

UCHWAŁA NR V/21/2011
RADY MIEJSKIEJ W MIĘDZYLESIU

z dnia 15 marca 2011 r.

w sprawie określenia zasad zbywania, wynajmowania lub wydzierżawiania lokali użytkowych i garaży stanowiących własność gminy Międzyzlesie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 ze zm.), art. 13 ust. 1, art. 34 ust. 6 i 6a, art. 37 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.) Rada Miejska uchwała co następuje:

§ 1. Ustala się zasady zbywania, wynajmowania lub wydzierżawiania lokali użytkowych i garaży stanowiących własność Gminy Międzyzlesie.

§ 2. W rozumieniu uchwały:

- a) lokalem użytkowym jest część budynku zawierająca jedno pomieszczenie lub ich zespół, wydzielone stałymi przegrodami budowlanymi, albo cały budynek, niebędący mieszkaniem, pomieszczeniem technicznym czy gospodarczym,
- b) garażem jest obiekt budowlany lub część innego obiektu umożliwiający przechowywanie i bieżącą, niezawodową obsługę pojazdów mechanicznych.

§ 3. 1. Burmistrz przeznacza lokale użytkowe i garaże do zbycia w drodze zarządzenia, stosując tryb przetargowy lub bezprzetargowy, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.

2. O formie przetargu decyduje Burmistrz.

3. Zbyciu nie podlegają lokale użytkowe i garaże położone w budynkach użyteczności publicznej będących własnością gminy.

§ 4. 1. Przyznaje się pierwszeństwo w sprzedaży lokali użytkowych i garaży ich najemcom, lub dzierżawcom, jeżeli umowa najmu lub dzierżawy zawarta była na czas nieoznaczony lub trwa nieprzerwanie przed złożeniem wniosku co najmniej 3 lata - w przypadku gdy lokal jest ostatnim do zbycia lokalem w nieruchomości; 5 lat - w pozostałych przypadkach.

2. Burmistrz odmawia sprzedaży lokalu użytkowego lub garażu w trybie bezprzetargowym w przypadku wystąpienia co najmniej jednej z okoliczności:

- 1) stwierdzenia zaległości w opłatach czynszowych wnioskodawcy,
- 2) potwierdzonego przez gminę lub zarządcę faktu nie używania nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem przez okres co najmniej 1 roku,
- 3) nie uregulowania stanu niezgodności polegającego na tym, że nieruchomość wzniesiona została bez wymaganej zgody właściciela lub zarządcy nieruchomości gruntowej na której została ona wzniesiona.
- 4) braku pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków

3. Burmistrz może odmówić sprzedaży lokalu użytkowego lub garażu w trybie bezprzetargowym w przypadku wystąpienia co najmniej jednej z okoliczności:

- 1) negatywnej opinii zarządcy nieruchomości,
- 2) nieruchomość położona jest na obszarze przeznaczonym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na cele publiczne,
- 3) przedmiot zbycia stanowi część nieruchomości przeznaczonej do remontu lub do wyburzenia.

§ 5. 1. Zbycie następuje z równoczesną sprzedażą lub oddaniem w użytkowanie wieczyste gruntu.

§ 6. 1. Lokale użytkowe mogą być przedmiotem dzierżawy lub najmu.

2. Na dzierżawę lub najem lokali użytkowych i garaży nie obciążonych umową przeprowadza się przetarg, którego formę i sposób określa Burmistrz.

3. Odstąpienie od trybu przetargowego na najem lub dzierżawę danej nieruchomości następuje na wniosek dotychczasowego najemcy lub dzierżawcy jeżeli ten spełnia łącznie następujące wymagania:

- 1) na dzień złożenia wniosku nie zalega z zapłatą opłat czynszowych,
- 2) nieprzerwanie użytkuje nieruchomość zgodnie z jej przeznaczeniem,

§ 7. 1. Umowy o najem lub dzierżawę zawierane są na czas nieoznaczony lub oznaczony do pięciu lat.

2. Na wniosek dotychczasowego najemcy lub dzierżawcy Burmistrz może, po zakończeniu trwania umowy na czas oznaczony, zawrzeć kolejną umowę na czas oznaczony do pięciu lat, lub na czas nieoznaczony.

3. Lokale użytkowe i garaże położone w obiektach użyteczności publicznej nie mogą być oddawane w najem czy też dzierżawę na okres dłuższy niż 3 lata.

4. Przedmioty najmu czy dzierżawy nie mogą być przez dzierżawcę lub najemcę oddawane do używania osobom trzecim bez zgody ich właściciela.

§ 8. Traci moc Uchwała nr VIII/50/03 Rady Miejskiej w Międzyzlesiu z dnia 3 czerwca 2003 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność gminy innymi niż lokale mieszkalne i budynki jednorodzinne; Uchwała nr IX/2/95 Rady Miejskiej w Międzyzlesiu z dnia 26 maja 1995 r. w sprawie zasad oddawania w użytkowanie wieczyste gruntów zabudowanych wraz z nabyciem na własność posadowionych na nich garażami wybudowanymi ze środków własnych najemców.

§ 9. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Międzyzlesie.

§ 10. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Uzasadnienie

Zasady gospodarowania nieruchomościami gminy w zakresie nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony określa w drodze uchwały Rada Miejska. Uchwała uchyla zasady obowiązujące od 1995 roku (w przypadku garaży) i od 2003 roku w przypadku lokali użytkowych. Zmiany podyktowane są głównie: 1) uwagami i wnioskami mieszkańców, 2) zmienionymi w stosunku do lat 1995 i 2003 warunkami gospodarczymi i ekonomicznymi podmiotów rynkowych, 3) sytuacją finansową budżetu państwa i gminy w zakresie dochodów z majątku. Przyjęte rozwiązania w stosunku do poprzednich: 1) znoszą w przypadku zbywania lokali użytkowych wobec rzeczywistości gospodarki rynkowej oraz doświadczenia dobrze zarządzających się wspólnot wymóg uprzedniego zbycia wszystkich lokali mieszkalnych przed sprzedażą lokalu użytkowego w danej nieruchomości, 2) znoszą podział i zróżnicowanie przy sprzedaży lokali użytkowych przeznaczonych na działalność pozarolniczą i na działalność rolniczą, 3) wprowadzają rozróżnienie na obligatoryjny i fakultatywny obowiązek nie przeznaczania do zbycia lokali użytkowych i garaży przez Burmistrza po zaistnieniu określonych przesłanek.