

Zasady Gospodarowania Nieruchomościami

Rozdział I

Zasady Ogólne

§ 1

1. Na podstawie niniejszych „Zasad Gospodarowania Nieruchomościami” – Wójt Gminy o gospodarowaniu nieruchomościami decyduje samodzielnie – poza wyjątkami określonymi niniejszą uchwałą i ustawami szczegółowymi.
2. Niniejsze „Zasady Gospodarowania Nieruchomościami” regulują:
 - nabywanie nieruchomości przez gminę,
 - zbywanie nieruchomości w drodze przetargu,
 - zbywanie nieruchomości w trybie bezprzetargowym,
 - sprzedaż lokali na rzecz najemców,
 - obciążanie nieruchomości,
 - wdzierżawienie i najem nieruchomości.
3. W sprawach nieuregulowanych w niniejszych „Zasadach Gospodarowania Nieruchomościami” mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarstwie nieruchomościami (tekst jednolity – Dz. U. z 2004 r. Nr 261 poz 2603 z późn. zm.)

Rozdział II

Nabywanie nieruchomości przez Gminę

§ 2

O nabywaniu nieruchomości decyduje Wójt Gminy.

Rozdział III

Zbywanie nieruchomości

§ 3

Nieodpłatnego zbycia nieruchomości dokonuje Wójt Gminy po uzyskaniu zgody Rady Gminy wyrażonej w formie uchwały.

Zbywaniu nieruchomości w trybie przetargu

§ 4

Sprzedaż lub oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości następuje w drodze przetargu.

§ 5

Forma przetargu oraz skład osobowy komisji przetargowej ustalony jest przez Wójta Gminy.

§ 6

Przed pierwszym przetargiem Wójt Gminy ustala cenę wywoławczą nieruchomości na poziomie nie niższym od wyceny biegłego oraz kosztów tej wyceny i opracowania geodezyjnego.

§ 7

Jeżeli pierwszy przetarg nie da skutku, przeprowadza się drugi przetarg z możliwością obniżenia ceny wywoławczej ustalonej w pierwszym przetargu.

§ 8

Zapłata ceny sprzedaży lub pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego w wysokości ustalonej każdorazowo przez Wójta Gminy Srokowo w granicach 15-25 % wartości gruntu następuje jednorazowo przed podpisaniem umowy notarialnej.

Zbywanie nieruchomości w trybie bezprzetargowym

§ 9

1. Jeżeli sprzedaż lub oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości w drodze przetargu nie doszło do skutku nieruchomość może być:
 - 1) sprzedana lub oddana w użytkowanie wieczyste za cenę uzgodnioną z jej nabywcą z zachowaniem zasady zapłaty określonej w § 10,
 - 2) wdzierżawiona lub wynajęta w drodze przetargu a w przypadku lokalu mieszkalnego może on być oddany w najem na zasadach określonych odrębnymi przepisami.
2. Wybory wariantu zbycia nieruchomości określonego w ust. 1 dokonuje Wójt Gminy kierując się względami ekonomicznej opłacalności.

§ 10

1. Zapłata ceny sprzedaży, o której mowa w § 9 ust. 1 pkt. 1 może być na wniosek nabywcy rozłożona na nie więcej niż 10 rocznych rat z zastosowaniem następujących zasad:
 - 1) jednorazowa wypłata, która musi być uiszczona przed podpisaniem umowy notarialnej wynosi co najmniej 50 % ceny nieruchomości.

2) pierwsza rata roczna płaćta jest w ciągu roku od podpisania umowy notarialnej a następne raty w odstępach 12 miesięcznych łącznie z należnymi odsetkami.

2. Wysokość odsetek w stosunku rocznym liczonych od kwoty pozostającej do zapłaty przedstawia tabela:

% ceny jednorazowej wpłaty	Wysokość odsetek w stosunku do stopy redyskonta weksli stosowanej przez NBP
50 %	100 %
51-74 %	90 %
75 % i więcej	75 %

3. Kwota pozostająca do zapłacenia podlega zabezpieczeniu hipotecznemu.

§ 11

Jeżeli nieruchomość nie znajdzie nabywcy ani dzierżawcy bądź najemcy po wyczerpaniu trybu określonego w § 9 może być ona sprzedana bez przetargu za cenę uzgodnioną z nabywcą z rozłożeniem na wniosek nabywcy jej płatności na 10 równych rat rocznych oprocentowanych według stopy 15 % w stosunku rocznym od niespłaconej kwoty.

§ 12

Przepisy § 9-11 nie dotyczą sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców.

§ 13

Nie przeznaczają się do sprzedaży lub oddania w użytkowanie wieczyste nieruchomości gdyby przeznaczenie wykorzystania tej nieruchomości było niezgodne z planem zagospodarowania przestrzennego gminy.

Sprzedaż mieszkań na rzecz ich najemców

§ 14

1. Pierwszeństwo w nabywaniu lokalu przysługuje jego najemcy w przypadku gdy najem został nawiązany na czas nieoznaczony.
2. Cenę nabycia lokalu określonego w ust. 1 jest jego wartość ustalona przez rzeczoznawcę majątkowego powiększona o koszty wyceny i prac geodezyjnych związanych ze sprzedażą lokalu i prawa własności lub użytkowania wieczystego gruntu.

§ 15

Kupno lokalu następuje łącznie z nabyciem prawa własności lub użytkowania wieczystego udziału w gruncie.

§ 16

Zapłata ceny lokalu mieszkalnego następuje nie później niż do dnia zawarcia umowy notarialnej przenoszącej własność.

§ 17

Nabywca lokalu w budynku wpisanym do rejestru zabytków korzysta z następującej obniżki ceny:

1. lokal położony w miejscowości Srokowo - 85 %
2. lokal położony w pozostałych miejscowościach – 90 %

§ 18

1. Udziela się następujących bonifikat przy sprzedaży lokali ich najemcom:

- a) Lokale w budynkach wybudowanych do 1950 roku:
 - położonych w Srokowie – 70 % obniżki ceny,
 - położonych w pozostałych miejscowościach - 80 % obniżki ceny.
- b) Lokale w budynkach wybudowanych po roku 1950
 - położonych w Srokowie – 60 % obniżki ceny,
 - położonych w pozostałych miejscowościach – 70 % obniżki ceny.

2. Koszty wyceny lokalu oraz prac geodezyjnych nie podlegają bonifikacie.

§ 19

Nie udziela się bonifikaty w przypadku wymienionych w § 18 jeżeli nabywcy korzystają z obniżki ceny z tytułu nabycia lokalu w budynku wpisanym do rejestru zabytków.

§ 20

1. Najemca, który złoży wniosek o kupno jest obowiązany wnieść przedpłatę w wysokości 5 % szacunkowo określonej wartości lokalu.
2. W przypadku zawarcia umowy kupna przedpłata podlega zaliczeniu na poczet ceny lokalu.

3. W przypadku odstąpienia od zawarcia umowy kupna z przyczyn leżących po stronie najemcy przedpłata nie podlega zwrotowi.
4. W przypadku odstąpienia od zawarcia umowy z przyczyn leżących po stronie Gminy przedpłata ulega zwrotowi w podwójnej wysokości.

§ 21

Wyłącza się ze sprzedaży lokale mieszkalne:

1. znajdujące się w czynnych budynkach użyteczności publicznej m.in. w szkołach, obiektach sportowych i kulturalnych.
2. mieszkania przydzielone na czas pełnienia funkcji zawodowej na terenie Gminy Srokowo

Rozdział IV

Obciążania nieruchomości

§ 22

O obciążaniu nieruchomości Gminy decyduje Wójt Gminy.

Rozdział V

Wydzierżawienie i najem nieruchomości

§ 23

W sprawach wydzierżawiania albo najmu nieruchomości gruntowych na czas oznaczony do 3 lat decyduje Wójt Gminy, natomiast na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata wymagana jest zgoda w formie uchwały Rady Gminy.

§ 24

Do wyłonienia dzierżawcy albo najemcy nieruchomości gminy niezbędny jest tryb przetargowy poza niżej wymienionymi wyjątkami:

1. dzierżawa lub najem na rzecz jednostek organizacyjnych Gminy,
2. jeżeli dwa kolejne przetargi nie dały rezultatu.

§ 25

Przetargi na najem bądź dzierżawę przeprowadza się stosując odpowiednie przepisy dotyczące zbycia nieruchomości.