

z dnia 29 września 2010 r.

w sprawie określenia zasad gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości Gminy Kętrzyn

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 9 lit. a i pkt 15 oraz art.40 ust 1 i 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U z 2001 r. Nr 142 poz 1591, Dz.U z 2002 r. Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984,Nr 153 poz. 1271, Nr 214 poz 1806, Dz.U z 2003 r. Nr 80 poz. 717, Nr 162 poz. 1568,Dz.U z 2004 r. Nr 102 poz. 1055, Nr 116 poz.1203, Dz.U z 2005 r. Nr 172 poz. 1441, Nr 175 poz. 1457, Dz.U z 2006 r. Nr 17 poz. 128, Nr181 poz. 1337,Dz.U z 2007 r. Nr 48 poz.327, Nr 138 poz. 974, Nr 173 poz. 1218, Dz.U z 2008 r. Nr 180 poz. 1111, Nr 223 poz. 1458, Dz. U z 2009 r. Nr 52 poz. 420, Nr 157 poz.1241, Dz.U. z 2010 r. Nr 28 poz. 142 i 146, Nr 106 poz.675) oraz art. 11 ust.2, art.14 ust.5, art.34 ust.6, art.37 ust.3 i 4, art. 43 ust. 6, art.68 ust. 1 i 3, art. 68a, art. 71 ust. 3, art. 73 ust.3 i 4, art.8 ust. 3 i 4, art. 98a ust.1, art.146 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U z 2010 roku Nr 102 poz 651, Nr 106 poz.. 675, Nr 143 poz. 963)

Rada Gminy Kętrzyn uchwała, co następuje :

Rozdział 1.

Przepisy ogólne

§ 1. Uchwała określa zasady zarządzania mieniem i gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości Gminy Kętrzyn w zakresie nieuregulowanym ustawą z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym i ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami oraz aktami wykonawczymi wydanymi na jej podstawie.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o :

- 1) Wójcie – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Kętrzyn
- 2) Radzie Gminy – należy przez to rozumieć Radę Gminy Kętrzyn
- 3) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Kętrzyn,
- 4) Ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami.

§ 3. Gospodarowanie nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy należy do Wójta, który w szczególności :

- 1) Dokonuje wyboru formy prawnej przekazania nieruchomości osobom prawnym, osobom fizycznym i jednostkom organizacyjnym nieposiadającym osobowości prawnej i podaje do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości przeznaczonych do obrotu cywilnoprawnego,
- 2) Przeprowadza postępowanie przewidziane przepisami prawa w przypadku ustawowego lub wynikającego z uchwał Rady Gminy obowiązku przeprowadzenia przetargu,
- 3) Przeprowadza postępowanie przewidziane przepisami prawa w przypadku przekazywania nieruchomości osobom prawnym i fizycznym w trybie bezprzetargowym,
- 4) Zawiera umowy cywilnoprawne oraz w przypadkach przewidzianych ustawą wydaje decyzje administracyjne.

§ 4. 1. Podstawę gospodarowania nieruchomościami stanowią miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

2. Wójt dokonuje wyboru formy prawnej oraz ustala treść umowy lub decyzji dotyczącej przekazania nieruchomości uwzględniając jej przeznaczenie wynikające z miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i w takim zakresie może:

- 1) przenosić własność nieruchomości w drodze sprzedaży
- 2) oddawać nieruchomości gruntowe w użytkowanie wieczyste

- 3) dokonywać zamiany nieruchomości lub zamiany prawa własności użytkowania wieczystego nieruchomości na prawo użytkowania wieczystego innej nieruchomości gruntowej,
 - 4) wносить nieruchomości oraz prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej jako wkłady niepieniężne (aporty) do spółek prawa handlowego, utworzonych przez gminę lub do których gmina przystąpiła po podjęciu przez radę gminy stosownej uchwały
 - 5) obciążać nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi na rzecz osób trzecich
 - 6) przekazywać nieruchomości lub prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych jako majątek tworzonych przez gminę lub z jej udziałem fundacji po podjęciu przez Radę Gminy uchwały w tej sprawie.
3. Zgody Rady Gminy wyrażonej odrębną uchwałą wymaga:
- 1) przekazanie nieruchomości w drodze darowizny partnerowi prywatnemu w ramach partnerstwa publiczno – prywatnego
 - 2) przekazanie nieruchomości Skarbowi Państwa oraz jednostkom samorządu terytorialnego w drodze darowizny
 - 3) sprzedaż nieruchomości Skarbowi Państwa oraz jednostkom samorządu terytorialnego za cenę obniżoną oraz oddanie nieruchomości gruntowej Skarbowi Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego nieodpłatnie w użytkowanie wieczyste,
 - 4) nieodpłatne obciążenie nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego ograniczonymi prawami rzeczowymi,
 - 5) zamiana nieruchomości, zamiana prawa użytkowania wieczystego, o ile dokonywana jest między gminą a Skarbem Państwa oraz między jednostkami samorządu terytorialnego bez obowiązku dokonywania dopłat w przypadku różnej wartości zamienianych nieruchomości lub praw.

Rozdział 2.

Zasady nabywania nieruchomości i prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych do gminnego zasobu nieruchomości

§ 5. 1. Wójt może nabywać do gminnego zasobu nieruchomości stanowiące własność osób fizycznych i prawnych oraz przysługujące tym osobom prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych, uwzględniając wynikające z miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy potrzeby zabudowy i rozwoju gminy, a także obowiązek wykonania zadań publicznych.

2. W zakresie określonym w ust. 1 Wójt może :

- 1) zawierać umowy kupna i zamiany nieruchomości oraz praw użytkowania wieczystego,
- 2) zawierać umowy dotyczące nieodpłatnego przejęcia nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego,
- 3) wykonywać wynikające z przepisów ustawy prawo pierwokupu.

3. Cena nabycia własności lub prawa użytkowania wieczystego nieruchomości nie powinna przekraczać wartości ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

4. Nabycie nieruchomości za cenę ustaloną w ust.3 przewyższającą kwotę przewidzianą w budżecie Gminy może nastąpić po wyrażeniu zgody przez Radę Gminy.

§ 6. Zasady określone w § 5 stosuje się odpowiednio w przypadku ustanowienia na rzecz Gminy ograniczonych praw rzeczowych na nieruchomościach stanowiących własność osób trzecich.

Rozdział 3.

Sprzedaż nieruchomości i oddawanie ich w użytkowanie wieczyste

§ 7. 1. Nieruchomości są przekazywane osobom prawnym i fizycznym na własność w drodze sprzedaży.

2. W uzasadnionych przypadkach Wójt, 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 :

- 1) niezabudowanych,

- 2) zabudowanych obiektami budowlanymi przeznaczonymi do przebudowy, nadbudowy, rozbudowy, kapitalnego remontu lub do rozbiórki,
- 3) zabudowanych obiektami zabytkowymi wymagającymi odbudowy lub remontu

§ 8. 1. Sprzedaż lub oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste w trybie bezprzetargowym następuje w przypadkach określonych ustawą, z uwzględnieniem ust. 2 i 3.

2. Zwalnia się z obowiązku zbycia w drodze przetargu nieruchomości przeznaczone na realizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz inne cele publiczne, jeżeli cele te realizowane będą przez podmioty dla których są celami statutowymi i których dochody przeznacza się w całości na działalność statutową. Zwolnienia z obowiązku zbycia w drodze przetargu nie stosuje się w przypadkach, gdy o nabycie nieruchomości wystąpi więcej niż jedna osoba prawna lub fizyczna spełniająca wymienione warunki.

3. Zwalnia się z obowiązku zawarcia umów użytkowania, najmu lub dzierżawy na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony w trybie przetargowym wobec podmiotów, o których mowa w ust. 2 z zastosowaniem warunku określonego w zdaniu drugim.

§ 9. 1. W przypadku sprzedaży nieruchomości bez przetargu oraz sprzedaży budynków i innych obiektów znajdujących się na gruncie oddawanym w użytkowanie wieczyste w drodze bezprzetargowej, od ceny nieruchomości, ustalonej w wysokości nie niższej niż ich wartość, udziela się bonifikaty w wysokości nie wyższej niż 90 % ceny, jeżeli sprzedaż następuje na rzecz:

- 1) Podmiotów wymienionych w § 8 ust. 2 uchwały z przeznaczeniem na realizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz innych celów publicznych,
- 2) Osób prawnych i osób fizycznych prowadzących działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukową, badawczo – rozwojową, wychowawczą lub sportowo- turystyczną na cele niezwiązane z działalnością zarobkową,
- 3) Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego,
- 4) Kościołów i związków wyznaniowych, mającym uregulowane stosunki z państwem, na cele działalności sakralnej,
- 5) Na rzecz partnera prywatnego lub spółce w ramach wkładu własnego Gminy w celu wykonania umowy o partnerstwie publiczno – prywatnym.

2. Wysokość bonifikat od ceny sprzedaży lokali mieszkalnych określa § 11.

3. Przepis ust.1 pkt 1-5 ma odpowiednie zastosowanie do bonifikaty od pierwszej opłaty i opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych.

4. W przypadku sprzedaży lub ustanowienia użytkowania wieczystego nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków ust.1 i 3 stosuje odpowiednio.

5. W granicach określonych w ust.1,3 i 4 z zastrzeżeniem § 11, o wysokości udzielonej bonifikaty postanawia Wójt.

Rozdział 4. Sprzedaż mieszkań komunalnych

§ 10. Pierwszeństwo w nabywaniu lokali mieszkalnych, przeznaczonych do sprzedaży, przysługuje najemcom lokali, pod warunkiem uregulowania opłat wynikających z tytułu najmu.

§ 11. 1. Przy sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemcy cenę lokalu ustaloną zgodnie z art. 67 ust.3 ustawy obniża się o :

- 1) 95 % przy sprzedaży lokalu mieszkalnego w budynku wielolokalowym,
- 2) 95 % przy sprzedaży budynku mieszkalnego stanowiącego jeden samodzielny lokal mieszkalny,

2. Do sprzedaży na rzecz użytkownika wieczystego prawa własności nieruchomości przeznaczonej na cele mieszkaniowe stosuje się odpowiednio przepisy ust.1.

3. Cena sprzedaży lokalu, po uwzględnieniu udzielonej bonifikaty, może być rozłożona na 2 równe raty, pierwsza rata płatna przed zawarciem aktu notarialnego, druga rata płatna w ciągu 1 roku od daty zawarcia aktu notarialnego.

§ 12. Zasady ponoszenia kosztów związanych ze sporządzeniem wyceny gruntu i lokalu, podziału geodezyjnego nieruchomości w celu wydzielenia gruntu niezbędnego do funkcjonowania budynku oraz sporządzenia inwentaryzacji budynku określa umowa sprzedaży.

§ 13. Lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym mogą stanowić przedmiot sprzedaży na warunkach i za cenę ustaloną w drodze przetargu.

Rozdział 5. Sprzedaż lokali użytkowych

§ 14. 1. Pierwszeństwo w nabywaniu lokali użytkowych przeznaczonych do sprzedaży przysługuje tym najemcom lub dzierżawcom lokali, którzy na podstawie jednej lub kilku następujących po sobie umów najmu lub dzierżawy korzystają z nich nie krócej niż 3 lata przed złożeniem wniosku o nabycie lokalu, jeżeli korzystają z lokalu zgodnie z przeznaczeniem określonym w umowie najmu lub dzierżawy.

2. Przepis ust.1 stosuje się odpowiednio do najemców i dzierżawców lokali użytkowych, których najem lub dzierżawa trwa krócej niż przez okres wskazanym ust.1, przekazanych im w najem lub dzierżawę przez gminę w zamian za przekazanie do dyspozycji gminy na jej wniosek lokalu użytkowego stanowiącego uprzednio przedmiot umowy najmu lub dzierżawy rozwiązanej w drodze porozumienia stron.

3. Najemcy i dzierżawcy, o których mowa w ust.1 i 2, korzystają z pierwszeństwa w nabyciu lokalu, jeżeli złożą oświadczenie, że wyrażają zgodę na cenę nabycia ustaloną zgodnie z przepisami ustawy w wysokości ustalonej przez Wójta i nie niższej niż wartość lokalu.

§ 15. W przypadku sprzedaży lokalu użytkowego na rzecz osoby, z którą umowa dzierżawy zawarta była na czas oznaczony i która uiściła z góry za okres określony w umowie opłatę tytułu dzierżawy na poczet ceny sprzedaży lokalu zalicza się kwotę równą należności za opłacony z góry, a niewykorzystany okres dzierżawy.

Rozdział 6.

Przekazywanie nieruchomości jednostkom organizacyjnym Gminy nieposiadającym osobowości prawnej

§ 16. Nieruchomości stanowiące własność Gminy mogą być przez Wójta przekazywane jednostkom organizacyjnym gminy nieposiadającym osobowości prawnej w trwałe zarząd na cele związane z ich działalnością określoną aktem o utworzeniu jednostki oraz statutem.

§ 17. 1. W przypadku obowiązkowych procedur przetargowych dla oddania w najem lub dzierżawę nieruchomości będącej przedmiotem trwałego zarządu lub jej części kierownik jednostki organizacyjnej za zgodą Wójta, ogłasza organizuje i przeprowadza przetarg.

2. W przypadku oddania nieruchomości w trwałe zarząd więcej niż jednej jednostce organizacyjnej decyzja Wójta winna określać poza oznaczeniem części ułamkowych powierzchni nieruchomości przynależnych każdej jednostce zasady użytkowania części wspólnych nieruchomości oraz ponoszonych kosztów na ich utrzymanie.

§ 18. 1. Wójt może udzielić bonifikaty od opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu obniżając je, nie więcej jednak niż o 95 % ceny, gdy nieruchomość oddawana jest w trwałe zarząd:

- 1) Na realizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz realizację innych celów publicznych
- 2) Jednostkom organizacyjnym, które prowadzą działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukową, badawczo- rozwojową, wychowawczą, sportowo-turystyczną, na cele niezwiązane z działalnością zarobkową

2. Przepis ust.1 stosuje się do nieruchomości w całości lub części wpisanej do rejestru zabytków.

3. Wysokość udzielonej bonifikaty oraz warunki utraty bonifikaty określa Wójt w decyzji o ustanowienie trwałego zarządu.

4. Zasady, określone w ust. 1 i 2, mają zastosowanie także do opłat z tytułu trwałego zarządu, który powstał z mocy prawa.

Rozdział 7.

Oddawanie nieruchomości w użytkowanie, dzierżawę i najem oraz na podstawie innych tytułów prawnych

§ 19. 1. Wójt może oddawać nieruchomości osobom prawnym i osobom fizycznym w użytkowanie, dzierżawę i najem oraz udostępniać je 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 drodze bezprzetargowej – w umowie zawieranej przez Wójta z osobą prawną lub osobą fizyczną, z zastrzeżeniem ust. 3.

3. Nieruchomości wchodzące w skład gminnego zasobu nieruchomości mogą być oddawane w użytkowanie, dzierżawę i najem na czas nieoznaczony. W uzasadnionych przypadkach, biorąc pod uwagę przeznaczenie nieruchomości umowa może zostać zawarta na czas oznaczony.

§ 20. Przy oddawaniu nieruchomości w użytkowanie, dzierżawę lub najem Wójt może odstąpić od przetargu w przypadku :

- 1) Umów zawieranych na okres nie dłuższy niż trzy lata,
- 2) Gdy w okresie wywieszenia wykazu gruntów przeznaczonych do wydzierżawienia lub najmu (zgodnie z art.35 ustawy) lub bezpośrednio po tym okresie zostanie złożony tylko jeden wniosek o dzierżawę lub najem gruntu.
- 3) Przedłużania czasu umów uprzednio zawartych,
- 4) Zawierania umów w celu uregulowania stanu prawnego władania ogródkami przydomowymi, gruntami pod garażami i budynkami gospodarczymi,
- 5) W przypadku przekazywania nieruchomości osobom prawnym i fizycznym prowadzącym działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukową, badawczo – rozwojową, wychowawczą lub sportowo – turystyczną na cele niezwiązane z działalnością zarobkową.

§ 21. Udostępniając nieruchomości, Wójt obowiązany jest przestrzegać przeznaczenia nieruchomości określonego w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego i studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz określać czas trwania umów z uwzględnieniem planowanych terminów realizacji zadań gminy obejmujących przekazywane nieruchomości.

Rozdział 8.

Ustanawianie służebności gruntowych na nieruchomościach stanowiących własność Gminy

§ 22. Nieruchomości stanowiące własność Gminy mogą być przez Wójta Gminy obciążane służebnościami gruntowymi na rzecz właścicieli lub użytkowników wieczystych gruntów sąsiednich.

§ 23. Wójt Gminy może obciążać nieodpłatnie służebnościami gruntowymi nieruchomości stanowiące własność Gminy, gdy jest to niezbędne dla :

- 1) Zapewnienia dostępu do nieruchomości w związku z podziałem nieruchomości lub przygotowaniem nieruchomości do sprzedaży bądź oddania w użytkowanie wieczyste,
- 2) Zapewnienia dostępu do istniejących lub projektowanych urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 24. Na wniosek właścicieli lub użytkowników wieczystych innych nieruchomości Wójt Gminy może obciążać służebnościami gruntowymi nieruchomości stanowiące własność Gminy, gdy jest to niezbędne dla prawidłowego korzystania przez wnioskodawcę ze swojej nieruchomości, a obciążenie nieruchomości Gminy nie spowoduje istotnej utraty jej wartości, a także nie utrudni korzystania z nieruchomości komunalnych oraz nieruchomości osób trzecich.

§ 25. Ustanawianie służebności gruntowych na wniosek strony następuje za odpłatnością.

Rozdział 9.

Postanowienia końcowe

§ 26. Sprawy wszczęte, lecz niezakończone przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały prowadzi się na podstawie jej przepisów dotychczasowych.

§ 27. Tracą moc:

- 1) Uchwała Nr III/25/02 Rady Gminy Kętrzyn z dnia 18 grudnia 2002 roku w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami.
- 2) Uchwała Nr VI/26/07 Rady Gminy Kętrzyn z dnia 28 lutego 2007 roku w sprawie zmiany uchwały Nr III/25/02 Rady Gminy Kętrzyn z dnia 18 grudnia 2002 roku w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami.

3) Uchwała Nr XV/80/07 Rady Gminy Kętrzyn z dnia 19 grudnia 2007 roku w sprawie zmian uchwały Nr III/25/02 Rady Gminy Kętrzyn z dnia 18 grudnia 2002 roku w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami.

§ 28. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

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

PRZEWODNICZĄCY RADY GMINY


Andrzej Sienkiewicz