

**UCHWAŁA NR XXXII/236/10
RADY GMINY STAWIGUDA**

z dnia 30 czerwca 2010 r.

w sprawie zasad gospodarki nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Stawiguda.

Na podstawie: art.18 ust.2 pkt 9, lit. „a” , art. 40 ust. 1 i 2 pkt 3 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 08 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. - Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591; zm. Dz.U. z 2002r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz.558, Nr 113 poz. 984, Nr 214 poz. 1806, Nr 80, poz. 717; Dz.U. z 2003r. Nr 162, poz.1568 - Rada Gminy w Stawigudzie uchwała, co następuje:

§ 1. Ustala się zasady gospodarki nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Stawiguda, w brzmieniu określonym w załączniku do uchwały, będącym jej integralną częścią.

§ 2. Zasady gospodarki nieruchomościami, o którym stanowi § 1 regulują zagadnienia:

1. Gospodarowania nieruchomościami.
2. Nabywania nieruchomości.
3. Zbywania nieruchomości w drodze przetargu.
4. Zbywania nieruchomości oddawanie ich w użytkowanie wieczyste, trwałe zarząd.
5. Sprzedaży lokali mieszkalnych i budynków mieszkalnych na rzecz najemców.
6. Obciążania nieruchomości.
7. Najem lokali użytkowych.
8. Dzierżawy i użyczenia gruntów.

§ 3. 1. Wójt Gminy Stawiguda składa informację Radzie Gminy z realizacji uchwały w zakresie określonym § 1 – ze stanu na dzień 31 grudnia każdego roku.

2. Informacja składana jest na pierwszej sesji Rady Gminy po zakończeniu każdego roku.

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stawiguda.

§ 5. Traci moc obowiązującą uchwała nr XIV/102/08 Rady Gminy Stawiguda z dnia 30 czerwca 2008 r. w sprawie zasad gospodarki nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Stawiguda opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Warm. Maz. Nr 134 poz. 2111) oraz uchwała nr XXIX/216/2010 z dnia 25 marca 2010 r. w/s obciążania nieruchomości gruntowych stanowiących własność Gminy Stawiguda.

§ 6. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego.

ZASADY GOSPODAROWANIA NIERUCHOMOŚCIAMI STANOWIĄCYMI WŁASNOŚĆ GMINY STAWIGUDA

Rozdział 1. Zasady ogólne

§ 1. Gospodarka nieruchomościami odbywa się w oparciu o zatwierdzone miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego Gminy Stawiguda, przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o gospodarce nieruchomościami.

§ 2. Do gminnego zasobu nieruchomości należą nieruchomości, które stanowią przedmiot własności Gminy Stawiguda i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste, oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego gminy.

§ 3. Podstawą tworzenia gminnych zasobów nieruchomości są studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy uchwalone na podstawie przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 4. 1. Gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje Wójt Gminy Stawiguda.

2. Gospodarowanie zasobem polega na:

- 1) ewidencji nieruchomości,
- 2) wycenie tych nieruchomości,
- 3) sporządzeniu planu wykorzystania zasobu,
- 4) zabezpieczeniu nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem,
- 5) naliczaniu należności za nieruchomości udostępnione z zasobu oraz prowadzeniu windykacji tych należności,
- 6) zbywaniu i nabywaniu nieruchomości,
- 7) wydzierżawianiu, wynajmie i użyczeniu nieruchomości wchodzących w skład zasobu,
- 8) podejmowaniu czynności w postępowaniu sądowym, a w szczególności w sprawach: dotyczących własności lub innych praw rzeczowych na nieruchomości, o zapłatę należności za korzystanie z nieruchomości, o roszczenia ze stosunku najmu, dzierżawy lub użyczenia, o wpisy w księgach wieczystych, o stwierdzenie nabycia spadku, o stwierdzenie nabycia nieruchomości przez zasiedzenie,
- 9) przygotowaniu opracowań geodezyjno – prawnych i projektowych, dokonywaniu podziałów oraz scaleń i podziałów nieruchomości, a także wyposażaniu ich, w miarę możliwości, w niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 5. 1. Gmina nabywa nieruchomości poprzez:

- 1) komunalizację w drodze decyzji;
- 2) korzystanie z prawa pierwokupu;
- 3) zamianę na nieruchomości stanowiące własność lub będące w użytkowaniu wieczystym osób fizycznych lub prawnych;
- 4) odpłatne i nieodpłatne nabywanie w drodze umów cywilnoprawnych od osób fizycznych lub prawnych;
- 5) odpłatne i nieodpłatne nabywanie prawa użytkowania wieczystego od osób fizycznych lub prawnych;
- 6) przyjmowanie darowizn;
- 7) scalanie i podział gruntów;

8) przejmowanie z mocy prawa;

9) inne czynności prawne.

2. Nieruchomości stanowiące własność Gminy mogą być przedmiotem:

1) sprzedaży;

2) zamiany;

3) zrzeczenia się;

4) oddania w użytkowanie wieczyste;

5) oddania w najem lub dzierżawę;

6) użyczenia;

7) oddania w trwały zarząd;

8) obciążania ograniczonymi prawami rzeczowymi;

9) wnoszone jako wkłady niepieniężne (aporty) do spółek;

10) przekazywania jako wyposażenie tworzonych p-stw państwowych oraz jako majątek tworzonych fundacji;

11) przekazana nieodpłatnie w drodze umowy, w tym również w formie darowizny, partnerowi prywatnemu lub spółce , o której mowa w art. 19 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o partnerstwie publiczno – prywatnym (Dz.U. Nr 169, poz. 1420) jako wkład własny podmiotu publicznego w celu realizowania zadań publicznych w ramach partnerstwa publiczno – prawnego, z zastrzeżeniem art. 25 o partnerstwie publiczno – prywatnym;

12) darowizny na cele publiczne, a także przedmiotem darowizny dokonanej między Skarbem Państwa a gminą, a także między tymi jednostkami samorządowymi.

Rozdział 2.

Nabywanie nieruchomości

§ 6. 1. Nabycie nieruchomości następuje celem:

1) realizacji zadań własnych gminy;

2) tworzenia gminnego zasobu nieruchomości;

3) na cele publiczne określone w ustawie o gospodarce nieruchomościami.

2. O nabyciu nieruchomości decyduje Wójt Gminy Stawiguda na podstawie niniejszych zasad.

Rozdział 3.

Sprzedaż i oddawanie w użytkowanie wieczyste oraz trwały zarząd

§ 7. 1. Nieruchomości stanowiące własność gminy mogą być przedmiotem:

1) sprzedaży osobom fizycznym i prawnym,

2) oddanie w użytkowanie wieczyste,

3) oddania w trwały zarząd.

2. Sprzedaż i oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości następuje w trybie:

1) przetargowym,

2) bezprzetargowym.

3. Nieruchomość zbywana jest w drodze bezprzetargowej, jeżeli:

1) jest zbywana na rzecz osoby, której przysługuje pierwszeństwo w jej nabyciu, stosownie do art. 34 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami,

2) zbycie następuje między Skarbem Państwa a jednostką samorządu terytorialnego oraz między tymi jednostkami,

3) jest zbywana na rzecz osób, o których mowa w art. 68 ust. 1 p-kt 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami,

- 4) w drodze zamiany lub darowizny ,
- 5) sprzedaż następuje na rzecz jej użytkownika wieczystego, za wyjątkiem nabycia prawa własności dokonywanej w trybie ustawy z dnia 29 lipca 2005r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności (Dz.U. Nr 175, poz. 1459 z późn. zm.),
- 6) przedmiotem zbycia jest nieruchomości lub jej części, jeżeli mogą poprawić warunki zagospodarowania nieruchomości przyległej, stanowiącej własność lub oddanej w użytkowanie wieczyste osobie, która zamierza tę nieruchomości lub jej część nabyć, jeżeli nie mogą być zagospodarowane jako odrębne nieruchomości,
- 7) ma stanowić wkład niepieniężny (aport) do spółki albo wyposażenie nowo tworzonej państwowej lub samorządowej osoby prawnej, lub majątek tworzonej fundacji,
- 8) jest zbywana na rzecz kościołów i związków wyznaniowych, mających uregulować stosunki z państwem, na cele działalności sakralnej,
- 9) jest zbywana na rzecz podmiotów, o których mowa w art. 61 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami,
- 10) przedmiotem zbycia jest udział w nieruchomości, a zbycie następuje na rzecz innych współwłaścicieli nieruchomości,
- 11) jest sprzedawana na rzecz partnera prywatnego lub spółki, o której mowa w art. 19 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o partnerstwie publiczno – prywatnym, jako wkład własny podmiotu publicznego, w celu realizacji zadań publicznych, w ramach partnerstwa publiczno – prywatnego, z zastrzeżeniem art. 25 ustawy o partnerstwie publiczno – prywatnym,
- 12) jest zbywana na rzecz zarządzającego specjalną strefą ekonomiczną, na której terenie jest położona,
- 13) w celu realizacji roszczeń wynikających z kodeksu cywilnego o przeniesienie prawa własności lub użytkowania wieczystego gruntu oraz roszczeń wynikających z art. 209 a ustawy o gospodarce nieruchomościami.
- 14) przeznaczona jest pod budownictwo mieszkaniowe lub 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 w całości przeznaczone są na działalność statutową,
- 15) gdy sprzedaż nieruchomości następuje na rzecz osoby, która dzierżawi nieruchomości na podstawie umowy zawartej co najmniej na 10 lat, jeżeli nieruchomości ta została zabudowana na podstawie zezwolenia na budowę.

Rozdział 4.

§ 8. Ustalanie cen.

1. Cenę wywoławczą zbywanej nieruchomości ustala się na podstawie jej wartości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym.

2. W przypadku II przetargu cenę wywoławczą ustala się w wysokości do 80% wartości nieruchomości, jednak nie mniejszej niż 50% jej wartości .

3. Wymagane wadium wynosi 20% ceny wywoławczej z zaokrągleniem do pełnych setek.

4. Postąpienie wynosi 1% ceny wywoławczej w zaokrągleniu w górę do pełnych setek.

5. Cena sprzedaży osiągnięta w przetargu płatna jest jednorazowo przed zawarciem umowy notarialnej, nie później niż do dnia jej zawarcia.

6. W przypadku bezskutecznych dwóch przetargów nieruchomości może być zbyta w drodze rokowań za cenę nie niższą niż 70% wartości nieruchomości. Rokowania mogą być prowadzone w okresie nie krótszym niż 2 tygodnie ale nie dłuższym niż 6 miesięcy od dnia zamknięcia drugiego przetargu.

7. W przypadku sprzedaży nieruchomości w drodze rokowań po dwóch bezskutecznych przetargach, cena sprzedaży płatna jest jednorazowo na 3 dni przed podpisaniem umowy notarialnej.

§ 9. 1. W przypadku oddawanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste:

- 1) stawka procentowa pierwszej opłaty wynosi 25% ceny nieruchomości gruntowej i jest płatna jednorazowo, nie później niż do zawarcia umowy o oddanie tej nieruchomości w użytkowanie wieczyste;

2) stawka procentowa opłaty rocznej za pozostałe nieruchomości gruntowe określone w art. 72 ust.3 pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami wynosi 3 % ceny nieruchomości gruntowej.

2. Okres użytkowania wieczystego ustala się na okres 99 lat. Okres ten może być krótszy niż 99 lat w następujących przypadkach :

- 1) gdy cel gospodarczy użytkowania wieczystego nie wymaga oddania w gruntu na 99 lat;
- 2) gdy rozwiązania techniczne i technologiczne wskazują na szybkie zużycie obiektów;
- 3) gdy zbywane są grunty zabudowane lub przeznaczone do zabudowy garażami;
- 4) jeżeli nabywcy przysługuje roszczenie, a plan zagospodarowania przestrzennego przewiduje inne rozwiązania;
- 5) gdy zbywane są grunty na poprawę warunków zagospodarowania;
- 6) gdy nabycie prawa użytkowania wieczystego następuje w wyniku zamiany;

3. Gdy grunty są oddawane w użytkowanie wieczyste w trybie art. 209a ustawy o gospodarce nieruchomościami, okres użytkowania wieczystego nieruchomości powinien kończyć się z upływem terminu użytkowania wieczystego działki podstawowej.

§ 10. 1. Przetarg ogłasza, organizuje i przeprowadza Wójt Gminy.

2. O zastosowanej formie przetargu decyduje Wójt Gminy zarządzeniem podanym do publicznej wiadomości.

Rozdział 5.

Sprzedaż lokali mieszkalnych i budynków mieszkalnych na rzecz najemców

§ 11. Pierwszeństwo w nabyciu lokali mieszkalnych i budynków stanowiących jeden lokal mieszkalny, przysługuje najemcom, z którymi najem został nawiązany na podstawie umowy najmu na czas nieokreślony.

§ 12. 1. Sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców odbywa się z jednoczesną sprzedażą:

- 1) udziału w nieruchomości wspólnej tj. gruncie, części budynku;
- 2) urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właściciela lokalu.

2. Sprzedaż budynków mieszkalnych stanowiących jeden lokal mieszkalny następuje z równoczesną sprzedażą gruntu niezbędnego do prawidłowego funkcjonowania budynku.

§ 13. Jeżeli nabywca lokalu mieszkalnego (budynku) sprzeda lokal przed zapłatą całości ceny, na rzecz osoby innej niż bliska w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami, pozostała, rozłożona na raty nie spłacona cena staje się natychmiast wymagalna .

§ 14.

1. Najemcy lokali mieszkalnych i jednorodzinnych budynków mieszkalnych wnioskujący o sprzedaż zajmowanych na podstawie umowy najmu lokali, wnoszą przedpłaty w wysokości 500,00 zł.

2. Osoby wnioskujące o nabycie nieruchomości gruntowej w drodze bezprzetargowej, oraz:

- a) nabycie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności,
 - b) przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności
- wnoszą przedpłaty w wysokości 500 zł na poczet kosztów związanych z przygotowaniem nieruchomości do zbycia.

3. Nabywcy wnioskujący o sprzedaż ponoszą koszty związane z wyceną lokalu (budynku) oraz koszty sporządzenia niezbędnej dokumentacji geodezyjnej.

4. Jeżeli z winy nabywcy nie dojdzie do zawarcia umowy notarialnej, wpłacona przedpłata nie podlega zwrotowi.

5. Nabywcy ponoszą koszty opłat sądowych i notarialnych związanych z ustanowieniem odrębnej własności lokalu i sprzedażą bądź oddaniem w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowych.

§ 15. 1. Przy sprzedaży lokali mieszkalnych i jednorodzinnych budynków stanowiących jeden lokal mieszkalny oraz nieruchomości gruntowych w trybie bezprzetargowym:

- 1) cena nabycia płatna jest jednorazowo, nie później niż na 3 dni przed wyznaczonym terminem zawarcia umowy notarialnej;
- 2) cena nabycia na wniosek nabywcy może być rozłożona na raty, na czas nie dłuższy niż 10 lat,
- 3) pierwsza rata płatna przed zawarciem umowy notarialnej wynosi 20% ceny nieruchomości, kolejne płatne są w terminach ustalonych w umowie;
- 4) rozłożona na raty kwota podlega zabezpieczeniu hipotecznemu.

2. Niespłacona część ceny z tytułu nabycia nieruchomości w drodze bezprzetargowej, o których mowa w ust. 1 oraz nabycie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności i przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, podlega oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy procentowej równej stopie redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski z zastosowaniem współczynnika 0,4;

3. W przypadku sprzedaży lokali mieszkalnych i jednorodzinnych budynków mieszkalnych na rzecz najemców, przyznaje się bonifikatę w wysokości 80% ceny nieruchomości.

4. Obniża się bonifikatę od ceny sprzedawanej nieruchomości lub jej części wpisanej do rejestru zabytków, o której mowa w art. 68 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, z 50% do 5 %.

Rozdział 6.

Obciążanie nieruchomości

§ 16. Nieruchomości stanowiące własność gminy mogą być obciążane ograniczonymi prawami rzeczowymi, w tym:

- 1) służebnościami gruntowymi – jeżeli ma to na celu zwiększenie użyteczności nieruchomości władnącej lub jej części;
- 2) hipotekami – jeżeli wynika to z zadań inwestycyjnych Gminy ustalonych w uchwale budżetowej;
- 3) ograniczonym prawem rzeczowym (służebnością przesyłu) na rzecz przedsiębiorców pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, tj. urządzeń służących do doprowadzenia płynów, pary, gazu, energii elektrycznej, telekomunikacyjnej oraz innych podobnych.

Rozdział 7.

Najem lokali użytkowych

§ 1. 1. Najem wolnych lokali użytkowych odbywa się w trybie przetargowym.

2. W trybie bezprzetargowym następuje najem lokali użytkowych w przypadku:

- 1) ponowienia umów z dotychczasowymi najemcami na dalszy okres;
- 2) najmu lokalu użytkowego na rzecz podmiotu realizującego zadania własne gminy przewidziane ustawowo.

Rozdział 8.

Dzierżawa, użyczenie gruntów

§ 18. Nieruchomości gruntowe stanowiące własność Gminy Stawiguda mogą być wydierżawiane lub wynajmowane oraz użyczane osobom fizycznym, osobom prawnym, państwowym lub samorządowym jednostkom organizacyjnym nie posiadającym osobowości prawnej, jeżeli:

1. nie są przewidziane do sprzedaży bądź nie znajdują nabywcy,
2. mogą być przejściowo wykorzystywane na cele inne niż określa to miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

§ 19. 1. Dzierżawa gruntów następuje w drodze przetargu.

2. Bezprzetargowo wydierżawiane są nieruchomości gruntowe niezbędne do realizacji zadań własnych Gminy przewidzianych ustawowo, a także w przypadku, gdy:

- 1) nieruchomość została zabudowana przez dzierżawcę stałym lub tymczasowym obiektem budowlanym na podstawie pozwolenia na budowę oraz zgodnie z ustaleniami planu miejscowego,
- 2) na zasadzie ponowienia zawarcia nowej umowy dzierżawy z dotychczasowym dzierżawcą, która zawarta była przez okres co najmniej 3-lat :

a) do 5 lat w przypadku nieruchomości niezabudowanej,

b) do 7 lat w przypadku nieruchomości zabudowanej

3) nieruchomości przeznaczone są na cele:

a) upraw rolnych i ogrodnich,

b) prowadzenie działalności turystycznej, rekreacyjnej, kulturalnej,

c) na prowadzenie działalności charytatywno – opiekuńczej,

d) prowadzenie działalności wychowawczo – oświatowej,

e) na prowadzenie działalności medycznej, sportowej

f) sakralne,

g) urządzenia dróg dojazdowych,

h) poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej lub jej części, stanowiącej własność, oddanej w użytkowanie wieczyste wnioskodawcy,

i) nieruchomości przylegającej bezpośrednio do lokalu użytkowego, związanego z prowadzoną w nim działalnością gospodarczą (np. ogródki gastronomiczne).

3. Na okres do 5 lat wydzierżawiane są nieruchomości gruntowe przeznaczone pod uprawy rolne i ogrodnice.

4. Na okres do 10 lat wydzierżawiane są lokale użytkowe i nieruchomości gruntowe przeznaczone pod:

a) pawilony usługowo – handlowe,

b) obiekty związane z prowadzeniem działalności komunalnej,

c) obiekty związane z prowadzeniem działalności turystyczno – rekreacyjnej,

d) obiekty związane z prowadzeniem działalności charytatywno – opiekuńczej,

e) obiekty związane z prowadzeniem działalności wychowawczo – oświatowej,

f) obiekty sakralne,

5. Umowy dzierżawy mogą być przedłużane na kolejny okres pod warunkiem, że dotychczasowi dzierżawcy nie posiadają zadłużeń wobec Gminy.

§ 20. Nieruchomości mogą być użyczane celem:

1) zajęcia terenu w związku z budową urządzeń komunalnych i infrastruktury technicznej, na czas niezbędny do realizacji inwestycji,

2) organizacji okolicznościowych imprez,

3) wykonywania przez jednostki organizacyjne ich działalności.

Przewodnicząca Rady Gminy

Maria Dąbrowska