruktury technicznej i układów komunikacyjnych,
4. w celu zniesienia współwłasności przy zachowaniu kryterium ekonomicznego lub efektu przestrzennego,
5. wpisanych do rejestru zabytków w celu ich zachowania jako dziedzictwa kultury,
6. w celu zakładania lub przeniesienia pracowniczych ogrodów działkowych,
7. na inne cele związane z realizacją zadań własnych.

§ 7

1. Nabycie nieruchomości gruntowych na cele określone w § 6 może nastąpić w drodze:
 - a/ umowy kupna – sprzedaży,
 - b/ zamiany,
 - c/ nieodpłatnego oddania w użytkowanie wieczyste przez Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego,
 - d/ komunalizacji – w trybie art.5 ust.4 ustawy z dnia 10 maja 1990 roku – przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych /Dz. U. z 1990 r Nr 32, poz.191 z późn. zm./,
 - e/ pierwokupu,
 - f/ wywłaszczenia,
 - g/ przyjęcia spadku lub zapisu,
 - h/ darowizny,
 - i/ zrzeczenia przez samorządową osobę prawną,
 - j/ podziałów, oraz scaleń i podziałów.
2. Nabycie na cele inne niż określone w § 6 może nastąpić w drodze:
 - a/ zamiany
 - b/ pierwokupu,
 - c/ darowizny,
 - d/ przyjęcia spadku lub zapisu,
 - e/ zrzeczenia przez samorządową osobę prawną.
3. Nabycie nieruchomości pod drogi gminne następuje na zasadach ustalonych w odrębnej uchwale.

§ 8

Nabycie nieruchomości gruntowych w ramach jednej umowy może nastąpić za cenę nie wyższą od kwoty ustalonej w aktualnie obowiązującej uchwale budżetowej, określającej wysokość kwoty do której Burmistrz Miasta może samodzielnie zaciągnąć zobowiązania.

ROZDZIAŁ III**Zbywanie nieruchomości gruntowych**

§ 9

1. Zbycie nieruchomości gruntowej może nastąpić w drodze:

- a/ umowy kupna – sprzedaży,
- b/ oddania w użytkowanie wieczyste,
- c/ zamiany,
- d/ darowizny,
- e/ wniesienia jako wkładu niepieniężnego /aportu/ do spółek,
- f/ przeniesienia własności nieruchomości gruntowej na rzecz Skarbu Państwa.

2. Zbycie nieruchomości gruntowej może nastąpić w całości lub w części .

§ 10

1. Nieruchomości gruntowe zabudowane lub przeznaczone pod zabudowę, zbywane na cele związane z działalnością gospodarczą mogą być oddane w użytkowanie wieczyste na okres 99 lat.
2. Nieruchomości gruntowe oddane w użytkowanie wieczyste , sprzedawane są na zasadach ustalonych w odrębnej uchwale.
3. Pozostałe nieruchomości gruntowe mogą być sprzedane, zamienione, wnoszone jako wkłady niepieniężne / aporty/ do spółek , być przedmiotem darowizny lub oddane w użytkowanie wieczyste na 99 lat.

§ 11

Sprzedaż nieruchomości gruntowych albo oddanie w użytkowanie wieczyste następuje w drodze przetargu lub w drodze bezprzetargowej, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.

§ 12

1. Przed sprzedażą lub oddaniem w użytkowanie wieczyste części nieruchomości gruntowych, niezbędnych do poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległych, na zasadach określonych w art. 37, ust. 2, pkt 6 ustawy. Burmistrz Miasta zobowiązany jest zasięgnąć opinii osób mogących mieć interes w nabyciu lub zagospodarowaniu zbywanego na uzupełnienie gruntu, jak również umożliwienie zgłaszania wniosków pozostałym właścicielom lub użytkownikom wieczystym przyległych nieruchomości.
2. Opinie i wnioski, o których mowa w ust. 1 Burmistrz Miasta jest zobowiązany rozpatrzyć jeżeli zostaną złożone w terminie jednego miesiąca od dnia otrzymania zawiadomienia o toczącym się postępowaniu, o którym mowa w ust. 1.

§ 13

1. Nieruchomości gruntowe mogą być przedmiotem darowizny na cele publiczne, dokonanej na rzecz Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego.
2. W umowie darowizny należy określić cel, na który nieruchomość jest darowana. W przypadku niewykorzystania nieruchomości gruntowej na ten cel, darowizna winna być odwołana.

§ 14

1. Nieruchomości gruntowe mogą być sprzedane Skarbowi Państwa lub jednostkom samorządu terytorialnego za cenę obniżoną.
2. Nieruchomości gruntowe mogą być oddane nieodpłatnie Skarbowi Państwa lub jednostkom samorządu terytorialnego w użytkowanie wieczyste.
3. Nieruchomości gruntowe mogą być nieodpłatnie obciążane na rzecz Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego ograniczonymi prawami rzeczowymi.
4. Nieruchomości gruntowe mogą być przedmiotem zamiany ze Skarbem Państwa lub jednostkami samorządu terytorialnego w zakresie:
 - a/ zamiany własności nieruchomości
 - b/ zamiany własności nieruchomości na prawo użytkowania wieczystego,
 - c/ zamiany prawa użytkowania wieczystego na prawo własności nieruchomości,
 - d/ zamiany praw użytkowania wieczystego nieruchomości.
5. Sprzedaż nieruchomości gruntowych za cenę obniżoną, nieodpłatne oddanie nieruchomości gruntowych w użytkowanie wieczyste, nieodpłatne obciążenie nieruchomości gruntowych obciążonymi prawami rzeczowymi oraz zamiana nieruchomości gruntowych, o których mowa w ust. 1 – 4, może nastąpić w odniesieniu do nieruchomości gruntowych przeznaczonych:
 - a/ na realizację celów publicznych,
 - b/ na realizację budownictwa mieszkaniowego i realizację urządzeń infrastruktury technicznej związanej z tym budownictwem, jeżeli cel ten będzie realizowany przez Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego.

§ 15

Nieruchomości gruntowe przeznaczone na realizację celów publicznych, pod budownictwo mieszkaniowe i realizację urządzeń infrastruktury technicznej, zwalnia się z obowiązku zbycia w drodze przetargu, jeżeli cele te będą realizowane przez podmioty, dla których są celami statutowymi i których dochody przeznaczone są w całości na działalność statutową.

§ 16

1. Burmistrz Miasta może udzielić bonifikaty od ceny ustalonej na podstawie wartości nieruchomości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego, jeżeli nieruchomość gruntowa jest sprzedawana na cele określone w art. 68 ust.1 pkt 1 – 3 ustawy
2. Bonifikata od ceny wynosi 30 % wartości nieruchomości gruntowej z zastrzeżeniem ust.4.
3. Jeżeli nabywca nieruchomości przed upływem 10 lat, licząc od dnia jej nabycia, zbył lub wykorzystał tę nieruchomość gruntową na inne cele niż wymienione w ust.1, zobowiązuje się Burmistrza Miasta do żądania zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji.
4. Lokale mieszkalne i użytkowe sprzedawane są na zasadach ustalonych w odrębnej uchwale.

§ 17

1. Burmistrz Miasta może udzielić bonifikaty od pierwszej opłaty i opłat rocznych zgodnie z art.72 ust.2 i ust.3 pkt 1 – 3 w przypadkach, o których mowa w art.68 ust.1 pkt 2-6 ustawy jeżeli nieruchomość gruntowa jest oddana w użytkowanie wieczyste.
2. Wysokość bonifikaty wynosi 30 % ustalonych opłat.
3. Bonifikaty dotyczą nieruchomości gruntowych oddawanych w użytkowanie wieczyste po wejściu w życie niniejszej uchwały.
4. Jeżeli nabywca nieruchomości przed upływem 10 lat, licząc od dnia jej nabycia, zbył lub wykorzystał tę nieruchomość gruntową na inne cele niż wymienione w ust.1, zobowiązuje się Burmistrza Miasta do żądania zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji.

§ 18

W przypadku rozłożenia na raty ceny sprzedaży nieruchomości gruntowych w drodze bezprzetargowej, ustala się stawkę procentową w wysokości 5 % w stosunku rocznym od pozostałej kwoty.

§ 19

Bonifikaty od opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu ustalone są w odrębnej uchwale.

§ 20

Przy oddawaniu nieruchomości gruntowych w użytkowanie wieczyste na cele określone w art.72 ust.3 pkt 1-4 ustawy, pierwsza opłata może być obniżona do 15 %.

§ 21

Udzielanie bonifikat, o których mowa w niniejszej uchwale, nie może naruszać uchwał budżetowych.

ROZDZIAŁ IV**Najem i dzierżawa****§ 22**

1. Przedmiotem najmu lub dzierżawy na okres dłuższy niż 3 lata, mogą być nieruchomości gruntowe przeznaczone na cele nie rolnicze oraz nieruchomości gruntowe użytkowane rolniczo, dla których plany miejscowe nie przewidują zmiany ich dotychczasowej funkcji lub gdy cele określone w planie nie będą realizowane w okresie dłuższym niż 3 lata.
2. Przedmiotem najmu i dzierżawy na okres dłuższy niż 3 lata mogą być także budynki, budowle i lokale na cele zgodne:
 - 1/ z ich przeznaczeniem określonym w planie zagospodarowania przestrzennego,
 - 2/ z ich dotychczasową lub zbieżną funkcją,
a ponadto w najem i dzierżawę mogą być oddane na okres dłuższy niż 3 lata budynki, budowle i lokale,
jeżeli:
 - 3/ sposób ich użytkowania po zmianie funkcji nie spowoduje nadmiernej uciążliwości w korzystaniu z pozostałej części nieruchomości lub otoczenia,
 - 4/ najemca lub dzierżawca czyniąc nakłady na rzeczy ze środków własnych i staraniem własnym, po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy najmu lub dzierżawy pozostawi

nakłady bez prawa do odszkodowania lub po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy staraniem i kosztem własnym przywróci rzecz do stanu poprzedniego,

- 5/ przemawia za tym istotny interes Miasta Koła a zagospodarowanie budynków, budowli i lokali środkami własnymi jest niemożliwe.

ROZDZIAŁ V

Udostępnianie i obciążanie nieruchomości gruntowych

§ 23

1. Nieruchomości gruntowe mogą być udostępniane w formie użyczenia na czas oznaczony lub czas nieoznaczony.
2. Użyczenie nieruchomości gruntowej na czas nieoznaczony może być dokonane w celu prowadzenia na niej działalności, o których mowa w art. 68 ust. 1 pkt 2 ustawy, jeżeli cele te nie są związane z działalnością zarobkową.

§ 24

1. Nieruchomości gruntowe mogą być obciążane prawem użytkowania za wynagrodzeniem na czas oznaczony lub czas nieoznaczony.
2. Obciążenie prawem użytkowania nieruchomości gruntowych, dla których plany miejscowe przewidują zmianę ich dotychczasowej funkcji, może nastąpić na okres do 3 lat.
3. Obciążenie nieruchomości gruntowej prawem użytkowania może być przedmiotem wniesienia jako wkład niepieniężny /aport/ do spółek.
4. Oddanie nieruchomości gruntowych w nieodpłatne użytkowanie może nastąpić w celu prowadzenia na niej działalności, o których mowa w art. 68 ust. 1 pkt 2 ustawy, jeżeli cele te nie są związane z działalnością zarobkową.

§ 25

Nieruchomości gruntowe mogą być w uzasadnionych przypadkach obciążone służebnościami gruntowymi.

ROZDZIAŁ VI**Postanowienia końcowe****§ 26**

W przypadku nabywania, zbywania, udostępniania, obciążania, najmu lub wydzierżawiania nieruchomości gruntowych na okres dłuższy niż 3 lata, w tych sprawach, w których wartość ceny wywoławczej transakcji przekracza wartość 1 % aktualnego planu dochodów budżetu miasta wymagana jest uchwała Rady Miejskiej.

§ 27

Burmistrz Miasta zobowiązany jest do gospodarowania nieruchomościami gruntowymi w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki.


§ 28

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Koła.

§ 30

Uchwała wchodzi w życie po upływie czternastu dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodnicząca
Rady Miejskiej w Kole


Urszula PĘKAĆ

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr VI / 42 / 2003 Rady Miejskiej w Kole
z dnia 25 lutego 2003 roku.

**w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami gruntowymi stanowiącymi
mienie Gminy Miejskiej Kolo.**

Proponowane do uchwalenia zasady regulują w całości postępowanie w sprawach nabywania, zbywania, użyczenia, dzierżaw, najmu i obciążania nieruchomości będących własnością Gminy Miejskiej Kolo.

Uchwalenie przedmiotowej uchwały umożliwi proponowanie przedsiębiorcom chcącym inwestować w naszym mieście terenów do sprzedaży, wydzierżawienia, najmu lub oddania w użytkowanie, co w duzo przypadkach jest podstawą do rozmów.

Podjęcie przedmiotowej uchwały jest celowe i zasadne.

Burmistrz Miasta Kola

Jan S T E P L Ń S K I