

UCHWAŁA Nr XXXVII/316/10

Rady Miejskiej w Biskupcu

z dnia 4 lutego 2010r.

**w sprawie określenia zasad tworzenia oraz gospodarowania zasobem nieruchomości stanowiących
własność Gminy Biskupiec**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, zm. Dz. U. z 2002r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153 poz.1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004r. Nr 102, poz.1055, Nr 116, poz.1203, z 2005r. Nr 172, poz.1441, Nr 175, poz.1457, z 2006r. Nr 17, poz.128, Nr 181, poz.1337, z 2007r. Nr 48, poz.327, Nr 138, poz.974, Nr 173, poz.1218, z 2008r. Nr 180, poz.1111, Nr 223, poz.1458, z 2009r. Nr 52, poz. 420) oraz art.13 ust.1, art.34 ust.6, art.37 ust.3 i 4, art.68 ust.1 pkt 7 i 8, ust.1b, 2, 2a, 2b, 3, 3a i 4, art.70, art.73 ust.3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (j.t. Dz.U. z 2004r. Nr 261,poz.2603, zm.Dz.U.z 2004r. Nr 281,poz.2782, z 2005r. Nr 130, poz.1087, Nr 169, poz. 1420, Nr 175, poz.1459, z 2006r. Nr 104, poz. 708, Nr 220, poz.1600 i 1601, z 2007r. Nr 69, poz.468, Nr 173, poz.1218, z 2008r. Nr 59 poz.369, Nr 220, poz.1412, z 2009r. Nr 42, poz. 335 i 340, Nr 98, poz. 817, z 2009r. Nr 206, poz. 1590), Rada Miejska uchwala, co następuje:

§ 1.1. Ustala się zasady tworzenia oraz gospodarowania zasobem nieruchomości stanowiących własność Gminy Biskupiec, w brzmieniu określonym w załączniku do niniejszej uchwały.

2. Z dniem wejścia w życie zasad, o których mowa w ust.1, gospodarowanie nieruchomościami przez Burmistrza Biskupca nie wymaga zgody Rady Miejskiej w Biskupcu, z zastrzeżeniem: przypadków wynikających z niniejszej uchwały i innych uchwał Rady Miejskiej w Biskupcu oraz wyjątków wynikających z ustawy o gospodarce nieruchomościami, nie objętych niniejszą uchwałą.

§ 2. Zobowiązuje się Burmistrza Biskupca do składania Radzie Miejskiej sprawozdania z realizacji niniejszej uchwały raz do roku, łącznie ze sprawozdaniem z wykonania budżetu.

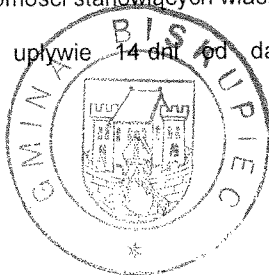
§ 3. Sprawy wszczęte, lecz nie zakończone przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, prowadzi się na podstawie jej przepisów.

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Biskupca.

§ 5. Tracą Moc:

- 1.Uchwała Nr XXXI/217/2001 Rady Miejskiej w Biskupcu z dnia 29 czerwca 2001 roku w sprawie określenia zasad tworzenia oraz gospodarowania zasobem nieruchomości stanowiących własność Gminy Biskupiec.
2. Uchwała Nr X/87/03 Rady Miejskiej w Biskupcu z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie zmiany uchwały Nr XXXI/217/01 Rady Miejskiej w Biskupcu z dnia 29 czerwca 2001 roku w sprawie określenia zasad tworzenia oraz gospodarowania zasobem nieruchomości stanowiących własność Gminy Biskupiec

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



Przewodnicząca Rady

A. Radziszewska
Alina Radziszewska

ZASADY TWORZENIA ORAZ GOSPODAROWANIA ZASOBEM NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCYCH WŁASNOŚĆ GMINY BISKUPIEC.

Rozdział I

Zasady Ogólne

§ 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Biskupiec,
- 2) Radzie – należy przez to rozumieć Radę Miejską w Biskupcu,
- 3) Burmistrzu – należy przez to rozumieć Burmistrza Biskupca,
- 4) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j.Dz.U. z 2004r. Nr 161, poz.2603 ze zm.).

§ 2. 1. Podstawę gospodarowania nieruchomościami stanowią zatwierdzone miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, decyzje o warunkach zabudowy i decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i Gminy Biskupiec oraz inne przepisy szczególne.

2. Gmina nabywa nieruchomości poprzez:

- 1) komunalizację,
- 2) zamianę na grunty stanowiące własność lub będące w użytkowaniu wieczystym osób fizycznych lub prawnych,
- 3) scalanie i podział gruntów,
- 4) odpłatne lub nieodpłatne nabycie od osób fizycznych lub prawnych,
- 5) korzystanie z prawa pierwokupu,
- 6) inne czynności prawne.

3. Nieruchomości stanowiące własność Gminy mogą być w szczególności:

- 1) sprzedawane,
- 2) oddawane w użytkowanie wieczyste,
- 3) wydierżawiane,
- 4) wynajmowane,
- 5) użyczane,
- 6) oddawane w trwałe zarząd,
- 7) zamieniane na nieruchomości stanowiące własność lub będące w użytkowaniu wieczystym osób fizycznych lub prawnych,
- 8) obciążane ograniczonymi prawami rzeczowymi,
- 9) wnoszone jako wkłady niepieniężne (aporty) do spółek,
- 10) przekazywane jako majątek tworzonych fundacji,
- 11) przedmiotem darowizny.

Rozdział II

Nabywanie nieruchomości

§ 3. 1. Nabycie nieruchomości przez Gminę następuje w celu realizacji zadań własnych oraz tworzenia gminnego zasobu nieruchomości.

2. Nieruchomości mogą być nabywane na podstawie różnych tytułów prawnych.

3. Z przysługującego Gminie prawa pierwokupu korzysta się, jeżeli nieruchomość będąca przedmiotem warunkowej umowy sprzedaży jest niezbędna na realizację celu publicznego lub zadań własnych.

4. W przypadku nabycia przez Gminę nieruchomości w trybie art.98 ust.1 ustawy, w ramach odszkodowania, właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu nieruchomości może być przyznana, za jego zgodą, odpowiednia nieruchomość zamienna za dopłatą wynikającą z operatów szacunkowych wykonanych przez rzeczoznawcę majątkowego.

Rozdział III

Zbywanie nieruchomości

§ 4. Sprzedaż i oddawanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości stanowiących własność Gminy następuje w trybie:

- 1) przetargowym,
- 2) bezprzetargowym

§ 5. W trybie bezprzetargowym są zbywane nieruchomości:

- 1) w przypadkach wyszczególnionych w ustawie o gospodarce nieruchomościami,
- 2) gdy zbycie następuje na rzecz osoby, której przysługuje pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości na podstawie niniejszej uchwały lub innych uchwał,
- 3) które Rada zwolniła z obowiązku sprzedaży lub oddania w użytkowanie wieczyste w drodze przetargu,
- 4) w celu realizacji wynikających z kodeksu cywilnego roszczeń o przeniesienie prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego gruntu.

§ 6. Zamiany nieruchomości dokonuje się w przypadkach uzasadnionych interesami gminy, a w szczególności ze względu na:

- 1) potrzeby inwestycyjne,
- 2) potrzeby realizacji zadań własnych,
- 3) względy racjonalnej gospodarki nieruchomościami.

§ 7. Okres użytkowania wieczystego nieruchomości może być krótszy niż 99 lat w następujących przypadkach:

- 1) gdy cel gospodarczy nie uzasadnia zachowania 99 – letniego okresu funkcjonowania obiektów,
- 2) gdy przyjęte rozwiązania techniczne lub technologiczne wskazują na szybkie zużycie obiektów,
- 3) gdy oddawany jest w użytkowanie wieczyste udział w gruncie związany ze sprzedażą lokali,
- 4) gdy grunt jest oddawany w użytkowanie wieczyste na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej,
- 5) gdy nabywca nabywa prawo użytkowania wieczystego gruntu w wyniku zamiany,
- 6) gdy grunt jest oddawany w użytkowanie wieczyste w trybie art.209a ustawy.

§ 8. Zwalnia się z obowiązku sprzedaży w drodze przetargu nieruchomości zbywane na rzecz osób, które dzierżawią te nieruchomości na podstawie umów zawartych na co najmniej 10 lat, jeżeli zostały zabudowane na podstawie pozwolenia na budowę.

§ 9. W przypadku zbywania działek gruntu w trybie art.209a ustawy, wyraża się zgodę na udzielenie przez Burmistrza bonifikat:

- 1) w wysokości 50% ceny gruntu, w przypadku sprzedaży nieruchomości,
- 2) w wysokości 50% od pierwszej opłaty, gdy nieruchomość gruntowa jest oddawana w użytkowanie wieczyste.

§ 10. Zgody Rady wymaga wnoszenie nieruchomości jako wkładów niepieniężnych (aportów) do spółek.

Rozdział IV

Sprzedaż lokali mieszkalnych, jednorodzinnych budynków mieszkalnych i lokali użytkowych

§ 11. W przypadku przeznaczenia do sprzedaży, pierwszeństwo w nabyciu lokali mieszkalnych i jednorodzinnych budynków mieszkalnych przysługuje najemcom, z którymi najem został nawiązany na czas nieoznaczony.

§ 12. 1. Sprzedaż lokali mieszkalnych i użytkowych odbywa się z:

- 1) jednoczesną sprzedażą lub oddaniem w użytkowanie wieczyste ułamkowej części gruntu niezbędnego do racjonalnego korzystania z budynków,
- 2) jednoczesnym nabyciem na współwłasność części budynków i innych urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali. Za części wspólne nie uważa się urządzeń kotłowni znajdujących się w tych budynkach.

2. Sprzedaż jednorodzinnych budynków mieszkalnych odbywa się z jednoczesną sprzedażą działek gruntu, na których znajdują się te budynki.

§ 13. Sprzedaż lokali mieszkalnych i jednorodzinnych budynków mieszkalnych na rzecz najemców:

- 1) sprzedaż lokali mieszkalnych i jednorodzinnych budynków mieszkalnych odbywa się w dwóch formach:
 - a) za jednorazową spłatą,
 - b) w systemie ratalnym,
- 2) przy sprzedaży lokali mieszkalnych lub jednorodzinnych budynków mieszkalnych, wyraża się zgodę na udzielenie przez Burmistrza bonifikaty od ustalonej ceny lokalu lub nieruchomości zabudowanej jednorodzinny budynkiem mieszkalnym, w wysokości:
 - a) 70% przy sprzedaży lokalu mieszkalnego, jeżeli zapłata ceny sprzedaży lokalu następuje przed zawarciem umowy notarialnej,
 - b) 50% przy sprzedaży lokalu mieszkalnego, w przypadku rozłożenia spłaty ceny sprzedaży lokalu na raty na okres do 8 lat,
 - c) 30% przy sprzedaży nieruchomości zabudowanej jednorodzinny budynkiem mieszkalnym, jeżeli zapłata ceny sprzedaży następuje przed zawarciem umowy notarialnej,
- 3) bonifikaty opisane w pkt 2 nie przysługują:
 - a) najemcom lokali w budynkach nowowytbudowanych, po remoncie kapitalnym, po przebudowie lub po odtworzeniu, w ciągu 10 lat od dnia oddania ich do użytku,
 - b) najemcom lokali lub budynków jednorodzinnych, którzy są dłużnikami Gminy z tytułu czynszu najmu oraz opłat za świadczenia związane z eksploatacją tych lokali, do czasu spłaty zaległości.

§ 14. W przypadku nie złożenia przez najemcę lokalu mieszkalnego lub jednorodzinnego budynku mieszkalnego oświadczenia o skorzystaniu z przysługującego mu pierwszeństwa – w okresie 3 miesięcy od dnia otrzymania zawiadomienia o prawie pierwszeństwa, lokal lub budynek może być sprzedany w formie przetargu. Z dniem nabycia lokalu /budynku/ stroną umowy najmu z dotychczasowym najemcą staje się nabywca lokalu /budynku/. W uzasadnionych przypadkach, na wniosek najemcy, Burmistrz może przedłużyć termin do złożenia oświadczenia o skorzystaniu z prawa pierwszeństwa, nie dłużej niż o 3 miesiące.

§ 15. Na poczet ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego lub nieruchomości zabudowanej jednorodzinny budynkiem mieszkalnym, sprzedawanych w trybie bezprzetargowym, przed udzieleniem bonifikaty określonej w §13, zalicza się wartość nakładów poniesionych przez najemcę, na rzecz którego następuje sprzedaż, dokonanych na przeprowadzone, za zgodą Gminy, zgodnie z prawem budowlanym, przebudowę lub rozbudowę budynku, w tym na adaptację strychu lub innego pomieszczenia niemieszkalnego, jeżeli w wyniku tego nastąpiło wyodrębnienie lokalu mieszkalnego stanowiącego przedmiot umowy najmu lub powiększenie powierzchni użytkowej tego lokalu /budynku/.

§ 16. 1. Burmistrz jest zobowiązany do żądania zwrotu kwoty udzielonej bonifikaty, o której mowa w §13, po jej waloryzacji, jeżeli nabywca nieruchomości przed upływem 5 lat, licząc od dnia nabycia, zbędzie lokal mieszkalny lub nieruchomość zabudowaną jednorodzinny budynkiem mieszkalnym albo wykorzysta lokal lub budynek na cele inne niż mieszkalne, z wyłączeniem przypadków wymienionych w art.68 ust.2a ustawy.

2. Prawo do żądania zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie, po jej waloryzacji, będzie miało zastosowanie odpowiednio do osoby bliskiej nabywcy, która przed upływem 5 lat, licząc od dnia pierwotnego nabycia, zbędzie lokal mieszkalny lub nieruchomość zabudowaną jednorodzinny budynkiem mieszkalnym albo wykorzysta je na cele inne niż mieszkalne.

3. Wierzytelność Gminy z tytułu prawa żądania zwrotu bonifikaty podlega zabezpieczeniu hipotecznemu poprzez ustanowienie hipoteki kaucyjnej na nieruchomości w wysokości równej udzielonej bonifikacie (bez waloryzacji).

§ 17. Najemcom i dzierżawcom lokali użytkowych, których najem został nawiązany na czas nieoznaczony, przysługuje pierwszeństwo w ich nabyciu, w przypadku przeznaczenia tych lokali przez Burmistrza do sprzedaży, z zastrzeżeniem §18.

§ 18. Pierwszeństwo opisane w §17 nie przysługuje, jeżeli najemca lub dzierżawca lokalu użytkowego jest dłużnikiem Gminy z tytułu czynszu najmu oraz opłat za świadczenia związane z eksploatacją tego lokalu lub jeżeli najem /dzierżawa/ trwa krócej niż 5 lat.

§ 19. W przypadku nie złożenia przez najemcę lub dzierżawcę lokalu użytkowego, w okresie 1-go miesiąca od dnia otrzymania oferty, oświadczenia o skorzystaniu z przysługującego mu pierwszeństwa kupna, lokal może być sprzedany w przetargu. W uzasadnionych przypadkach, na wniosek najemcy /dzierżawcy/, Burmistrz może przedłużyć termin do złożenia oświadczenia o skorzystaniu z prawa pierwszeństwa, nie dłużej niż o 2 miesiące.

§ 20. Przy zbywaniu lokalu użytkowego w trybie bezprzetargowym, na rzecz najemcy lub dzierżawcy, cena sprzedaży lokalu jest płatna przed zawarciem umowy notarialnej.

§ 21. Przy sprzedaży lokali użytkowych znajdujących się w budynkach wpisanych do rej.zabytków, wyraża się zgodę na zastosowanie przez Burmistrza bonifikaty od ceny lokalu w wysokości 1%.

§ 22. 1. Nie podlegają sprzedaży

- 1) lokale w budynkach oraz nieruchomości zabudowane jednorodziennymi budynkami mieszkalnymi, których sprzedaż naruszałaby ustalenia planów zagospodarowania przestrzennego,
- 2) lokale w budynkach przeznaczonych na budynki socjalne,
- 3) lokale w budynkach, w których znajdują się szkoły, przedszkola, biblioteki, kluby, świetlice, punkty podstawowej opieki medycznej i inne lokale użytkowe wykorzystywane na cele związane z zadaniami własnymi Gminy,
- 4) lokale w budynkach, które są przeznaczone do rozbiórki, modernizacji, przebudowy lub w odniesieniu do których przewidziana jest zmiana funkcji,
- 5) lokale w budynkach planowanych, po wykwaterowaniu najemców, do sprzedaży w całości, jako nieruchomości zabudowane.

2. Zobowiązuje się Burmistrza do opracowania, w terminie 3 miesięcy od dnia wejścia w życie niniejszej uchwały, wykazu budynków, o których mowa w ust. 1 pkt 2, 4 i 5.

Rozdział V

Obciążanie nieruchomości.

§ 23. 1. Obciążanie nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi może w szczególności polegać na ustanowieniu:

- 1) prawa użytkowania,
- 2) służebności,
- 3) hipoteki.

2. Zgody Rady wymaga:

- 1) nieodpłatne ustalenie prawa użytkowania na nieruchomości,
- 2) obciążanie nieruchomości hipoteką.

Rozdział VI

Użyczenie nieruchomości

§ 24. Nieruchomości mogą być, bez zgody Rady, użyczane na czas oznaczony ponad 3 lata lub na czas nieoznaczony, na cele: charytatywne, opiekuńcze, kulturalne, oświatowo-wychowawcze, religijne, sportowo-turystyczne oraz związane z pomocą rodzinie, z zachowaniem porządku publicznego i z wykonywaniem niezbędnych zadań Gminy.

§ 25. Ustala się, że po umowie użyczenia zawartej na czas oznaczony do 3 lat, strony mogą zawierać kolejne umowy na okres do 3 lat, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość.

Rozdział VII

Dzierżawa gruntów

§ 26. 1. Grunty mogą być wdzierżawiane jeżeli:

- 1) nie są przewidziane do sprzedaży lub nie znajdują nabywcy,
- 2) mogą być przejściowo wykorzystane na cele inne niż określa to miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego lub w przypadku braku planu, funkcja określona w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Biskupiec.

2. Bez zgody Rady, wyrażonej odrębną uchwałą, grunty mogą być wdzierżawiane na okres do 10 lat.

3. Wdzierżawianie gruntów następuje w trybie:

- 1) przetargowym,
- 2) bezprzetargowym.

4. Wyraża się zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umowy dzierżawy na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata w przypadku dzierżawy gruntu:

- 1) po zakończeniu, wynikiem negatywnym przetargu, w związku z brakiem osób zainteresowanych,
- 2) na rzecz osoby, która wybudowała na gruncie stały lub tymczasowy obiekt budowlany, jak również na rzecz jej następcy prawnego,
- 3) w celu poprawy warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej,
- 4) na cele rolne,

- 5) na rzecz spółek, w których Gmina posiada udział,
- 4) na rzecz samorządowych jednostek organizacyjnych,
- 5) na rzecz innej jednostki samorządu terytorialnego lub Skarbu Państwa.

5. W innych przypadkach, niż określone w ust. 4, odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umowy dzierżawy na czas dłuższy niż 3 lata wymaga każdorazowo zgody Rady.

§ 27. Ustala się, że po umowie dzierżawy zawartej na czas oznaczony do 3 lat, mogą być zawierane z dotychczasowymi dzierżawcami kolejne umowy na okres do 3 lat, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość.

Rozdział VIII

Inne postanowienia

§ 28. Należną kwotę podatku VAT dolicza się do ceny nieruchomości i jest ona płatna przed zawarciem umowy notarialnej.

§ 29. W razie zbiegu praw do bonifikat wynikających z niniejszej uchwały oraz innych przepisów, stosuje się bonifikatę korzystniejszą dla nabywcy.

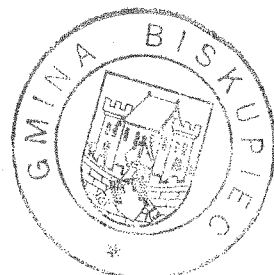
§ 30. 1. Spłata ceny nieruchomości sprzedawanej w drodze bezprzetargowej (lub po nieskutecznych przetargach) może zostać rozłożona na raty roczne, nie dłużej niż na 10 lat.

2. W przypadku ratałnej sprzedaży nieruchomości, cena jest płatna w następujący sposób:

- 1) pierwsza rata, stanowiąca nie mniej niż 10% ustalonej ceny (po uwzględnieniu ewentualnych bonifikat), podlega zapłacie przed zawarciem umowy notarialnej,
- 2) następne raty, wraz z oprocentowaniem, są płatne do dnia 31 marca każdego roku, począwszy od roku następnego po zawarciu umowy notarialnej,
- 3) w przypadku, gdy umowa jest zawarta w IV kwartale, druga rata jest płatna, wraz z oprocentowaniem, do dnia 30 czerwca następnego roku. Pozostałe raty, wraz z oprocentowaniem, do dnia 31 marca każdego roku.

3. Oprocentowanie kwoty pozostałej do spłaty wynosi 75% stopy redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski, obowiązującej na koniec roku poprzedzającego rok wymaganej wpłaty kolejnej raty.

4. Roszczenia Gminy z tytułu rozłożenia spłaty ceny sprzedaży nieruchomości na raty podlegają zabezpieczeniu hipotecznemu.



A.R