

**UCHWAŁA NR XXXIII/370/17
RADY GMINY BISKUPIEC**

z dnia 27 kwietnia 2017 r.

**w sprawie: określenia zasad gospodarowania nieruchomościami
będącymi własnością Gminy Biskupiec.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9) lit. a) i pkt 15) oraz art. 40 ust. 2 pkt 3) ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (jednolity tekst: Dz. U. z 2016r. poz. 446 z późn. zm.) oraz art. 13 ust. 1, art. 14 ust. 5, art. 34 ust. 6 i 6a, art. 37 ust. 3 i 4, art. 70 ust. 4 i art. 71 ust. 3, art. 72 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (jednolity tekst: Dz. U. z 2016r. poz. 2147 z późn. zm.) Rada Gminy Biskupiec uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
ZASADY OGÓLNE**

§ 1. Uchwała określa zasady w tym w szczególności zasad nabywania, zbywania, obciążania oraz wydzierżawiania lub wynajmowania nieruchomości wchodzących w skład zasobu nieruchomości Gminy Biskupiec.

§ 2. Ilekroć, w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) „Gminie” – należy przez to rozumieć Gminę Biskupiec;
- 2) „Radzie” – należy przez to rozumieć Radę Gminy Biskupiec;
- 3) „Wójcie” – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Biskupiec;
- 4) „Ustawie” – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (jednolity tekst: Dz. U. z 2016r. poz. 2147 z późn. zm.)
- 5) „Jednostkach organizacyjnych” – należy przez to rozumieć gminne jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej;
- 6) „Zbyciu” – należy przez to rozumieć zbycie w rozumieniu art. 4 pkt 3b Ustawy.

§ 3. Wyłączeniu ze zbycia podlegają nieruchomości, w których prowadzona jest działalność charytatywna, opiekuńcza, kulturalna, lecznicza, oświatowa, naukowa, sportowa lub turystyczna.

§ 4. 1. Nieruchomościami Gminy gospodaruje Wójt Gminy Biskupiec.

2. Rada w zakresie gospodarowania nieruchomościami podejmuje czynności w przypadkach wskazanych w Ustawie, przepisach szczególnych oraz niniejszych zasadach.

§ 5. 1. Nieruchomości stanowiące własność gminy mogą być przedmiotem obrotu, w szczególności poprzez:

- 1) sprzedaż;
- 2) zamianę;
- 3) zrzeczenie się;
- 4) darowiznę;
- 5) oddania w użytkowanie wieczyste;
- 6) dzierżawę;
- 7) najem;
- 8) użyczenie;
- 9) oddanie w trwałą zarząd;
- 10) obciążenie ograniczonymi prawami rzeczowymi;
- 11) wnoszenie jako wkładu niepieniężnego (aportu) do spółki;

12) przekazanie jako majątek tworzony fundacji oraz związków między gminnych

2. Gospodarka nieruchomościami realizowana jest w oparciu o obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Gminy lub na podstawie decyzji określających przeznaczenie nieruchomości.

§ 6. Do wyłącznej kompetencji Rady należy wyrażenie zgody na:

- 1) wnoszenie nieruchomości jako wkłady niepieniężne (aporty) do spółek;
- 2) wydzierżawienie nieruchomości na okres powyżej 3 lat;
- 3) przekazanie nieruchomości jako majątek tworzony fundacji;
- 4) dokonywanie darowizny nieruchomości;
- 5) zbywanie nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego;
- 6) zbywanie nieruchomości na rzecz zarządzającego specjalną strefą ekonomiczną;
- 7) zbywanie w trybie bezprzetargowym nieruchomości lub jego części, o powierzchni powyżej 300m², niezbędnych do poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej, stanowiącej własność lub będącej w użytkowaniu wieczystym osoby, która zamierza tę nieruchomość lub jej część nabyć, jeżeli nie mogą być zagospodarowane jako odrębne nieruchomości;
- 8) zbywanie nieruchomości w trybie bezprzetargowym osobom fizycznym i osobom prywatnym, które prowadzi działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukową, badawczo-rozwojową, wychowawczą lub sportowo-turystyczną, na cele nie związane z działalnością zarobkową;
- 9) zwalnianie z obowiązku zbycia w trybie przetargu nieruchomości przeznaczonych 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 przeznacza się w całości na działalność statutową;
- 10) zbywanie nieruchomości na rzecz kościołów i związków wyznaniowych, mających uregulowane stosunki z państwem, na czele działalności sakralnej;
- 11) udzielanie bonifikaty od ceny sprzedaży dla nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków;
- 12) nabycie nieruchomości z zastrzeżeniem § 6 ust. 3 niniejszej uchwały.

Rozdział 2.

ZASADY NABYWANIA NIERUCHOMOŚCI

§ 7. 1. Poza przypadkami gdy ustawa albo przepis szczególny przewidują taki obowiązek, Wójt nabywa nieruchomości powiększając majątek Gminy, jeżeli są one niezbędne do realizacji celów publicznych i zadań własnych Gminy.

2. Nieruchomości nabywa się pod każdym tytułem prawnym, w tym poprzez zamianę.

3. Bez zgody Rady, Wójt może nabywać nieruchomości:

- 1) z przeznaczeniem na lokale komunalne i socjalne;
- 2) z przeznaczeniem pod cel publiczny;
- 3) jeżeli ich nabycie skutkuje znaczącym zmniejszeniem lub zaspokojeniem wierzytelności Gminy wobec właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości, a egzekucja jest nieskuteczna;
- 4) jeżeli ich nabywanie przyczynia się lub powoduje powstanie zwartego kompleksu nieruchomości, ułatwiając gospodarowanie nimi;
- 5) w drodze darowizny lub nieodpłatnego przekazania na rzecz Gminy;
- 6) stanowiące udział we współwłasności nieruchomości;
- 7) w następstwie wykonania prawa pierwokupu.

4. Cenę nabycia nieruchomości negocjuje Wójt kierując się m.in. wartością określoną przez rzeczoznawcę majątkowego.

5. O zagadnieniach związanych z ceną nabycia nieruchomości, tj. sposób i termin zapłaty, oprocentowanie, itp. rozstrzyga każdorazowo zawarta umowa.

Rozdział 3.

SPRZEDAŻ I ODDAWANIE NIERUCHOMOŚCI W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE

§ 8. Nieruchomości sprzedaje się oraz oddaje w użytkowanie wieczyste w trybie i na zasadach przewidzianych w Ustawie z zastrzeżeniem niniejszych zasad.

§ 9. 1. Poza przypadkami, gdy Ustawa albo przepisy szczególnie przewidują taki obowiązek, Wójt, kierując się położeniem nieruchomości, jej przeznaczeniem lub innymi ważnymi względami może przeznaczyć do sprzedaży lub oddania w użytkowanie wieczyste nieruchomości:

- 1) niezabudowane, a przeznaczone do zabudowy,
- 2) zabudowane obiektami budowlanymi przeznaczonymi do przebudowy, nadbudowy, rozbudowy, kapitalnego remontu lub rozbiórki,
- 3) zabudowane obiektami zabytkowymi wymagającymi odbudowy lub remontu,
- 4) przeznaczone na poprawę warunków zagospodarowania.

2. Nieruchomość może być oddana w użytkowanie wieczyste na czas krótszy niż 99 lat w następujących przypadkach:

- 1) gdy oddawany jest w użytkowanie wieczyste udział w gruncie związany ze sprzedażą lokali mieszkalnych, użytkowych lub niezbędny do obsługi garażu;
- 2) gdy grunt oddawany jest w użytkowanie wieczyste na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej.

3. Jeżeli nieruchomości, o których mowa w ust. 2 oddawane są w użytkowanie wieczyste, okres jego trwania należy ustalić w takim wymiarze, by wygasło z datą wygaśnięcia tego prawa w stosunku do nieruchomości przyległej, przy czym okres na jaki następuje oddanie nie może być krótszy niż 40 lat.

4. Wraz z oddaniem gruntu w użytkowanie wieczyste następuje przeniesienie prawa własności do położonych na nieruchomości budynków.

§ 10. 1. Sprzedaż lub oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste następuje w trybie:

- 1) przetargowym;
 - 2) bezprzetargowym.
2. O wyborze trybu sprzedaży lub oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste decyduje Wójt.
2. Zwalnia się z obowiązku zbycia w drodze przetargu nieruchomości:
- 1) przeznaczonych na realizację budownictwa mieszkaniowego oraz infrastruktury technicznej lub innych celów publicznych, jeżeli cele te będą realizowane przez podmioty, dla których są celami statutowymi, i których dochody przeznaczone są w całości na działalność statutową;
 - 2) gdy są zbywane na rzecz osoby, która dzierżawi nieruchomość na podstawie umowy zawartej na co najmniej 10 lat, jeżeli nieruchomość ta została zabudowana na podstawie zezwolenia na budowę.
3. Zwolnienia o których mowa w ust. 3, nie stosuje się, jeżeli o nabycie nieruchomości ubiega się więcej niż jedna osoba.

§ 11. 1. Sprzedaż nieruchomości zabudowanych w trybie bezprzetargowym następuje wraz z gruntem niezbędnym do racjonalnego korzystania z budynku.

2. W przypadku dzierżawców, którzy ponieśli nakłady na budowę lub nabycie obiektów budowlanych, sprzedaż nieruchomości następuje z zaliczeniem w/w nakładów na poczet sprzedaży nieruchomości.

3. W przypadku dzierżawców gruntów zabudowanych garażami sprzedaż nieruchomości nastąpi wraz ze sprzedażą lub oddaniem w użytkowanie wieczyste udziału w gruncie niezbędnym do obsługi garażu.

4. Cena zbywanych nieruchomości w trybie bezprzetargowym może zostać rozłożona na raty, na czas jednak nie dłuższy niż 10 lat.

5. Wyraża się zgodę na stosowanie następujących stóp procentowych:

- 1) jeżeli nieruchomość lub jej część zbywana jest celem poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystywanej na cele mieszkaniowe, a cena nieruchomości została (przez strony umowy) rozłożona do:
 - a) 5 lat- to niespłacona część ceny podlega oprocentowaniu – 3% w stosunku rocznym liczbowym od dnia zawarcia aktu notarialnego przenoszącego własność nieruchomości;
 - b) 10 lat- to niespłacona część ceny podlega oprocentowaniu – 5% w stosunku rocznym liczonemu od dnia zawarcia aktu notarialnego przenoszącego własność nieruchomości.
- 2) Jeżeli nieruchomość lub jej część zbywana jest celem poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystywanej na inne cele niż mieszkaniowe, a cena nieruchomości została (przez strony umowy) rozłożona do:
 - a) 5 lat- to oprocentowanie niespłaconej części ceny wynosi 120% stopy redyskonta weksli stosowanej przez NBP w stosunku rocznym liczonej od dnia zawarcia aktu notarialnego przenoszącego własność nieruchomości;
 - b) 10 lat- to oprocentowanie niespłaconej części ceny wynosi 180% stopy redyskonta weksli stosowanej przez NBP w stosunku rocznym liczonej od dnia zawarcia aktu notarialnego przenoszącego własność nieruchomości.

6. Zasady określone w ust. 5 mają zastosowanie także w przypadku sprzedaży nieruchomości na raty na rzecz dotychczasowych użytkowników wieczystych z wyjątkiem nabycia prawa własności dokonywanej w trybie ustawy z dnia 29 lipca 2005r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (jednolity tekst: Dz. U. z 2012r. Poz. 83 z późn. zm.)

§ 12. 1. Przyznaje się dzierżawcom i najemcom gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi lub usługowymi, wzniesionymi przez nich lub ich poprzedników prawnych, na podstawie pozwolenia na budowę pierwszeństwo w ich nabyciu, o ile łączny okres nieprzerwanej dzierżawy (najmu) wynosi co najmniej 10 lat, o ile zostały spełnione wymogi określone w art. 37 ust. 3 Ustawy.

2. Do sprzedaży nieruchomości osobom, o których mowa w ust.1 (tryb bezprzetargowy), co do stosowania innych niż ustawowe stóp procentowych, stosuje się odpowiednio zasady wskazane w § 10 ust. 5 pkt. 2 niniejszej uchwały.

Rozdział 4.

SPRZEDAŻ LOKALI MIESZKALNYCH

§ 13. Postanowienia niniejszego rozdziału dotyczą sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących przedmiot odrębnej własności lub które w dacie sprzedaży zostaną wyodrębnione jako samodzielne lokale mieszkalne.

§ 14. Decyzję o przeznaczeniu lokali mieszkalnych do sprzedaży podejmuje Wójt.

§ 15. 1. W przypadku zbywania nieruchomości osobom fizycznym i prawnym pierwszeństwo w ich nabywaniu przysługuje osobie, która spełnia jeden z warunków określonych w art. 34 Ustawy.

2. Przyznanie pierwszeństwa w nabywaniu lokali wymaga stosowanej uchwały Rady Gminy.

§ 16. 1. Sprzedaż lokali mieszkalnych odbywa się z jednoczesną sprzedażą lub oddaniem w użytkowanie wieczyste udziału w gruncie niezbędnym do racjonalnego korzystania z nieruchomości lokalowej.

2. Wyłącza się ze sprzedaży:

- 1) lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach: szkół, internatów, burs, ośrodków szkolno-wychowawczych.

3. W przypadku bezprzetargowej sprzedaży lokali mieszkalnych wyraża się zgodę rozłożenia ceny nieruchomości na raty oraz zastosowanie oprocentowania niespłaconej części ceny na poziomie 3% w stosunku rocznym.

4. Ratalna sprzedaż lokali mieszkalnych odbywa się wraz z:

- 1) ratalną sprzedażą udziału w gruncie przy zastosowaniu oprocentowania niespłaconej części ceny jak dla zbywanych lokali, lub
- 2) oddaniem w użytkowanie wieczyste udziału w gruncie niezbędnym do racjonalnego korzystania z budynku.

Rozdział 5. SPRZEDAŻ LOKALI UŻYTKOWYCH

§ 17. Postanowienia niniejszego rozdziału stosuje się do sprzedaży lokali użytkowych (przeznaczonych na cele inne niż mieszkaniowe) stanowiących przedmiot odrębnej własności lub które w dacie sprzedaży zostaną wyodrębnione jako samodzielne lokale użytkowe.

§ 18. Decyzję o przeznaczeniu lokali użytkowych do sprzedaży podejmuje Wójt.

§ 19. 1. W przypadku zbywania lokali użytkowych pierwszeństwo w ich nabyciu przysługuje najemcom i dzierżawcom, którzy:

- 1) są najemcami przez łączny nieprzerwalny okres co najmniej trzech lat, przy czym najem został nawiązany na podstawie pisemnej umowy zawartej na czas nieokreślony;
- 2) są dzierżawcami przez łączny nieprzerwany okres co najmniej trzech lat, przy czym dzierżawa została nawiązana na podstawie pisemnej umowy zawartej na czas nieokreślony.

2. Do wymaganego okresu dzierżawy i najmu o którym mowa w ust.1 nie wlicza się okresu podnajmu lub poddzierżawy lokalu użytkowego.

3. W przypadku przeznaczenia lokali użytkowego do sprzedaży, osoby uprawnione od pierwszeństwa w jego nabyciu, zawiadamia się na piśmie o przeznaczeniu lokalu do zbycia oraz przysługującym im prawie pierwszeństwa.

4. Osoby o których mowa w ust. 1 korzystają z prawa pierwszeństwa nabycia lokalu użytkowego jeżeli złożą wnioski o nabycie w terminie do 60 dni licząc od dnia doręczenia zawiadomienia, wraz z pisemnym świadczeniem, że wyrażają zgodę na cenę ustaloną w sposób określony w ustawie.

§ 20. 1. Sprzedaż lokali użytkowych odbywa się z jednoczesną sprzedażą lub oddaniem w użytkowanie wieczyste udziału w gruncie niezbędnym do racjonalnego korzystania z budynku.

2. Do sprzedaży nieruchomości, osobom o których mowa w § 18. ust.1 (tryb bezprzetargowy), co do stosowania innych niż ustawowe stóp procentowych, stosuje się odpowiednio, zasady wskazane w § 10 ust. 5 pkt. 2 niniejszej uchwały.

3. Ratalna sprzedaż lokali użytkowych odbywa się wraz z:

- 1) ratalną sprzedażą udziału w gruncie niezbędnym do racjonalnego korzystania z budynku, przy zastosowaniu oprocentowania niespłaconej części ceny dla zbywanych lokali, lub
- 2) oddaniem w użytkowanie wieczyste udziału w gruncie niezbędnym do racjonalnego korzystania z budynku, przy zastosowaniu oprocentowania niespłaconej części pierwszej opłaty z tytułu ustanowienia użytkowania wieczystego gruntu jak dla zbywania lokali.

§ 21. 1. Sprzedaż garaży w budynkach jednolokalowych dokonuje się z uwzględnieniem potrzeby Gminy oraz postanowień niniejszego paragrafu.

2. Sprzedaż garaży odbywa się z jednoczesną sprzedażą gruntu pod garażami wraz ze sprzedażą lub oddaniem w użytkowanie wieczyste udziału w gruncie niezbędnym do jego obsługi.

3. Grunt niezbędny do obsługi garażu jest sprzedawany lub oddawany w użytkowanie wieczyste.

Rozdział 6. ODLICZANIE NAKŁADÓW OD CENY NABYCIA LOKALU W ZWIĄZKU Z PONIESIONYMI KOSZTAMI NA PRZEBYDOWĘ LUB ROZBUDOWĘ BUDYNKU

§ 22. 1. Nakłady poniesione na przebudowę lub rozbudowę budynku w wyniku czego nastąpiło wyodrębnienie lokalu mogą być odliczone od ceny sprzedaży lokalu- w oparciu o art. 218 ustawy o gospodarce nieruchomościami – na podstawie umowy, zawartej między Gminą Biskupiec, a przyszłym najemcą lokalu, w której uzgodniono wykonanie określonych prac budowlanych.

2. Określenie zakresu prac ustala się w umowie oraz na podstawie dokumentacji projektowej i w oparciu o szacunkowy koszt przebudowy lub rozbudowy budynku w wyniku czego nastąpi wyodrębnienie lokalu.

Rozdział 7.

OBCIĄŻANIE NIERUCHOMOŚCI OGRANICZONYMI PRAWAMI RZECZOWYMI

§ 23. 1. Nieruchomości gminne mogą być obciążane odpłatnie lub nieodpłatnie ograniczonymi prawami rzeczowymi w szczególności służebnościami.

2. Obciążanie nieruchomości służebnością nie może powodować utraty możliwości jej zagospodarowania zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Rozdział 8.

PRZEKAZYWANIE NIERUCHOMOŚCI W UŻYTKOWANIE, DZIERŻAWĘ ORAZ ICH OBCIĄŻANIE NA PODSTAWIE INNYCH TYTUŁÓW PRAWNYCH

§ 24. 1. Wójt może przekazać nieruchomość w użytkowanie, dzierżawę oraz udostępnić na podstawie innych tytułów prawnych.

2. Warunki i opłaty z tytułu korzystania z nieruchomości ustala się w drodze przetargu, a w przypadku przekazania nieruchomości w trybie bezprzetargowym w zawartej umowie.

3. Udostępniając nieruchomość Wójt jest zobowiązany przestrzegać jej przeznaczenia oraz określać czas trwania umów z uwzględnieniem planowanych terminów realizacji zadań Gminy obejmujących przekazywanie nieruchomości.

4. Wójt wykonuje bez zgody Rady czynności dotyczące wydzierżawienia nieruchomości, na okres oznaczony do 3 lat, oraz gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy na czas oznaczony do 3 lat, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość.

§ 25. 1. Przedmiotem dzierżawy mogą być nieruchomości, które nie są wykorzystywane zgodnie z przeznaczeniem określonym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, lecz jednorazowo na okres nie dłuższy niż 3 lata, z możliwością zawierania umów na kolejny okres.

2. Na okres powyżej 3 lat i nie dłuższy niż 20 lat mogą być wydzierżawione nieruchomości przeznaczone pod:

- 1) pawilony handlowo- usługowe;
- 2) inne obiekty konstrukcji przenośnej;
- 3) stawy rybne;
- 4) obiekty związane z prowadzeniem działalności komunalnej;
- 5) obiekty związane z prowadzeniem działalności turystyczno-rekreacyjnej;
- 6) obiekty związane z prowadzeniem działalności charytatywno-opiekuńczej;
- 7) obiekty sakralne;
- 8) obiekty związane z prowadzeniem działalności sportowej o charakterze usługowym;
- 9) obiekty związane z prowadzeniem działalności sportowej;
- 10) obiekty związane z prowadzeniem działalności rozrywkowej;
- 11) garaże murowane;
- 12) obiekty kulturalne oraz oświatowe;
- 13) obiekty przemysłowe, składowe i magazynowe;
- 14) kabiny i szafki telefoniczne;
- 15) wejścia do lokali (schody);
- 16) pochylnie dla osób niepełnosprawnych;
- 17) słupy energetyczne z zasięgiem ich oddziaływania oraz stacje transformatorowe.

3. Umowy dzierżawy mogą być zawierane na kolejny okres pod warunkiem, że dotychczasowi dzierżawcy wywiązują się z postanowień umowy.

Rozdział 9.
POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 26. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Biskupiec.

§ 27. W sprawach objętych zakresem niniejszej uchwały, wszczętych, a niezakończonych wiążącymi rozstrzygnięciami odpowiednich organów, stosuje się przepisy niniejszej uchwały.

§ 28. Uchwała niniejsza nie narusza postanowień innych uchwał.

§ 29. Traci moc Uchwała Nr XIV/149/15 Rady Gminy Biskupiec z dnia 17 grudnia 2015r. w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami będącymi własnością Gminy Biskupiec, w tym w szczególności zasad nabywania, zbywania, obciążania oraz wydzierżawiania lub wynajmowania nieruchomości wchodzących w skład zasobu nieruchomości Gminy Biskupiec oraz Uchwała Nr XVII/184/16 Rady Gminy Biskupiec z dnia 29 marca 2016r. w sprawie dokonania zmiany w treści uchwały Nr XIV/149/15 Rady Gminy Biskupiec z dnia 17 grudnia 2015r. w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami będącymi własnością Gminy, w tym w szczególności zasad nabywania, zbywania, obciążania oraz wydzierżawiania lub wynajmowania nieruchomości wchodzących w skład zasobu nieruchomości Gminy Biskupiec.

§ 30. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodnicząca Rady Gminy


Barbara Tęgowska