

**Uchwała Nr XIV/97/07
Rady Miejskiej w Kamiennej Górze
z dnia 26 września 2007r.**

w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Miejskiej w Kamiennej Górze.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 litera „a”, art. 40 ust.1 i 2 pkt 3, art. 41 ust. 1, art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 roku Nr 142, poz. 1591 ze zmianami) oraz art. 13 ust. 1, art. 34 ust. 6, art. 68 ust. 1 pkt 7 i ust. 3, art. 70 ust. 1,2,3, art. 71 ust. 1 i 4 oraz art. 72 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2000 roku Nr 46, poz. 543 ze zmianami),

Rada Miejska w Kamiennej Górze uchwala, co następuje:

**Rozdział I
Przepisy ogólne**

§ 1

Uchwała określa zasady gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Miejskiej w Kamiennej Górze.

§ 2

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- (a) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami wraz ze zmianami,
- (b) gminie, Burmistrzowi, jednostce organizacyjnej – należy przez to rozumieć odpowiednio Gminę Miejską Kamienna Góra, Burmistrza Miasta Kamienna Góra oraz miejską jednostkę organizacyjną,
- (c) najemcy – należy przez to rozumieć osobę prawną, osobę fizyczną, która używa nieruchomości na podstawie pisemnego tytułu prawnego,
- (d) lokalu mieszkalnym – należy przez to rozumieć jako samodzielny lokal mieszkalny wydzielony trwałymi ścianami w obrębie izby lub zespołu izb przeznaczony na stały pobyt ludzi, który wraz z pomieszczeniami służy zaspakajaniu potrzeb mieszkaniowych,
- (e) lokalu użytkowym – należy przez to rozumieć samodzielny lokal stanowiący odrębną nieruchomość lokalową przeznaczony na prowadzenie działalności gospodarczej.
- (f) garażu – rozumie się przez to samodzielny obiekt budowlany lub część innego obiektu z zewnętrzną obudową, wykorzystany do przechowywania i bieżącej niezawodowej obsługi samochodu osobowego o lokalizacji zgodnej z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego spełniającym warunki techniczne w zakresie jego usytuowania.

Rozdział II

Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych

§ 3

1. Przeznacza się do sprzedaży lokale mieszkalne położone w komunalnych domach mieszkalnych i przyznaje się najemcom tych lokali pierwszeństwo w ich nabywaniu.
2. Lokale mieszkalne niepodlegające oddaniu w najem są przeznaczone do sprzedaży w drodze przetargu.
3. Sprzedaż lokali mieszkalnych następuje łącznie z gruntem niezbędnym do korzystania z lokalu. Grunt może być sprzedany lub oddany w użytkowanie wieczyste.

§ 4

Cenę sprzedaży lokalu mieszkalnego w drodze bezprzetargowej ustala Burmistrz w wysokości równej jej wartości.

§ 5

1. Ustala się maksymalnie wysokości bonifikat od cen sprzedaży lokali mieszkalnych wraz z udziałem w gruncie niezbędnym do korzystania z lokalu sprzedawanych w drodze bezprzetargowej na rzecz ich najemców:
 - a) 97% - jeśli następuje równoczesna sprzedaż wszystkich lokali mieszkalnych w budynkach powyżej dwóch lokali mieszkalnych lub użytkowych, w wyniku której wszystkie lokale w budynku przestają być własnością gminy.
 - b) 95% - jeśli następuje sprzedaż pojedynczego lokalu mieszkalnego w budynkach, w których znajduje się powyżej dwóch samodzielnych lokali mieszkalnych lub użytkowych.
 - c) 40% - we wszystkich pozostałych przypadkach.
2. Pierwsza opłata za użytkowanie wieczyste gruntu przeznaczonego na cele mieszkaniowe wynosi 15% ceny gruntu i płatna jest przez nabywców przed zawarciem aktu notarialnego.
3. Bonifikaty od ceny sprzedaży, określonej w lit. a i b, przysługują w przypadku jednorazowej zapłaty ceny.
4. Cena sprzedaży lokalu mieszkalnego sprzedawanego w trybie bezprzetargowym, której udzielono bonifikaty 40% , może być, na wniosek nabywcy rozłożona na raty roczne płatne do 30 marca każdego roku przez okres do 10 lat. Roszczenia gminy z tytułu nieuiszczenia należnych rat w w/w terminach podlegają zabezpieczeniu hipotecznemu i wekslowemu.
5. W przypadku rozłożenia ceny sprzedaży na raty wysokość pierwszej raty nie może wynosić mniej niż 20% ustalonej ceny i jest płatna najpóźniej przed zawarciem aktu notarialnego przenoszącego własność.
6. Rozłożona na raty niespłacona część ceny podlega oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy procentowej równej stopie redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski.

§ 6

Oprócz ceny sprzedaży nabywca ponosi następujące koszty przygotowania lokalu mieszkalnego do sprzedaży:

- a) opłaty sądowe oraz notarialne,
- b) koszt sporządzenia dokumentacji do zaświadczenia o samodzielności lokalu i wyceny nieruchomości,
- c) opłaty za wypis z ewidencji gruntów,
- d) koszty podziału geodezyjnego proporcjonalne do nabywanych udziałów w częściach wspólnych.

§ 7

1. Rozpoczęcie czynności związanych z przygotowaniem lokalu mieszkalnego do sprzedaży uzależnione jest od wpłaty przez wnioskodawcę zaliczki, której wysokość określa Burmistrz, przy czym nie może być ona niższa niż 450,00zł. Wniesiona zaliczka przez nabywcę zostaje zaliczona na poczet ceny w części, jaka pozostanie po pokryciu poniesionych kosztów przygotowania tej nieruchomości do sprzedaży.
2. W przypadku rezygnacji wnioskodawcy z nabycia lokalu mieszkalnego zaliczka podlega zwrotowi w części, jaka pozostanie po pokryciu poniesionych kosztów przygotowania tej nieruchomości do sprzedaży.

Rozdział III

Zasady sprzedaży garaży.

§ 8

1. Przeznacza się do sprzedaży garaże stanowiące własność Gminy Miejskiej Kamiennej Góry.
2. Najemcom garaży przysługuje pierwszeństwo w ich nabywaniu za cenę ustaloną przez Burmistrza Miasta, po upływie trzech lat trwania umowy najmu.
3. Sprzedaż garaży następuje łącznie z gruntem niezbędnym do korzystania z garażu. Grunt może być sprzedany na własność lub oddany w użytkowanie wieczyste.
4. Pierwsza opłata za użytkowanie wieczyste gruntu zabudowanego garażem wynosi 25% ceny gruntu i płatna jest przez nabywców przed zawarciem aktu notarialnego.
5. Garaż może zostać sprzedany:
 - a) w trybie przetargu ograniczonego do właścicieli lokali w nieruchomości, na której położony jest ten garaż,
 - b) w razie nie ustalenia nabywcy w przetargu, o którym mowa w literze a), garaż może być sprzedany również w przetargu, do udziału w którym uprawnieni są właściciele, a także najemcy lokali w nieruchomości, na której położony jest ten garaż,
 - c) w przypadku nie ustalenia nabywcy w przetargu wg postanowień lit. b) garaż może być sprzedany w drodze przetargu nieograniczonego.

§ 9

1. Sprzedaż garażu wraz z gruntem następuje w formie jednorazowej zapłaty jego ceny lub zapłaty na raty.
2. Cena garażu sprzedawanego jednorazowo podlega zapłacie nie później niż do dnia podpisania umowy przenoszącej jej własność.
3. Przy sprzedaży na raty pierwsza wpłata wynosi 30% ceny garażu i płatna jest najpóźniej przed zawarciem aktu notarialnego przenoszącego własność, zaś pozostała należność płatna jest w 5 rocznych ratach, płatnych w terminie do dnia 30 marca każdego roku.
4. Rozłożona na raty niespłacona część ceny podlega oprocentowaniu przy zastosowaniu oprocentowania VIBOR 3M + 3 punkty procentowe. Roszczenia gminy z tytułu nieuiszczenia należnych rat w w/w terminach podlegają zabezpieczeniu hipotecznemu i wekslowemu.

§ 10

Poza ceną sprzedaży nabywca ponosi następujące koszty przygotowania nieruchomości do sprzedaży:

- a) opłaty sądowe oraz notarialne,
- b) koszt sporządzenia dokumentacji do zaświadczenia o samodzielności lokalu i wyceny nieruchomości,
- c) opłaty za wypis z ewidencji gruntów,
- d) koszty podziału geodezyjnego proporcjonalne do nabywanych udziałów w częściach wspólnych.

§ 11

1. Rozpoczęcie czynności związanych z przygotowaniem garażu do sprzedaży uzależnione jest od wpłaty przez wnioskodawcę zaliczki, której wysokość określa Burmistrz, przy czym nie może być ona niższa niż 500zł. Wniesiona zaliczka przez nabywcę zostaje zaliczona na poczet ceny w części, jaka pozostanie po pokryciu poniesionych kosztów przygotowania tej nieruchomości do sprzedaży.
2. W przypadku rezygnacji wnioskodawcy z nabycia garażu, zaliczka podlega zwrotowi w części, jaka pozostanie po pokryciu poniesionych kosztów przygotowania tego garażu do sprzedaży.

Rozdział IV

Zasady sprzedaży lokali użytkowych

§ 12

1. Pierwszeństwo w nabywaniu lokali użytkowych przysługuje najemcom lokali którzy wynajmują lokal nie krócej niż 3 lata i przed złożeniem wniosku o nabycie lokalu prowadzą w nich działalność gospodarczą zgodną z zawartą umową najmu, cenę zbycia lokalu użytkowego ustala Burmistrz.

2. Sprzedaż lokali następuje łącznie z gruntem niezbędnym do korzystania z lokalu. Grunt może być sprzedany lub oddany w użytkowanie wieczyste.
3. Pierwsza opłata za użytkowanie wieczyste gruntu przeznaczonego na cele użytkowe wynosi 25% ceny gruntu i płaćna jest przez nabywców przed zawarciem aktu notarialnego.

§ 13

1. Sprzedaż lokalu użytkowego wraz z gruntem następuje w formie jednorazowej zapłaty jego ceny lub ratalnie.
2. Cena lokalu użytkowego sprzedawanego jednorazowo podlega zapłacie nie później niż do dnia podpisania umowy przenoszącej własność.
3. Przy sprzedaży na raty pierwsza wpłata wynosi 30% wartości lokalu użytkowego i płaćna jest najpóźniej przed zawarciem aktu notarialnego przenoszącego własność, zaś pozostała należność płaćna jest w 5 rocznych ratach, płaćnych w terminie do dnia 30 marca każdego roku.
4. Rozłożona na raty niespłaćcona część ceny podlega oprocentowaniu według WIBOR 3M + 3 punkty procentowe.
5. Cenę sprzedaży lokalu użytkowego położonego w nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków obniża się o 10 %.

§ 14

Oprócz ceny sprzedaży nabywca ponosi następujące koszty przygotowania lokalu użytkowego do sprzedaży:

- a) opłaty sądowe oraz notarialne,
- b) koszt sporządzenia dokumentacji do zaświadczenia o samodzielności lokalu i wyceny nieruchomości,
- c) opłaty za wypis z ewidencji gruntów,
- d) koszty podziału geodezyjnego proporcjonalne do nabywanych udziałów w częściach wspólnych.

§ 15

1. Rozpoczęcie czynności związanych z przygotowaniem lokalu użytkowego do sprzedaży uzależnione jest od wpłaty przez wnioskodawcę zaliczki, której wysokość określa Burmistrz, przy czym nie może być ona niższa niż 1000zł. Wniesiona zaliczka przez nabywcę zostaje zaliczona na poczet ceny w części, jaka pozostanie po pokryciu poniesionych kosztów przygotowania tej nieruchomości do sprzedaży.
2. W przypadku rezygnacji wnioskodawcy z nabycia lokalu użytkowego zaliczka podlega zwrotowi w części, jaka pozostanie po pokryciu poniesionych kosztów przygotowania tej nieruchomości do sprzedaży.

Rozdział V

Najem lokali użytkowych

§ 16

1. Najem komunalnych lokali użytkowych następuje przez zawarcie pisemnej umowy najmu lokalu użytkowego pomiędzy wynajmującym a najemcą, którym może być osoba prawna lub osoba fizyczna.
2. Wolne lokale oddawane są w najem w wyniku przetargu z zastrzeżeniem wymienionym w punkcie 6 niniejszego paragrafu.
3. Przedmiotem przetargu i negocjacji jest wysokość stawki czynszowej za 1m² powierzchni użytkowej.
4. Lokale, które nie znajdują najemcy w dwóch kolejnych przetargach, wynajmowane mogą być w drodze negocjacji.
5. Podstawą zawarcia umowy o najem lokalu użytkowego jest przystąpienie i wygranie przetargu przez oferenta za wyjątkiem przypadków wymienionych w pkt 4 i 6.
6. Burmistrz Miasta może wydać zgodę na podpisanie umowy w trybie bez przetargowym, gdy lokale są przekazywane do korzystania organizacjom pozarządowym lub partiom politycznym na ich potrzeby związane z realizacją zadań statutowych.
7. Na siedzibę organizacji pozarządowej lub partii politycznej może być przekazany lokal bądź jego część o powierzchni nieprzekraczającej 50m².

§ 17

1. Najemca lokalu użytkowego w ramach zabezpieczenia ewentualnych roszczeń Gminy zobowiązany jest do złożenia kaucji w wysokości trzykrotnej wartości miesięcznego czynszu ustalonego w umowie najmu.
2. Kaucja może być wniesiona w gotówce, poręczeniach oraz gwarancjach bankowych, gwarancjach ubezpieczeniowych, zastawach na papierach wartościowych emitowanych lub gwarantowanych przez Skarb Państwa.
3. Wniesienie przez najemcę kaucji stanowi warunek zawarcia umowy najmu.
4. Kaucję gotówkową wpłaca się na konto depozytowe podane przez wynajmującego.
5. Oprocentowanie kaucji gotówkowej równe jest oprocentowaniu depozytów obowiązujących w banku prowadzącym konto depozytowe.
6. Kaucja podlega zwrotowi po wygaśnięciu umowy najmu w części pozostałej po potrąceniu z niej przez wynajmującego wszelkich roszczeń wynikających z umowy najmu.
7. Zwrot kaucji gotówkowej następuje wraz z uzyskanym oprocentowaniem określonym w punkcie 5 niniejszego paragrafu.

§ 18

Najemca może dokonać modernizacji lokalu użytkowego po uzyskaniu pisemnej zgody wynajmującego oraz zachowania następującego toku postępowania:

- a) najemca zgłasza wynajmującemu chęć wykonania modernizacji w najmowanym lokalu z określeniem w protokole uzgodnień dokładnego zakresu i kosztów wykonywanych prac,
- b) wynajmujący wyznacza termin przeglądu lokalu, który nie może przekroczyć 14 dni od daty złożenia wniosku,
- c) po przeprowadzonym przeglądzie strony ustalają w formie pisemnej zakres planowanych czynności modernizacyjnych,
- d) wynajmujący dokonuje odbioru zrealizowanych prac modernizacyjnych, co zostaje potwierdzone protokołem powykonawczym,
- e) w dacie wygaśnięcia umowy najmu związanego z rozwiązaniem umowy najmu bądź sprzedażą lokalu na rzecz najemcy nastąpi rozliczenie poniesionych przez najemcę wyłącznie nakładów obciążających wynajmującego,
- f) wynajmujący zwraca najemcy równowartość tych nakładów ustaloną na dzień wygaśnięcia umowy najmu z uwzględnieniem stopnia ich zużycia w kwocie zwiększającej wartość lokalu po dokonaniu zwrotu lokalu właścicielowi to jest Gminie Miejskiej Kamienna Góra i podpisaniu protokołu zdawczo odbiorczego przez strony i przedstawionych rachunków na wykonane prace.

§ 19

1. W czasie trwania umowy najmu w prawa i obowiązki dotychczasowego najemcy za uprzednią pisemną zgodą Burmistrza oraz dotychczasowego najemcy mogą wstąpić: małżonek, wstępni i zstępni, bez zmiany dotychczasowych warunków najmu, o ile w tym lokalu prowadzona będzie dotychczasowa działalność gospodarcza.
2. Za pisemną zgodą Burmistrza lub osoby przez niego upoważnionej najemca może podnając część powierzchni lokalu, przy czym podnajęta powierzchnia nie może przekroczyć 50% jego powierzchni całkowitej.

Rozdział VI

Zawieranie umów dzierżawy na grunty komunalne.

§ 20

Grunty niezabudowane stanowiące własność komunalną Gminy Miejskiej w Kamiennej Górze mogą być oddane w dzierżawę na cele niezwiązane z gospodarką rolną na czas określony do 5 lat lub czas nieokreślony. Oddanie nieruchomości w dzierżawę następuje w drodze przetargu z wyłączeniem nieruchomości wymienionych w paragrafie 23 niniejszej uchwały.

§ 21

1. W trybie bezprzetargowym oddawane są w dzierżawę:
 - a) grunty, na których są zlokalizowane tymczasowe obiekty budowlane wzniesione przez dotychczasowych dzierżawców i następuje przedłużenie umowy,
 - b) grunty z przeznaczeniem pod lokalizację tymczasowych obiektów rozrywkowych w okresie do 14 dni,
 - c) grunty przeznaczone na handel w okresie do 7 dni
 - d) grunty wykorzystywane na cele rolnicze, a także na ogródki przydomowe o powierzchni do 0,10 ha z zastrzeżeniem, że o dzierżawę tych nieruchomości ubiega się wyłącznie jedna osoba,
 - e) grunty niezabudowane, w stosunku do których następuje przedłużenie umowy dzierżawy,
 - f) grunty, w stosunku do których w związku z przeprowadzeniem dwóch kolejnych przetargów nie wyłoniono dzierżawcy,
 - g) grunty położone w pobliżu lokali użytkowych wydzierżawione na okres sezonu tj. maksymalnie 4 miesiące z przeznaczeniem na prowadzenie działalności takiej samej jak w lokalu którego jest najemcą.

Rozdział VII

Minimalne stawki czynszu za korzystanie z mienia komunalnego.

§ 22

1. Ustala się następujące minimalne stawki czynszu netto za korzystanie z mienia komunalnego:
 - a) za grunty użytkowane na cele rolnicze – zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 19.10.1991r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tj. Dz. U. Nr 208 poz. 2128 z 2004r.),
 - b) za grunty pod ogródki przydomowe - 0,10 zł za 1m² gruntu rocznie,
 - c) za grunty pod garażem – 0,50 zł za 1m² gruntu miesięcznie,
 - d) za grunty pod działalność gospodarczą na terenie gminy:
 - 2,00 zł za 1m² gruntu miesięcznie przy powierzchni do 50m²,
 - 1,00 zł za 1m² gruntu miesięcznie przy powierzchni większej od 50m² a mniejszej od 1000m²
 - 0,50zł za 1m² miesięcznie przy powierzchni większej od 1000m² a mniejszej od 2500m²
 - 0,25zł za 1m² gruntu miesięcznie przy powierzchni powyżej 2500m²

- e) za grunty przeznaczone na sport i rekreację – 1,00 zł za 1m² gruntu rocznie,
- f) za garaże 2 zł za 1m² miesięcznie,
- g) za lokale użytkowe na terenie gminy 5 zł za 1m² miesięcznie,
- h) za pomieszczenia gospodarcze nie przynależne do lokalu mieszkalnego 3 zł za 1m² miesięcznie,
- i) za lokale przeznaczone na:
 - sport i rekreację – 2,00 zł za 1m² rocznie
 - wypożyczanie sprzętu turystycznego – 1,00 zł za 1m² rocznie,
- j) 0,50zł za 1m² miesięcznie gruntu zajętego na czas budowy przy realizacji inwestycji budowlanych oraz za grunty przeznaczone pod budowę pomieszczeń gospodarczych .

§ 23

Za zgodą Burmistrza czynszu dzierżawnego nie pobiera się za grunty wydierżawione na zorganizowanie imprez rozrywkowych, kulturalnych , sportowych lub charytatywnych.

§ 24

Za okres bezumownego korzystania z gruntu, lokalu użytkowego, innego lokalu lub pomieszczenia gospodarczego Gminie przysługuje odszkodowanie w wysokości 120% wartości przysługującego czynszu.

Rozdział VIII

Przepisy końcowe

§ 25

Traci moc:

1. Uchwała Nr XXX/A/197/04 Rady Miejskiej w Kamiennej Górze z dnia 28 grudnia 2004r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Miejskiej w Kamiennej Górze.

§ 26

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Kamiennej Góry.

§ 27

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

Przewodnicząca Rady
/-/ Małgorzata Krzyszkowska