

ZASADY GOSPODAROWANIA NIERUCHOMOŚCIAMI STANOWIĄCYMI WŁASNOŚĆ GMINY SĘPOPOL

Rozdział I Zasady ogólne

§ 1. Ilekcioć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (j.t. Dz. U. z 2015, poz. 1774 ze zmianami),
- 2) komisji Rady Miasta - należy przez to rozumieć komisję Rady Miejskiej w Sępopolu, do zadań której należą zagadnienia dotyczące gospodarowania mieniem komunalnym.

§ 2. 1. W zakresie nie zastrzeżonym dla Rady Miejskiej w Sępopolu w ustawie, w przepisach szczególnych oraz w niniejszej uchwale, nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Sępopol gospodaruje Burmistrz Sępopola.

2. Burmistrz zobowiązany jest do gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki.

§ 3. 1. Podstawę gospodarowania nieruchomościami stanowią zatwierdzone miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, decyzje o warunkach zabudowy i decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy uchwalonego na podstawie przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Nieruchomości stanowiące własność gminy mogą być przedmiotem:

- sprzedaży,
- oddawania w użytkowanie wieczyste,
- zamiany,
- najmu,
- dzierżawy,
- użyczenia,
- obciążenia ograniczonymi prawami rzeczowymi,
- wkładu niepieniężnego (aportu) do spółek,
- darowizny,
- oddawania w trwałe zarząd.

Rozdział II Nabywanie nieruchomości

§ 4. 1. Gmina nabywa nieruchomości oraz tworzy gminny zasób nieruchomości w celu realizacji zadań własnych.

2. Nabycie nieruchomości wymaga zgody Rady Miejskiej.

Rozdział III Zbywanie nieruchomości

§ 5. 1. Zbywanie nieruchomości następuje w trybie:

- a) przetargowym,
- b) bezprzetargowym.

2. Podstawową formą zbycia jest tryb przetargowy.

3. W trybie bezprzetargowym mogą być zbywane nieruchomości na zasadach określonych w ustawie, w niniejszej uchwale oraz w celu realizacji roszczeń wynikających z kodeksu cywilnego.

4. Zgody Rady Miejskiej, wyrażonej odrębną uchwałą wymaga:

- a) zbycie nieruchomości w drodze darowizny,
- b) zbycie nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa lub innych jednostek samorządu terytorialnego,
- c) sprzedaż nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa lub innych jednostek samorządu terytorialnego za cenę niższą niż wartość rynkowa,
- d) oddawanie nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa lub innych jednostek samorządu terytorialnego w użytkowanie wieczyste bez pobierania pierwszej opłaty,
- e) zbycie nieruchomości w drodze zamiany,
- f) dokonywanie zamiany praw własności i użytkowania wieczystego nieruchomości między Skarbem Państwa lub innymi jednostkami samorządu terytorialnego bez obowiązku dokonywania dopłat w przypadku różnej wartości zamienianych nieruchomości,
- g) bezprzetargowe zbycie nieruchomości osobom fizycznym i osobom prawnym, które prowadzą działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukową, badawczo-rozwojową, wychowawczą, sportową lub turystyczną, na cele niezwiązane z działalnością zarobkową, a także organizacjom pożytku publicznego na cele prowadzonej działalności pożytku publicznego,
- h) zbycie nieruchomości lub jej części o powierzchni powyżej 300 m², niezbędnej do poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej, stanowiącej własność lub oddanej w użytkowanie wieczyste osobie, która zamierza tę część nabyć, jeżeli nie mogą być zagospodarowane jako odrębne nieruchomości,
- i) wnoszenie nieruchomości jako wkładu niepieniężnego (aportu) do spółek,
- j) przekazywanie nieruchomości jako wyposażenie nowo tworzonej samorządowej osoby prawnej lub jako majątek tworzonej fundacji,
- k) zbycie na rzecz zarządzającego specjalną strefą ekonomiczną,
- l) zbycie na rzecz kościołów i związków wyznaniowych mających uregulowane stosunki z państwem,
- ł) zwolnienie z obowiązku zbycia w drodze przetargu nieruchomości przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe lub 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,
- m) zwolnienie z obowiązku zbycia w drodze przetargu nieruchomości w przypadku, gdy sprzedaż następuje na rzecz osoby, która dzierżawi nieruchomość na podstawie umowy zawartej co najmniej na 10 lat, jeżeli nieruchomość została zabudowana na podstawie pozwolenia na budowę.

§ 6. 1. Burmistrz Sępola kierując się położeniem nieruchomości, jej szczególnym przeznaczeniem w planie zagospodarowania przestrzennego lub innymi ważnymi względami może przeznaczyć ją do oddania w użytkowanie wieczyste. Dotyczy to w szczególności gruntów:

- a) zabudowanych obiektami budowlanymi przeznaczonymi do przebudowy, nadbudowy, rozbudowy, remontu lub rozbioru,
- b) zabudowanych obiektami zabytkowymi wymagającymi odbudowy lub remontu,
- c) działek pod budownictwo mieszkaniowe.

2. Nieruchomości gruntowe oddane w użytkowanie wieczyste będą sprzedawane użytkownikowi wieczystemu wyłącznie w przypadku, gdy zostały zagospodarowane zgodnie z zawartą umową.

3. Nieruchomości oddawane będą w użytkowanie wieczyste na 99 lat, z następującymi zastrzeżeniami:

- a) nieruchomości zabudowane garażami lub przeznaczone pod zabudowę garażami oddawane będą w użytkowanie wieczyste na okres 40 lat,
 - b) w przypadku oddania w użytkowanie wieczyste nieruchomości na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej, okres użytkowania wieczystego nabywanej nieruchomości ustala się odpowiednio do okresu użytkowania wieczystego nieruchomości przyległej,
 - c) w przypadku oddania w użytkowanie wieczyste ułamkowej części gruntu, jako prawa związanego z odrębną własnością lokali, okres użytkowania wieczystego ustala się odpowiednio do najdalszego terminu ustalonego dla pozostałych udziałów.
4. Stawka procentowa pierwszej opłaty z tytułu oddania gruntu w użytkowanie wieczyste wynosi 25 % ceny gruntu, a w przypadku nabycia lokalu mieszkalnego i związanego z nim udziału w prawie użytkowania wieczystego - 15 %.

§ 7. 1. Przy sprzedaży nieruchomości gruntowych wpisanych do rejestru zabytków Rada Miejska w Sępopolu wyraża zgodę na zastosowanie bonifikaty w wys. 20 % ceny nieruchomości.

2. Przy oddaniu w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowych wpisanych do rejestru zabytków Rada Miejska w Sępopolu wyraża zgodę na zastosowanie bonifikaty w wys. 20 % od opłat z tytułu użytkowania wieczystego ustalonych zgodnie z art. 72 ust. 2 i 3 pkt 5 ustawy.

§ 8. 1. Cena nieruchomości sprzedawanej w drodze bezprzetargowej lub w drodze rokowań może zostać rozłożona na raty na czas nie dłuższy niż 10 lat.

2. Pierwsza rata podlega zapłacie nie później niż do dnia zawarcia umowy notarialnej i nie może być niższa niż 20 % ceny.

3. W przypadku zbycia nieruchomości przed spłaceniem reszty ceny, przed zbyciem należy uiścić resztę ceny.

4. Pkt 1-3 nie mają zastosowania w przypadku oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste.

5. Rozłożona na raty niespłacona część ceny podlega oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy procentowej w wys. 10%.

Rozdział IV

Sprzedaż lokali mieszkalnych i użytkowych

§ 9. 1. Najemcom lokali mieszkalnych, z którymi został nawiązany najem na czas nieoznaczony przysługuje pierwszeństwo w nabyciu tych lokali, zgodnie z ustawą w drodze bezprzetargowej.

2. Nie podlegają sprzedaży lokale mieszkalne:

1) w budynkach, co do których plan ogólny zagospodarowania przestrzennego przewiduje zmianę sposobu zagospodarowania terenu,

2) w budynkach socjalnych i zastępczych na okres remontów,

3) w budynkach przeznaczonych do rozbiórki z przyczyn technicznych lub urbanistycznych,

4) w budynkach przeznaczonych do remontów gruntownych

5) w budynkach użyteczności publicznej takich jak szkoły, przedszkola, domy kultury, zakłady usług komunalnych itp. o ile nie stanowią one odrębnych od tych budynków nieruchomości zabudowanych

6) nie spełniających wymogów lokali samodzielnych określonych w przepisach ustawy o własności lokali.

3. Ogólne zasady sprzedaży lokali mieszkalnych w drodze bezprzetargowej:

a) przy sprzedaży lokalu mieszkalnego w drodze bez przetargowej – na rzecz najemcy – udziela się bonifikaty nie wyższej niż 95 % ceny stanowiącej wartość nieruchomości.

b) bonifikata, o której mowa w pkt. a, obejmuje cenę lokalu, w tym cenę udziału w prawie własności gruntu lub w przypadku, gdy udział obejmuje prawo użytkowania wieczystego, pierwszą opłatę z tego tytułu. Bonifikata udzielana od ceny lokalu obejmuje wszystkie jej składniki w jednakowej wysokości.

c) bonifikatę, o której stanowi ust. 3 pkt. a, stosuje się również do opłat z tytułu użytkowania wieczystego dla nieruchomości przeznaczonych na cele mieszkaniowe.

d) cena sprzedaży lokalu mieszkalnego, po uwzględnieniu udzielonej bonifikaty określonej w ust. 3 pkt. a nie może być rozłożona na raty.

e) do sprzedaży na rzecz użytkownika wieczystego prawa własności nieruchomości, przeznaczonej na cele mieszkaniowe, stosuje się odpowiednio przepisy pkt. a-e.

4. W przypadku zbywania lokali o innym przeznaczeniu, niż mieszkalne, pierwszeństwo w ich nabyciu przyszuje się ich najemcom lub dzierżawcom, po okresie 10 lat najmu lub dzierżawy o ile nie zalegają oni z zapłatą należnego czynszu i innych opłat z tego tytułu. Sprzedaż tych lokali następuje za zgodą Rady Miejskiej w Sępólnie podjętą w formie uchwały.

5. Sprzedaż lokali wraz z pomieszczeniami następuje z jednoczesnym oddaniem w użytkowanie wieczyste lub sprzedażą części udziału w gruncie obejmującego działkę umożliwiającą racjonalne korzystanie z całego budynku z zastrzeżeniem art. 3 ust. 7 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t. j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1892).

6. Sprzedaż lokalu z zachowaniem pierwszeństwa przysługującego na podstawie § 9 ust. 1 i 4 lub może nastąpić po uregulowaniu przez nabywcę wszystkich zaległych należności Gminy związanych z tym lokalem.

Rozdział V

Obciążanie nieruchomości gruntowych

§ 10. 1. Nieruchomości stanowiące własność Gminy mogą być obciążane ograniczonymi prawami rzeczowymi poprzez ustanowienie:

a) służebności gruntowych na rzecz właścicieli lub użytkowników wieczystych gruntów sąsiednich,

b) służebności przesyłu na rzecz przedsiębiorcy, który zamierza wybudować lub którego własność stanowią urządzenia, o których mowa w art. 49 § 1 kodeksu cywilnego,

c) użytkowania,

d) hipoteki.

2. Nieruchomości mogą być obciążane służebnościami gruntowymi, o których mowa w pkt 1a, gdy jest to niezbędne dla:

a) zapewnienia dostępu do nieruchomości w związku z podziałem nieruchomości lub przygotowaniem nieruchomości do sprzedaży bądź oddania w użytkowanie wieczyste,

b) zapewnienia dostępu do istniejących lub projektowanych urządzeń infrastruktury technicznej,

c) prawidłowego korzystania z nieruchomości przez właściciela lub użytkownika wieczystego, a obciążenie nieruchomości gminy nie spowoduje istotnej utraty jej wartości, a także nie utrudni korzystania z nieruchomości gminnych.

3. Obciążenie służebnościami gruntowymi, o których mowa w pkt 1a następuje za odpowiednim wynagrodzeniem, z zastrzeżeniem pkt 4 i 5.

4. W przypadku braku odpowiedniego dostępu do drogi publicznej, nieruchomości gminne mogą być nieodpłatnie obciążane służebnością drogową (droga konieczna) na rzecz właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości władnającej.

5. Nieruchomości stanowiące własność Gminy mogą być nieodpłatnie obciążane ograniczonymi prawami rzeczowymi na rzecz Skarbu Państwa lub innych jednostek samorządu terytorialnego.

6. Ustanowienie służebności przesyłu, o której mowa w pkt 1b następuje za odpowiednim wynagrodzeniem, z zastrzeżeniem pkt 7.

7. Ustanowienie służebności przesyłu może nastąpić nieodpłatnie:

a) na rzecz przedsiębiorcy w przypadku, gdy buduje lub korzysta z urządzeń na potrzeby nieruchomości stanowiącej własność lub będącej w użytkowaniu wieczystym Gminy, lub nieruchomości stanowiącej własność lub będącej w użytkowaniu wieczystym spółki prawa handlowego z udziałem Gminy,

b) na rzecz przedsiębiorcy, będącego spółką prawa handlowego z udziałem Gminy.

8. Wysokość wynagrodzenia, o którym mowa w pkt 3 i 6 ustalana będzie przez Burmistrza Sępolicy.

9. Zgody Rady Miasta wymaga:

a) obciążanie nieruchomości hipoteką,

b) nieodpłatne obciążanie nieruchomości użytkowaniem, z zastrzeżeniem pkt 5.

§ 11. Oddawanie nieruchomości w użytkowanie.

1. Nieruchomość może być oddana w użytkowanie w drodze przetargu.

2. Użytkowanie może być ustanowione na okres do 10 lat.

3. Odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umowy użytkowania na czas nie dłuższy niż 3 lata nie wymaga zgody Rady Miejskiej, z tym zastrzeżeniem, że przedłużenie umowy użytkowania zawartej w trybie bezprzetargowym może nastąpić za zgodą Rady Miejskiej wyrażonej odrębną uchwałą.

4. Odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umowy użytkowania na czas dłuższy niż trzy lata wymaga zgody Rady Miejskiej wyrażonej odrębną uchwałą.

5. Obciążanie nieruchomości użytkowaniem następuje za wynagrodzeniem w formie opłat rocznych.

6. Stawki opłat rocznych z tytułu użytkowania nabytego w drodze bezprzetargowej, określa się analogicznie jak za trwałe zarząd.

Rozdział VI

Wydzierżawianie nieruchomości

§ 12. 1. Wydzierżawianie nieruchomości następuje w trybie:

a) przetargowym,

b) bezprzetargowym.

2. Podstawową formą wydzierżawiania nieruchomości jest tryb przetargowy.

3. W trybie bezprzetargowym mogą być wydzierżawiane nieruchomości:

a) na cele ogrodnicze oraz urządzenia zieleńców i ogródków przydomowych,

b) w celu poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej lub jej części stanowiącej własność, oddanej w użytkowanie wieczyste, dzierżawę, najem lub użytkowanie wnioskodawcy - bez prawa do zabudowy obiektami kubaturowymi,

c) na tymczasowe składowiska i tymczasowe zaplecza budowy (na czas budowy, bez możliwości przedłużenia),

d) na organizację wystaw, jarmarki, handel okazjonalny, sezonowy,

e) na tymczasowe obiekty rozrywkowe,

f) w przypadku przedłużania dotychczasowych umów dzierżawy, pod warunkiem, że dotychczasowy dzierżawca wywiązał się z postanowień umowy, z wyłączeniem umów wymienionych w pkt 3 lit. c), d), e).

g) w przypadku przeniesienia praw do dzierżawy na rzecz osoby, która nabyła naniesienia budowlane od dotychczasowego dzierżawcy, oraz na rzecz spadkobierców dotychczasowego dzierżawcy,

h) samorządowym jednostkom organizacyjnym, na cele związane z ich działalnością,

i) w innych przypadkach - po uzyskaniu zgody Rady Miejskiej wyrażonej odrębną uchwałą.

4. Nieruchomości mogą być wydzierżawiane na okres do 10 lat, z zastrzeżeniem pkt 5 i 6.

5. Nieruchomości gruntowe mogą być wydzierżawiane na czas nieokreślony, jeżeli są przeznaczone:

a) na cele ogrodnicze oraz urządzenia zieleńców i ogródków przydomowych,
b) pod budowę garaży oraz zabudowane garażami,
c) w celu poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej lub jej części stanowiącej własność, oddanej w użytkowanie wieczyste, dzierżawę, najem lub użytkowanie wnioskodawcy.

6. Nieruchomości przeznaczone na cele wymienione w pkt 3 lit. c, d, e, mogą być wydierżawiane na okres tymczasowy, stosownie do celu uzasadniającego oddanie nieruchomości w dzierżawę.

§ 13. Stawki czynszu dzierżawnego Burmistrz Sępola określa w Zarządzeniu podjętym po uzyskaniu pozytywnej opinii komisji Rady Miejskiej, najpóźniej w ostatnim kwartale roku poprzedzającego okres ich obowiązywania, nie rzadziej niż co trzy lata.

Rozdział VII

Wynajmowanie nieruchomości

§ 14. 1. Wynajmowanie wolnych lokali użytkowych, budynków i innych pomieszczeń następuje

w trybie:

- a) przetargowym,
- b) bezprzetargowym.

2. Podstawową formą wynajmowania nieruchomości jest tryb przetargowy.

3. W trybie bezprzetargowym mogą być wynajmowane nieruchomości:

- a) organizacjom pożytku publicznego na cel prowadzonej działalności pożytku publicznego,
- b) samorządowym jednostkom organizacyjnym, na cele związane z ich działalnością,
- c) organizacjom społeczno-politycznym nie prowadzącym działalności gospodarczej,
- d) stowarzyszeniom przeznaczającym cały zysk na działalność statutową,
- e) nieruchomości, które nie znalazły najemcy po dwóch przeprowadzonych przetargach oraz rokowaniach,
- f) w przypadku przedłużania dotychczasowych umów najmu pod warunkiem, że dotychczasowy najemca wywiązał się z postanowień umowy,
- g) w innych przypadkach - po uzyskaniu zgody Rady Miasta wyrażonej odrębną uchwałą.

§ 15. 1. Nieruchomości oddawane w najem w trybie przetargu mogą być wynajmowane na czas nieokreślony.

2. Nieruchomości oddawane w najem w trybie bezprzetargowym wynajmuje się na okres do 3 lat.

§ 16. Stawki czynszu za najem Burmistrz Sępola określa w Zarządzeniu podjętym po uzyskaniu pozytywnej opinii komisji Rady Miejskiej, najpóźniej w ostatnim kwartale roku poprzedzającego okres ich obowiązywania, nie rzadziej niż co trzy lata.

Rozdział VIII

Inne postanowienia

§ 17. 1. Podstawową formą prawną władania nieruchomością przez jednostkę organizacyjną jest trwały zarząd.

2. Nieruchomości mogą być oddawane jednostkom organizacyjnym również w najem lub dzierżawę zgodnie z postanowieniami zawartymi w rozdziale VI i VII.

3. Nieruchomości mogą być użyczane, po uzyskaniu zgody Rady Miejskiej wyrażonej odrębną uchwałą.

PRZEWODNICZĄCA
RADY MIEJSKIEJ
W SĘPOLU

Beata Jarzyńska