UCHWAŁA Nr XXXIX/290/05
RADY MIEJSKIEJ w BRZEGU
z dnia 25 maja 2005 r.

w sprawie: zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości gminy Brzeg oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata.

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 9 lit. a ustawy z 8 marca 1990 r o samorządzie gminnym(tekst jednolity z 2001 roku Dz. U. Nr 142, poz.1591; zm. z 2002 roku. Dz. U. Nr 23 poz.220, Dz. U. Nr 62 poz.558, Dz. U. Nr 113, Dz. U. Nr 214 poz.1806, Dz. U. Nr 153 poz. 1271, Dz. U. Nr 1214 poz.1806; z 2003 roku Dz. U. nr 80 poz. 717, Dz. U. Nr 162 poz.1568; z 2004 roku Dz. U. Nr 102 poz.1055) w związku z art.34 ust.6, art.37 ust.3 i ust.4, art.70 ust.2 ustawy o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity z 2004 roku Dz. U. Nr 261 poz.2603, zm. Dz. U. Nr 281 poz.2782) **Rada Miejska w Brzegu uchwala, co następuje**:

Rozdział I
Postanowienia ogólne

§1.1.Burmistrz gospodaruje gminnym zasobem nieruchomości kierując się społeczno-gospodarczym przeznaczeniem składników mienia, zasadami prawidłowej i racjonalnej gospodarki ze szczególnym uwzględnieniem konieczności zapewnienia realizacji zadań publicznych i interesów gminy miasto Brzeg.
2.Podstawę gospodarowania nieruchomościami stanowi miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.
3.Wynajmowanie lokali mieszkalnych określa odrębna uchwała Rady Miejskiej.

Rozdział II
Nabywanie nieruchomości

§2. Zgoda Rady Miejskiej w Brzegu na nabycie nieruchomości wymagana jest :
1) gdy wartość, określona przez rzeczoznawcę majątkowego, nabywanej nieruchomości przekracza kwotę 100.000 zł, z zastrzeżeniem pkt.2.
2) gdy nabycie następuje nieodpłatnie, z wyłączeniem nabycia własności nieruchomości z mocy ustawy, a nieruchomość jest obciążona organiczonymi prawami rzeczowymi, bądź innymi ciężarami lub obowiązkami.

Rozdział III
Zbywanie nieruchomości

§3. Zbycie nieruchomości następuje w drodze przetargu, chyba że niniejsza uchwała lub inne przepisy prawa stanowią inaczej.

§4. Zgoda Rady Miejskiej w Brzegu na zbycie nieruchomości wymagana jest gdy wartość, określona przez rzeczoznawcę majątkowego, zbywanej nieruchomości przekracza kwotę 100.000 zł, za wyjątkiem zbycia lokali mieszkalnych i użytkowych na rzecz ich dotychczasowych najemców lub dzierżawców

§5. Zwalnia się z obowiązku zbycia w drodze przetargu nieruchomości :

1) przeznaczone na realizację urządzeń infrastruktury technicznej albo innych celów publicznych, jeżeli cele te będą realizowane przez podmioty , dla których są to cele statutowe i których dochody przeznacza się w całości na działalność statutową,
2) sprzedawane na rzecz osoby, która jest dzierżawcą nieruchomości na podstawie umowy zawartej co najmniej na 10 lat, jeżeli nieruchomość ta została zabudowana na podstawie pozwolenia na budowę.

§6. Cena nieruchomości sprzedawanej w drodze bezprzetargowej lub w drodze rokowań może zostać rozłożona na raty a wysokość pierwszej raty nie może być niższa niż 10% ustalonej ceny.

§7. Nabywca nieruchomości ponosi koszty związane z przygotowaniem dokumentacji do zbycia oraz koszty notarialne i koszty sądowe związane z dokonaniem wpisów do ksiąg wieczystych.

§8. Sprzedaż nieruchomości na rzecz dzierżawcy lub najemcy następuje po uregulowaniu przez nich zaległości z tytułu czynszu najmu lub czynszu dzierżawnego.

§9.1.Nie podlegają sprzedaży lokale:

1) w budynkach przeznaczonych do remontu kapitalnego lub do wyburzenia
2) w budynkach, których lokalizacja jest sprzeczna z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Brzegu
3) w budynkach dla których nie ma możliwości wydzielenia działki niezbędnej do prawidłowego korzystania oraz zapewnienia dojazdu i dostępu do mediów

2.W budynkach, w których gmina jest właścicielem wszystkich lokali i poniosła nakłady remontowe, przewyższające równowartość kwoty wyliczonej w następujący sposób: powierzchnia całkowita remontowanego budynku x dwukrotna stawka bazowa czynszu za m^2 lokalu mieszkalnego x 60 miesięcy, lokale mieszkalne nie podlegają sprzedaży przez 5 lat od daty wykonania remontu.

§10. Przy wykupie lokalu w trybie bezprzetargowym rozliczenie należności z tytułu zwaloryzowanej kaucji mieszkaniowej lub poniesionych przez najemcę lub dzierżawcę nakładów następuje w drodze potrącenia wzajemnych należności.

§11. Przepisy niniejszej uchwały stosuje się odpowiednio do sprzedaży budynków mieszkalnych, w których znajduje się jeden lokal mieszkalny (dom jednorodzinny).

§12. Przyznaje się pierwszeństwo w nabywaniu lokali użytkowych przeznaczonych do sprzedaży ich najemcom lub dzierżawcom. Przez lokal użytkowy rozumie się również garaż położony w budynku lub w zespole garażowym.

Rozdział IV
Dzierżawa i najem nieruchomości lub ich części na okres dłuższy niż 3 lata

§13.1.Umowy dzierżawy i najmu mogą być zawierane na czas oznaczony lub nieoznaczony.
2.Umowa winna zawierać postanowienia zabezpieczające interesy gminy Brzeg pod względem przychodów, należytej dbałości o nieruchomość, a także określać sposób korzystania z nieruchomości, tryb i warunki rozwiązania umowy, zasady rozliczania ewentualnie poczynionych nakładów.

§14.1. Wybór dzierżawcy lub najemcy następuje w drodze przetargu.
2.Regulamin przetargu oraz skład komisji przetargowej zatwierdza burmistrz.
3.Przedmiotem przetargu jest miesięczna stawka czynszu za $1m^2$ powierzchni użytkowej lokalu użytkowego.

§15. Odstępuje się od obowiązku przetargowego zawarcia umów gdy dzierżawa lub najem następuje:

1) na rzecz dotychczasowego najemcy lub dzierżawcy,
2) na cel rolniczo- ogrodniczy lub urządzania zieleńców i ogródków przy domowych,
3) najemcom gminnych lokali mieszkalnych dla potrzeb gospodarstwa domowego np. garaż, komórka ,
4) w celu urządzenia dojścia lub drogi dojazdowej,
5) na siedzibę partii politycznej, na biura poselskie i senatorskie,
6) na rzecz osób fizycznych i prawnych, 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 cel prowadzonej działalności pożytku publicznego,
7) na rzecz kościołów i związków wyznaniowych, mających uregulowane stosunki z państwem, na cele działalności sakralnej ,
8) na realizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz innych celów publicznych,
9) na rzecz samorządowych jednostek organizacyjnych,
10) na rzecz innej jednostki samorządu terytorialnego lub Skarbu Państwa,
11) na rzecz oddziałów ogólnopolskich organizacji związkowych oraz kombatanckich,
12) w okresie 6 miesięcy od zakończenia drugiego przetargu, w którym nie wyłoniono dzierżawcy lub najemcy

§16. 1. Stawkę czynszu za lokale użytkowe z uwzględnieniem ich położenia na terenie miasta oraz przeznaczenia określa burmistrz w drodze zarządzenia.

2. Dopuszcza się:

1) obniżenie stawek czynszu określonych zgodnie z §16 ust.1 za lokale użytkowe wynajmowane lub wydzierżawiane w przypadkach określonych w §15 pkt 5,6,7,8,9,10,11.
2) okresowe obniżenie czynszu w przypadku poniesienia przez najemcę udokumentowanych nakładów podwyższających trwale wartość lokalu w zakresie uzgodnionym z wynajmującym,
3) podnajem nie więcej niż 50% powierzchni wynajmowanego lokalu, z zastrzeżeniem, że zgoda na podnajem nie dotyczy podmiotów, o których mowa w §15 pkt 5,6,7,8,9,10,11.

3. Obniżkę czynszu określa burmistrz w drodze zarządzenia.

§17.1.Czynsz najmu i dzierżawy podlega waloryzacji.
2. Waloryzacja czynszu winna następować corocznie o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego za rok ubiegły

Rozdział V
Obciążanie nieruchomości

§18. 1. Obciążanie nieruchomości służebnością następuje na podstawie zarządzenia Burmistrza Miasta Brzegu..
2.Obciążanie nieruchomości służebnością następuje odpłatnie. Obciążenie służebnością dla realizacji celów publicznych może nastąpić nieodpłatnie, chyba że odrębne przepisy stanowią inaczej.

Rozdział VI
Postanowienia końcowe

§19.Do wniosków o wykup lokali złożonych przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały stosuje się przepisy dotychczasowe.

§20.Dostosowanie zawartych umów na lokale użytkowe do ustaleń wynikających z niniejszej uchwały winno nastąpić w wyniku negocjacji przy poszanowaniu wiążących strony warunków tych umów. Dostosowanie nie obejmuje czasu na jaki umowy zostały zawarte (czas oznaczony, czas nieoznaczony).

§21.Traci moc:

1) uchwała nr XLV/309/98 Rady Miejskiej w Brzegu z dnia 19 marca 1998 r w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości gruntowych oraz ich wydzierżawiania na okres dłuższy niż 3 lata,
2) uchwała nr XXXIII/308/01 Rady Miejskiej w Brzegu z dnia 27 września 2001 r w sprawie zmiany Uchwały nr XLV/309/1998 z dnia 19 marca 1998 r w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości gruntowych oraz ich wydzierżawiania na okres dłuższy niż 3 lata,
3) uchwała nr XL/354/02 Rady Miejskiej w Brzegu z dnia 22 lutego 2002 roku w sprawie zmiany Uchwały nr XXXIII/308/01 z dnia 27 września 2001 r,
4) uchwała nr XIII/147/99 Rady Miejskiej w Brzegu z dnia 25 listopada 1999 r w sprawie zbycia nieruchomości z mienia komunalnego,
5) uchwała nr XLVII/335/98 Rady Miejskiej w Brzegu z dnia 4 czerwca 1998 r w sprawie zasad najmu lokali użytkowych pozostających w zarządzie Miejskiego Zarządu Mienia Komunalnego w Brzegu,
6) uchwały nr VI/77/99 Rady Miejskiej w Brzegu z dnia 27 lutego 1999r w sprawie zmiany uchwały Nr XLVII/335/98 z dnia 4 czerwca 1998 r. w sprawie zasad najmu lokali użytkowych pozostających w zarządzie Miejskiego Zarządu Mienia Komunalnego w Brzegu
7) uchwały nr XLV/411/02 Rady Miejskiej w Brzegu z dnia 28 czerwca 2002 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XLVII/335/98 z dnia 4 czerwca 1998 roku w sprawie zasad najmu lokali użytkowych pozostających w zarządzie Miejskiego Zarządu Mienia Komunalnego w Brzegu

§22.Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Brzegu

§23.Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Brzegu
(-) Janusz Gil