

UCHWAŁA NR VII/46/2015

Rady Miejskiej w Pasymiu

z dnia 30 czerwca 2015r.

w sprawie: określenia zasad gospodarki nieruchomościami

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 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013 r, poz.594 ze zm.) art. 13 ust.1, art. 14 ust. 5, art. 34 ust. 6 i 6a, art.37 ust.3 i 4 art. 68 ust.1 i ust.3 oraz art. 70 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r o gospodarce nieruchomościami (j.t. Dz. U. z 2015 r, poz.782) Rada Miejska **u c h w a ł a** co następuje:

Rozdział I

ZASADY OGÓLNE

§1. 1. Uchwała określa zasady gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Pasym, w zakresie nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości, ich wydzierżawiania, wynajmowania lub użyczenia na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata oraz zasady sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych oraz przyznawania pierwszeństwa i udzielania bonifikat w ich nabyciu.

§2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Pasym,
- 2) Radzie – należy przez to rozumieć Radę Miejską w Pasymiu,
- 3) Burmistrzowi – należy przez to rozumieć Burmistrza Miasta Pasym,
- 4) Ustawie – należy przez to rozumieć ustawę o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. (t.j. Dz. U z 2014 r. poz 518, ze zm.),
- 5) Zbyciu lub nabyciu nieruchomości – należy przez to rozumieć zbycie lub nabycie w rozumieniu art.4 pkt.3b Ustawy,
- 6) Jednostkach organizacyjnych – należy przez to rozumieć gminne jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej,

§3. W zakresie nie zastrzeżonym dla Rady w Ustawie, przepisach szczególnych lub niniejszych zasadach nieruchomościami Gminy gospodaruje Burmistrz.

§4. Burmistrz jest zobowiązany do gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki, w oparciu o obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku ich braku studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy lub na podstawie decyzji określającej przeznaczenie nieruchomości.

§5. Nieruchomości stanowiące własność Gminy mogą być przedmiotem obrotu, a w szczególności:

- 1) sprzedaży,
- 2) oddawania w użytkowanie wieczyste,
- 3) dzierżawy,
- 4) najmu,

- 5) użyczenia,
- 6) oddawania w trwały zarząd,
- 7) darowizny,
- 8) zamiany,
- 9) wkładu niepieniężnego (aporty) do spółek,
- 10) obciążania ograniczonymi prawami rzeczowymi,
- 11) przekazywania jako majątek tworzonych fundacji,
- 12) administrowania nieruchomościami,
- 13) oddawania do korzystania w granicach zwykłego zarządu.

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

- 1) wnoszenie nieruchomości jako wkładu niepieniężnego (aportu) do spółek,
- 2) przekazywanie nieruchomości jako majątek tworzonych fundacji,
- 3) dokonywanie darowizny nieruchomości,
- 4) obciążanie nieruchomości stanowiących własność Gminy hipoteką,
- 5) zwolnienie 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.

Rozdział II

NABYWANIE NIERUCHOMOŚCI

§7. Burmistrz samodzielnie w ramach przepisów prawa i niniejszych zasad dokonuje czynności prawnych dotyczących nieruchomości, a w szczególności nabywa nieruchomości do gminnego zasobu, w celu realizacji zadań własnych Gminy oraz realizacji celów publicznych określonych w ustawie.

§8. Nabycie nieruchomości do gminnego zasobu nieruchomości oraz praw do nieruchomości następuje w szczególności, gdy:

- 1) nabywane są poprzez skorzystanie z prawa pierwokupu,
- 2) przyjmowane są w formie darowizny, zrzeczenia, spadku, zapisu lub zamiany,
- 3) nabycie wymagane jest z mocy prawa,
- 4) nabycie jest konieczne ze względu na uporządkowanie stanu faktycznego lub prawnego,
- 5) nieruchomości są niezbędne w realizacji zadań własnych Gminy i celów publicznych oraz na potrzeby inwestycji,
- 6) skutkiem nabycia będzie znaczne zmniejszenie lub zaspokojenie wierzytelności Gminy,
- 7) nabycie wiąże się z osiągnięciem przez Gminę korzyści majątkowych,
- 8) komunalizacji nieruchomości na wniosek Gminy.

Rozdział III

ZBYWANIE NIERUCHOMOŚCI

§9. Burmistrz samodzielnie w ramach przepisów prawa i niniejszych zasad dokonuje czynności prawnych dotyczących nieruchomości, a w szczególności zbywa i obciąża nieruchomości stanowiące własność gminy.

§10. Sprzedaż nieruchomości lub oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste następuje w trybie przetargowym lub bezprzetargowym.

§11. Burmistrz ustala formę zbycia nieruchomości, warunki przetargu, cenę wywoławczą nieruchomości oraz skład komisji przetargowej.

§12. Zwalnia się z obowiązku zbycia w drodze przetargu nieruchomości:

- 1) gdy są zbywane na rzecz osoby, która dzierżawi nieruchomość gruntową przeznaczoną pod budownictwo, na podstawie umowy zawartej na okres co najmniej 10 lat, jeżeli nieruchomość została zabudowana na podstawie pozwolenia na budowę,
- 2) w celu realizacji roszczeń wynikających z kodeksu cywilnego o przeniesienie prawa własności lub użytkowania wieczystego,
- 3) niezbędne do poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej, stanowiącej własność lub oddanej w użytkowanie wieczyste osobie, która zamierza tę nieruchomość nabyć.

Rozdział IV

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

§13. 1. Nieruchomości gruntowe zabudowane i niezabudowane stanowiące własność Gminy mogą być wdzierżawiane, wynajmowane, użyczane oraz udostępniane na podstawie innych tytułów osobom fizycznym, osobom prawnym, państwowym lub samorządowym jednostkom organizacyjnym nie posiadających osobowości prawnej, instytucjom Kultury Gminy, stowarzyszeniom.

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.

§14. 1. Nieruchomości gruntowe zabudowane i niezabudowane mogą być wdzierżawiane, wynajmowanie lub użyczane na okres do 15 lat.

2. Dzierżawca wyłaniany jest w drodze przetargu z zastrzeżeniem ust.4.

3. Formy przetargowe oraz tryb przeprowadzenia przetargu prowadzi się według Ustawy.

4. W formie bezprzetargowej wdzierżawiane, wynajmowane lub użyczane mogą być nieruchomości wykorzystywane do realizacji zadań własnych gminy przewidzianych ustawowo: jednostkom organizacyjnym Gminy, stowarzyszeniom, instytucjom Kultury Gminy, Spółkom z udziałem Gminy, a także w przypadku gdy:

- 1) nieruchomość została zabudowana przez dzierżawcę zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego na podstawie pozwolenia na budowę wydanego przed dniem 27 maja 1990r,

2) nieruchomość przeznaczona jest do dzierżawy na cele:

- a) pod uprawy rolne, warzywne i ogrodnicze,
- b) siedliskowe,
- c) na prowadzenie działalności charytatywnej,
- d) na prowadzenie działalności wychowawczej, oświatowej, edukacyjnej, opiekuńczej,
- e) na prowadzenie działalności medycznej,
- f) na prowadzenie działalności turystycznej, rekreacyjnej, kulturalnej,
- g) na prowadzenie działalności sportowej,
- h) na prowadzenie działalności rozrywkowej,
- i) sakralne,
- j) handlowo - usługowe pod ustawienie pawilonów lub innych obiektów o konstrukcji przenośnej,
- k) na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej.

5. Uprawnienia wynikające z ust.4 pkt.1 mają także zastosowanie do nabywców nakładów.

Rozdział V

OBCIĄŻANIE NIERUCHOMOŚCI OGRANICZONYMI PRAWAMI RZECZOWYMI

§15. 1. Nieruchomości gminne mogą być obciążane odpłatnie lub nieodpłatnie ograniczonymi prawami rzeczowymi w szczególności służebnościami, z zastrzeżeniem art. 14 ust. 2 Ustawy.

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

3. Tryb oraz formę obciążenia nieruchomości określi Burmistrz z zastrzeżeniem postanowień niniejszej uchwały.

Rozdział VI

SPRZEDAŻ MIESZKAŃ KOMUNALNYCH

§16.1. Sprzedaż lokali mieszkalnych wraz z pomieszczeniami przynależnymi odbywa się na zasadzie wydzielenia lokalu jako przedmiotu odrębnej własności z jednoczesną sprzedażą udziału w nieruchomości wspólnej.

2. Sprzedaż budynków mieszkalnych jednorodzinnych odbywa się z jednoczesną sprzedażą budynków gospodarczych i działki gruntu niezbędnej do racjonalnego korzystania z budynków.

§17.1. Wyłącza się ze sprzedaży:

- 1) lokale mieszkalne:
 - a) położone w budynkach przeznaczonych do rozbiórki,

b) znajdujące się w budynkach pełniących funkcje publiczne (szkoły, przedszkola, dom kultury, ośrodek zdrowia, etc.),

c) uznane za lokale socjalne, niezbędne do realizacji zadań Gminy,

d) nie spełniających wymogów lokali samodzielnych określonych w przepisach ustawy o własności lokali,

2) budynki gospodarcze i garaże położone w centrum miasta Pasy: ul. Rynek, ul. Mikołaja Reja, ul. Jedności Słowiańskiej, ul. Ogrodowa, ul. Pocztowa, ul. Spichrzowa i część ulicy Tadeusza Kościuszki.

§18.1. Sprzedaż lokali mieszkalnych i budynków mieszkalnych jednorodzinnych odbywa się w trybie:

1) przetargowym – lokale i budynki wolne pod względem faktycznym i prawnym,
2) bezprzetargowym – na rzecz najemców, których najem został nawiązany na czas nieoznaczony, którzy są najemcami przez łączny nieprzerwany okres co najmniej 3 lat, jeżeli Burmistrz przeznaczy daną nieruchomość do sprzedaży.

2. Jeżeli najemca jest dłużnikiem Gminy z tytułu najmu, przed nabyciem lokalu musi wpłacić pełną kwotę zadłużenia łącznie z należnymi odsetkami.

§19.1. Przy sprzedaży bezprzetargowej lokali mieszkalnych wraz z pomieszczeniami przynależnymi i udziałem w nieruchomości wspólnej usytuowanych w budynkach mieszkalnych jedno i wielorodzinnych Burmistrz udziela następujących bonifikat od ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego ceny sprzedaży.

2. W przypadku gdy zapłata całej ceny sprzedaży lokalu następuje jednorazowo do dnia zawarcia umowy przenoszącej własność;

1) położonych na terenie miasta Pasy:

- a) w nowych budynkach wybudowanych po 1980 r – 85%,
- b) w budynkach wybudowanych pomiędzy 1945 a 1980 r – 90%,
- c) w starych budynkach wybudowanych przed 1945 r – 95%,

2) położonych na terenie gminy Pasy w starych budynkach wybudowanych przed 1945r – 95%.

3. W przypadku gdy zapłata ceny sprzedaży lokalu następuje w ratach:

1) położonych na terenie miasta Pasy:

- c) w nowych budynkach wybudowanych po 1980 r – 70%,
- d) w budynkach wybudowanych pomiędzy 1945 a 1980 r – 75%,
- c) w starych budynkach wybudowanych przed 1945 r – 80%,

2) położonych na terenie gminy Pasy w starych budynkach wybudowanych przed 1945r – 90%.

4. Cena nieruchomości pozostała do zapłaty po zastosowaniu bonifikaty może być rozłożona na raty roczne, nie dłużej jednak niż na 10 lat. Pierwsza rata nie może być niższa niż 10% pozostałej do zapłaty kwoty i podlega zapłacie nie później niż do dnia zawarcia umowy przenoszącej własność. Oprocentowanie pozostałej do spłaty kwoty w stosunku rocznym ustala się w wysokości 3%.

Pozostałe raty wraz z oprocentowaniem podlegają zapłacie w terminie do dnia 31 marca każdego roku. Wierzytelność Gminy w stosunku do nabywcy z tego tytułu podlega zabezpieczeniu hipotecznemu.

§20.Gmina żąda zwrotu udzielonych bonifikat, o których mowa w §19, w wysokości kwoty równej udzielonej bonifikaty po jej waloryzacji, jeżeli nabywca przed upływem 5 lat, licząc od dnia jej nabycia zbył lub wykorzystał nieruchomość na cele inne niż mieszkalne.

§21. Przy sprzedaży bezprzetargowej, najemca przed zakupem lokalu lub budynku dokonuje wpłaty zaliczki (w wysokości określonej przez Burmistrza), na poczet kosztów opracowania dokumentacji niezbędnej przy sprzedaży nieruchomości. Jeżeli nabywca nieruchomości nie przystąpi do zawarcia umowy notarialnej, zaliczka nie podlega zwrotowi.

§22. 1.Przy sprzedaży lokalu lub budynku mieszkalnego jednorodzinnego w trybie przetargu ustala się:

- 1) cenę wywoławczą w pierwszym przetargu nie niższą niż wartość określoną przez rzeczoznawcę majątkowego z uwzględnieniem kosztów opracowania dokumentacji niezbędnej przy sprzedaży,
- 2) cenę wywoławczą w drugim przetargu, jeżeli w pierwszym przetargu nie ustalono nabywcy, można obniżyć do 50%.

§23.Jeżeli dwa przetargi będą nieskuteczne, nieruchomość może być zbyta w drodze rokowań, za cenę nie niższą niż 50% ceny z I przetargu.

§ 24.Cena nieruchomości sprzedawanej w trybie przetargu podlega zapłacie nie później niż do dnia zawarcia umowy przenoszącej własność.

§ 25. Przy sprzedaży budynków lub lokali w budynkach wpisanych do rejestru zabytków, czy to w formie przetargowej czy bezprzetargowej, ustaloną cenę obniża się o 20%.

§ 26. W razie zbiegu praw do bonifikat z tytułów, o których mowa w § 19 i § 25, stosuje się jedną bonifikatę korzystniejszą dla nabywcy.

Rozdział VII

SPRZEDAŻ LOKALI UŻYTKOWYCH

§27. Sprzedaż lokali użytkowych odbywa się z jednoczesną sprzedażą udziału w gruncie niezbędnym do racjonalnego korzystania z budynku.

§28. Decyzję o przeznaczeniu lokalu użytkowego do sprzedaży podejmuje Burmistrz.

§29. W przypadku zbywania lokali użytkowych, pierwszeństwo w ich nabyciu przysługuje najemcom, którzy są najemcami przez łączny nieprzerwany okres co najmniej 5 lat, przy czym

najem został nawiązany na podstawie pisemnej umowy zawartej na czas nieokreślony i z tego tytułu nie posiadają zaległości.

§30. Sprzedaż lokali użytkowych odbywa się za jednorazową zapłatą.

Rozdział VIII

GOSPODARKA GARAŻAMI

§31.1. Grunty zabudowane garażami, które zostały wybudowane na podstawie pozwolenia na budowę z własnych środków najemcy lub jego następcy prawnego, będą zbywane na własność wraz ze sprzedażą gruntu zajętego pod budowę garażu, jeżeli najemca złoży wniosek o nabycie garażu na własność. Lokalizacja garaży, winna być zgodna z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

2. Grunty zabudowane garażami typu „blaszak” mogą być wdzierżawiane na okres 3 lat, z możliwością przedłużenia umowy na dalsze trzyletnie okresy.

3. Istniejące garaże wybudowane na podstawie lokalizacji czasowej, co do których miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie zmieni lokalizacji na stałą, mogą być użytkowane na podstawie umowy najmu, do czasu przeznaczenia gruntu zgodnie z określoną funkcją w/w planu.

Rozdział IX

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§32. W sprawach wszczętych a niezakończonych stosuje się przepisy niniejszej uchwały.

§33. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi.

§34. Traci moc uchwała:

1) Uchwała Nr IV/37/2003 Rady Miejskiej w Pasymiu z dnia 27 lutego 2003 r. w sprawie: określenia zasad gospodarki nieruchomościami i zasad sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych oraz przyznawania pierwszeństwa i udzielania bonifikat w ich nabyciu,

2) Uchwała Nr XXII/173/2005 Rady Miejskiej w Pasymiu z dnia 31 marca 2005 r. w sprawie zmiany uchwały Rady Miejskiej Nr IV/37/2003 r. w sprawie określenia zasad gospodarki nieruchomościami i zasad sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych oraz przyznawania pierwszeństwa i udzielania bonifikat w ich nabyciu,

3) Uchwała Nr V/19/2007 Rady Miejskiej w Pasymiu z dnia 14 lutego 2007 r. w sprawie zmiany uchwały Rady Miejskiej Nr IV/37/2003 r. w sprawie określenia zasad gospodarki nieruchomościami i zasad sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych oraz przyznawania pierwszeństwa i udzielania bonifikat w ich nabyciu,

4) Uchwała Nr XX/114/2008 Rady Miejskiej w Pasymiu z dnia 23 października 2008 r. w sprawie zmiany uchwały Rady Miejskiej Nr IV/37/2003 r. w sprawie określenia zasad gospodarki nieruchomościami i zasad sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych oraz przyznawania pierwszeństwa i udzielania bonifikat w ich nabyciu.

§35. Zobowiązuje się Burmistrza do sporządzania na dzień 31 grudnia każdego roku sprawozdania z realizacji niniejszej uchwały oraz przedkładania Radzie Miejskiej na każdej sesji informacji o mieniu komunalnym przeznaczonym do sprzedaży.

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