

**UCHWAŁA NR XXV/310/2017  
RADY GMINY BARTOSZYCE**

z dnia 24 marca 2017 r.

**w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy Bartoszyce.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a, art. 40 ust. 2 pkt 3 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2016 r. poz. 446 ze zm.) oraz art. 13 ust. 1, art. 14 ust. 5, art. 25 ust. 1, art. 34 ust. 6 i 6a, art. 37 ust. 1, art. 37 ust. 3 i 4 art. 68 ust. 1 oraz art. 70 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. z 2016 r., poz. 2147 ze zm.) uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.  
ZASADY OGÓLNE**

**§ 1.** Uchwała określa zasady gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Bartoszyce, 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 przyznania pierwszeństwa i udzielenia bonifikaty w ich nabyciu.

**§ 2.** Ilekroć w ustawie jest mowa o:

- 1) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Bartoszyce,
- 2) Radzie - należy przez to rozumieć Radę Gminy Bartoszyce,
- 3) Wójcie - należy przez to rozumieć Wójta Gminy Bartoszyce,
- 4) Ustawie - należy przez to rozumieć ustawę o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. (t. j. Dz. U z 2016 r., poz. 2147 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. W zakresie nie zastrzeżonym dla Rady w Ustawie, przepisach szczególnych lub niniejszych zasadach nieruchomościami Gminy gospodaruje Wójt.

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

**§ 4.** Wójt jest zobowiązany do gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki.

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

- 1) sprzedaży,
- 2) oddania w użytkowanie wieczyste,
- 3) dzierżawy,
- 4) najmu,
- 5) użyczenia,
- 6) oddania w trwałe zarząd,
- 7) darowizny,
- 8) zamiany,
- 9) wkładu niepieniężnego (aporty) do spółek,
- 10) obciążenia ograniczonymi prawami rzeczowymi,
- 11) przekazania jako majątek tworzonych fundacji,

- 12) administrowania nieruchomościami,
- 13) oddania do korzystania w granicach zwykłego zarządu.

§ 6. Do wyłącznej kompetencji Rady należy wyrażanie 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 2. NABYWANIE NIERUCHOMOŚCI**

§ 7. Wójt samodzielnie w ramach przepisów prawa i niniejszych zasad dokonuje czynności prawnych nieruchomości, a w szczególności nabywa nieruchomości do gminnego zasobu nieruchomości, w celu realizacji zadań własnych Gminy oraz realizacji celów 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 potrzeby inwestycji,
- 6) skutkiem nabycia będzie znaczne zmniejszenie lub zaspokojenie wierzytelności Gminy,
- 7) nabycie wiąże się z osiągnięciem przez Gminę korzyści majątkowych,
- 8) komunalizacja nieruchomości na wniosek Gminy.

## **Rozdział 3. ZBYWANIE NIERUCHOMOŚCI**

§ 9. Wójt samodzielnie w ramach przepisów prawa i niniejszych zasad dokonuje czynności prawnych dotyczących nieruchomości, a w szczególności zbywa i obciąża nieruchomości stanowiących własność Gminy.

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

§ 11. Wójt 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 10 lat, jeżeli nieruchomość została zabudowana na podstawie pozwolenia na budowę,
- 2) w celu realizacji roszczeń wynikających z kodeksu cywilnego o przeznaczeniu 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 4.**

### **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 wydzierżawiane, 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 nieruchomości w trybie bezprzetargowym w zawartej umowie.

§ 14. 1. Nieruchomości gruntowe zabudowane i niezabudowane mogą być wydzierżawiane, wynajmowane lub użyczane na okres do 10 lat.

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

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

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

- 1) nieruchomość została zabudowana przez dzierżawcę zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego na podstawie pozwolenia na budowę,
- 2) nieruchomość przeznaczona jest do dzierżawy na cele:
  - a) na prowadzenie działalności charytatywnej,
  - b) na prowadzenie działalności wychowawczej, oświatowej, edukacyjnej i opiekuńczej,
  - c) na prowadzenie działalności medycznej,
  - d) na prowadzenie działalności sakralnej,
  - e) na prowadzenie działalności sportowej
  - f) na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej.

#### **Rozdział 5.**

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

#### **Rozdział 6.**

### **SPRZEDAŻ MIESZKŃ KOMUNALNYCH**

§ 16. 1. Sprzedaż lokali mieszkalnych wraz z pomieszczeniami przynależnymi, budynkiem gospodarczym, lub segmentami w budynku gospodarczym związanym z zbywanym lokalem odbywa się na zasadzie wydzielania 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. Wyłącza się ze sprzedaży lokale mieszkalne:

a) uznane za lokale socjalne niezbędne do realizacji zadań Gminy.

§ 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, jeżeli Wójt przeznaczy daną nieruchomość do sprzedaży.

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

**§ 19.** Udziela się bonifikaty na nieruchomości Gminy Bartoszyce przy sprzedaży bezprzetargowej:

- 1) lokali mieszkalnych wraz z przynależnymi pomieszczeniami, budynkiem gospodarczym, lub segmentem w budynku gospodarczym związanym z zbywanym lokalem i udziałem w nieruchomości wspólnej,
- 2) budynków mieszkalnych jednorodzinnych z jednoczesną sprzedażą budynku gospodarczego związanego z budynkiem mieszkalnym i działki gruntu niezbędnej do racjonalnego korzystania z budynków,
  - a) w wysokości podstawowej 90% przy jednorazowej wpłacie,
  - b) w wysokości podstawowej 60% przy rozłożeniu ceny sprzedaży na raty,
  - c) bonifikatę podstawową zmniejsza się z tytułu poniesionych przez Gminę nakładów na remont budynków w przeciągu ostatnich 10 lat o:
    - 10% jeżeli prace zostały wykonane na kwotę od 1 500,00 zł do 5 000,00 zł,
    - 20% jeżeli prace zostały wykonane na kwotę od 5 001,00 zł do 10 000,00 zł,
    - 30% jeżeli prace zostały wykonane na kwotę powyżej 10 000,00 zł.

**§ 20.** 1. Cena nieruchomości pozostała do zapłaty po zastosowaniu bonifikaty rozłożona może być na raty, 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 jest równa stopie redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski.

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

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

## **Rozdział 7.**

### **SPRZEDAŻ BUDYNKÓW I LOKALI UŻYTKOWYCH**

**§ 22.** Sprzedaż budynków i lokali użytkowych odbywa się z jednoczesną sprzedażą gruntu i udziału w gruncie niezbędnym do racjonalnego korzystania z budynku.

**§ 23.** Decyzję o przeznaczeniu lokalu użytkowego do sprzedaży podejmuje Wójt.

**§ 24.** W przypadku zbywania budynków bądź lokali użytkowych lub gospodarczych, pierwszeństwo w ich nabyciu przysługuje najemcy z którym została zawarta umowa najmu, przy czym najem został nawiązany na podstawie pisemnej umowy i z tego tytułu nie posiada zaległości.

**§ 25.** Sprzedaż lokali użytkowych odbywa się za jednorazową zapłatą.

## **Rozdział 8.**

### **POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

**§ 26.** W sprawach wszczętych i niezakończonych stosuje się przepisy niniejszej uchwały.

**§ 27.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi.

**§ 28.** Traci moc Uchwała Nr XI/135/2015 Rady Gminy Bartoszyce z dnia 27 listopada 2015 r. w sprawie udzielenia bonifikaty przy sprzedaży lokali mieszkalnych i budynków mieszkalnych stanowiących własność Gminy Bartoszyce oraz warunków jej stosowania.

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

Przewodniczący Rady Gminy

**Andrzej Kosakowski**