

RADA GMINY ELBLĄG

UCHWAŁA Nr XVI / 92/2008

Rady Gminy Elbląg

z dnia 10 kwietnia 2008 r.

w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Elbląg.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. "a" ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591; zm. Dz. U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 214, poz. 1806; Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 153, poz. 1271, Nr 162, poz. 1568; Dz. U. z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Dz. U. z 2004 r. Nr 214, poz. 1806, Dz. U. z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Dz. U. z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 175, poz. 1457, Nr 181, poz. 1337, Dz. U. z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218) i art. 13, art. 37 ust. 3 i 4 art. 68 ust. 1, 2, 2a, art. 70 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity z 2004 r. Dz. U. Nr 261, poz. 2603; zm. Dz. U. z 2004 r. Nr 281, poz. 2782; Dz. U. z 2005 r. Nr 130, poz. 1087, Nr 169, poz. 1420, Nr 175, poz. 1459; Dz. U. z 2006 r. Nr 104, poz. 708, Dz. U. Nr 220, poz. 1600 i 1601, Dz. U. z 2007 r., Dz. U. Nr 69, poz. 468, Nr 173, poz. 1218) Rada Gminy Elbląg uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Ustala się zasady gospodarki nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Elbląg w brzmieniu określonym w załączniku do uchwały, będącym jej integralną częścią.

2. Z dniem wejścia w życie zasad, o których mowa w ust. 1 nabywanie, zbywanie lub obciążanie nieruchomości oraz ich użyczanie, wydzierżawianie nie wymaga zgody Rady Gminy, z zastrzeżeniem przypadków uwzględnionych w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Zasady gospodarki nieruchomościami, o którym stanowi § 1 regulują zagadnienia:

- 1) gospodarowania nieruchomościami,
- 2) nabywania nieruchomości,
- 3) zbywania nieruchomości w drodze przetargu,
- 4) zbywania nieruchomości, oddawanie ich w użytkowanie wieczyste, trwałe zarząd,
- 5) sprzedaży lokali mieszkalnych i budynków na rzecz najemców,
- 6) obciążania nieruchomości,
- 7) najmu lokali użytkowych,
- 8) dzierżawy gruntów w celu prowadzenia działalności gospodarczej,
- 9) dzierżawy i użyczenia gruntów innych.

§ 3. 1. Wójt Gminy składa informację Radzie Gminy z realizacji uchwały w zakresie określonym § 1 ze stanu na dzień 31 grudnia każdego roku.

2. Informacja stanowi załącznik do sprawozdania z wykonania budżetu za rok poprzedni.

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Elbląg.

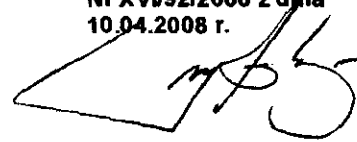
§ 5. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Gminy Elbląg

Wojciech Jezierski

RADA GMINY ELBLĄG

Załącznik Nr 1
do uchwały Rady Gminy Elbląg
Nr XVI/92/2008 z dnia
10.04.2008 r.



Zasady gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Elbląg.

§ 1. Gospodarka nieruchomościami odbywa się w oparciu o ustawę o gospodarce nieruchomościami, przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zatwierdzone miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Rozdział I

Nabywanie nieruchomości

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

§ 3. Gmina nabywa nieruchomości poprzez:

- 1) komunalizację w drodze decyzji,
- 2) korzystanie z prawa pierwokupu,
- 3) zamianę nieruchomości stanowiących własność lub będące w użytkowaniu wieczystym,
- 4) odpłatne i nieodpłatne nabywanie prawa własności,
- 5) odpłatne i nieodpłatne nabywanie prawa użytkowania wieczystego,
- 6) przyjmowanie darowizn,
- 7) scalanie i podział gruntów,
- 8) przejmowanie z mocy prawa,
- 9) inne czynności prawne.

§ 4. 1. Nabywanie nieruchomości na rzecz Gminy następuje na podstawie zarządzenia Wójta w ramach środków finansowych przeznaczonych na ten cel w budżecie gminy w danym roku.

2. Nieruchomości nabywane są w szczególności na:

- a) potrzeby inwestycyjne,
- b) potrzeby realizacji zadań własnych,
- c) realizację celów publicznych,

§ 5. Nabycia nieruchomości dokonuje się w oparciu o sporządzony ze zbywcą protokół uzgodnień zawierający opis nieruchomości, dane dotyczące osoby właściciela, informację o przeznaczeniu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego i uzgodnioną cenę.

Rozdział II

Sprzedaż nieruchomości, oddawanie ich w użytkowanie wieczyste oraz w trwały zarząd

§ 6. Nieruchomości stanowiące własność Gminy mogą być przedmiotem:

- 1) sprzedaży,
- 2) oddawania w użytkowanie wieczyste,
- 3) zamiany,
- 4) dzierżawy i najmu,
- 5) użyczenia,
- 6) obciążania ograniczonymi prawami rzeczowymi,
- 7) wkładu niepieniężnego (aportu) do spółek,
- 8) darowizny,
- 9) oddawania w trwały zarząd na czas określony lub nieokreślony.

§ 7. Uchwała Rady Gminy wymagana jest każdorazowo:

- przy zbywaniu nieruchomości o wartości powyżej 500.000,- złotych,
- przy dokonywaniu darowizn nieruchomości,
- przy sprzedaży nieruchomości w drodze przetargowej z powodu nie skorzystania przez najemców lokali mieszkalnych z prawa pierwokupu,
- w innych przypadkach przewidzianych ustawą.

§ 8. 1. Sprzedaż i oddawanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości następuje w trybie:

- 1) przetargowym,

2) bezprzetargowym.

2. Zbycie nieruchomości wymaga sporządzenia aktualnego operatu szacunkowego wyceny nieruchomości.

§ 9. 1. Przetarg ogłasza, organizuje i przeprowadza Wójt Gminy.

2. O zastosowanej formie przetargu decyduje Wójt Gminy.

3. Przy ustaleniu zbycia nieruchomości w formie przetargu ograniczonego rodzaj ograniczeń określony zostaje w zarządzeniu Wójta Gminy.

§ 10. 1. W trybie bezprzetargowym nieruchomości mogą być zbywane:

- 1) w przypadkach wyszczególnionych w ustawie o gospodarce nieruchomościami,
- 2) w oparciu o odrębne uchwały Rady Gminy udzielające pierwszeństwa lub zwalniające z obowiązku organizowania przetargu,
- 3) w celu realizacji roszczeń wynikających z kodeksu cywilnego o przeniesienie prawa własności lub użytkowania wieczystego gruntu.

2. Zwalnia się od obowiązku zbycia w drodze przetargu sprzedaż nieruchomości jeżeli następuje ona na rzecz osoby która dzierżawi nieruchomość na podstawie umowy zawartej na co najmniej 10 lat jeżeli nieruchomość została zabudowana na podstawie zezwolenia na budowę a o nabycie ubiega się tylko jeden podmiot.

§ 11. 1. Zbywanie w drodze bezprzetargowej nieruchomości lub jej części niezbędnych do poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej stanowiącej własność lub oddanej w użytkowanie wieczyste, odbywać się będzie na zasadach jak dla nieruchomości przyległej, jeżeli nie mogą być zagospodarowane jako odrębne nieruchomości.

2. Jeżeli część nieruchomości, o których mowa w ust. 1, oddawane są w użytkowanie wieczyste, okres jego trwania należy ustalić w takim wymiarze, by wygasło z datą wygaśnięcia tego prawa w stosunku do nieruchomości przyległej.

§ 12. 1. Samorządowe jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej otrzymują nieruchomości w trwały zarząd.

2. Nieruchomości mogą być oddawane komunalnym jednostkom organizacyjnym w trwały zarząd na cele związane z ich działalnością na zasadach określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami.

3. Ustanowienie trwałego zarządu następuje w drodze decyzji Wójta Gminy po złożeniu wniosku przez jednostkę organizacyjną.

4. Trwały zarząd ustanawia się dla jednostek organizacyjnych na czas nieoznaczony.

Rozdział III

Sprzedaż lokali mieszkalnych oraz sprzedaż i najem lokali użytkowych

§ 13. Sprzedaż lokali mieszkalnych odbywa się z jednoczesną sprzedażą lub oddaniem w użytkowanie wieczyste ułamkowej części nieruchomości gruntowej niezbędnej do racjonalnego korzystania z budynku.

§ 14. Sprzedaż lokali mieszkalnych odbywa się w trybie:

- 1) przetargowym - lokale wolne pod względem fizycznym i prawnym,
- 2) bezprzetargowym - na rzecz najemców.

§ 15. Wyraża się zgodę na udzielenie bonifikaty od ceny nieruchomości przy sprzedaży samodzielnych lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców w wysokości:

- 1) 95% - gdy nabywca dokonuje zapłaty należności jednorazowo;
- 2) 90% - gdy nabywca dokonuje zapłaty należności w ratach.

§ 16. 1. Na wniosek nabywcy cena lokalu mieszkalnego sprzedawanego w drodze bezprzetargowej zostanie rozłożona na raty roczne, maksymalnie na okres nie dłuższy niż 10 lat.

2. Pierwsza rata w wysokości 10% ceny (po uwzględnieniu bonifikaty) płatna jest najpóźniej do dnia zawarcia umowy sprzedaży.

3. Pozostałe raty roczne płatne są w terminie do 31 marca każdego roku, poczynając od roku następnego po dniu zawarcia umowy sprzedaży.

4. Rozłożona na raty nie spłacona część ceny lokalu podlega oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy procentowej równej stopie redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski.

5. Wierzytelność Gminy Elbląg w stosunku do nabywcy lokalu z tytułu nie zapłaconej ceny sprzedaży podlega zabezpieczeniu poprzez ustanowienie hipoteki na lokalu mieszkalnym.

§ 17. 1. Jeżeli nabywca lokalu mieszkalnego sprzedaje lokal przed zapłatą całości ceny, na rzecz osoby innej niż bliska w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami, pozostała rozłożona na raty nie spłacona cena staje się natychmiast wymagalna.

2. Kwota udzielonej bonifikaty, po jej waloryzacji podlega zwrotowi w przypadku, gdy nabywca lokalu mieszkalnego zbył ten lokal na rzecz innej osoby niż osoba bliska lub wykorzystał lokal na inne cele niż mieszkalne przed upływem 5 lat, licząc od daty

jego nabycia. Nie dotyczy to zbycia na cele mieszkalne na rzecz osoby bliskiej w rozumieniu art. 4 pkt 13 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

3. Zasady określone w ust. 2 stosuje się również do osób bliskich, które sprzedadzą lokal mieszkalny nabyty od osoby bliskiej, do którego miały zastosowanie bonifikaty cenowe.

§ 18. 1. Najemcy lokali mieszkalnych wnioskujący o sprzedaż zajmowanych na podstawie umowy najmu lokalu oraz osoby wnioskujące o nabycie nieruchomości gruntowej w drodze bezprzetargowej wnoszą przedpłaty na poczet kosztów związanych z przygotowaniem nieruchomości do zbycia, która podlegają rozliczeniu z nabywcą. Wysokość przedpłaty wynosi 80 % przewidywanych kosztów.

2. Najemcy lokali mieszkalnych nabywający lokale oraz osoby nabywające nieruchomości gruntowe ponoszą koszty sporządzenia niezbędnej dokumentacji geodezyjnej i wyceny nieruchomości określone w ust. 1.

3. Jeżeli z winy nabywcy nie dojdzie do zawarcia umowy notarialnej, nabywcy nie przysługuje zwrot przedpłaty.

4. Nabywcy ponoszą koszty opłat sądowych i notarialnych związanych z ustanowieniem odrębnej własności lokalu i sprzedażą bądź oddaniem w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowych.

§ 19. 1. Sprzedaż lokali użytkowych następuje tylko w drodze przetargu.

2. Najem lokali użytkowych odbywa się w trybie przetargowym.

3. W trybie bezprzetargowym następuje najem lokali użytkowych w przypadku najmu lokalu użytkowego na rzecz podmiotu realizującego zadania własne gminy przewidziane ustawowo.

Rozdział IV

Obciążanie nieruchomości

§ 20. Nieruchomości stanowiące własność Gminy mogą być obciążane ograniczonymi prawami rzeczowymi, w tym:

- 1) służebnościami gruntowymi - jeżeli ma to na celu zwiększenie użyteczności nieruchomości władnącej lub jej części,
- 2) hipotekami jeżeli wynika to z zadań inwestycyjnych Gminy ustalonych w uchwale budżetowej,
- 3) użytkowaniem.

Rozdział V

Dzierżawa i użyczenie gruntów

§ 21. Nieruchomości gruntowe stanowiące własność Gminy Elbląg mogą być wydierżawiane lub wynajmowane oraz użyczane osobom fizycznym, osobom prawnym, państwowym lub samorządowym jednostkom organizacyjnym nie posiadającym osobowości prawnej, jeżeli łącznie:

- 1) nie są przewidziane do sprzedaży bądź nie znajdują nabywcy,
- 2) mogą być przejściowo wykorzystywane na inne cele, niż określa to plan zagospodarowania przestrzennego.

§ 22. 1. Dzierżawa gruntów następuje w drodze przetargu.

2. Bezprzetargowo wydierżawiane są nieruchomości gruntowe do realizacji zadań własnych Gminy przewidzianych ustawowo, a także w przypadku, gdy:

- 1) nieruchomość została zabudowana przez dzierżawcę stałym lub tymczasowym obiektem budowlanym na podstawie posiadanego pozwolenia na budowę,
- 2) na rzecz osoby, która korzystała jako ostatnia z nieruchomości na podstawie umowy przez okres co najmniej 3-ich lat,
- 3) nieruchomość przeznaczona jest na cele:
 - a) upraw rolnych i ogrodniczych,
 - b) prowadzenia działalności turystycznej, rekreacyjnej, kulturalnej,
 - c) prowadzenia działalności charytatywnej-opiekuńczej,
 - d) prowadzenia działalności wychowawczo-oświatowej,
 - e) prowadzenia działalności medycznej, sportowej,
 - f) sakralne,
 - g) urządzenia dróg dojazdowych,
 - h) poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej lub jej części, stanowiącej własność, oddanej w użytkowanie wieczyste wnioskodawcy,
 - i) nieruchomości przylegające bezpośrednio do lokali użytkowych związane z prowadzoną w nich działalnością gospodarczą (np. ogródki gastronomiczne).
3. Na okres do 5 lat wydierżawiane są nieruchomości gruntowe przeznaczone pod uprawy rolne i ogrodnicze.
4. Na okres do 10 lat wydierżawiane są lokale użytkowe i nieruchomości gruntowe przeznaczone w szczególności pod:
 - a) pawilony usługowo-handlowe,
 - b) obiekty związane z prowadzeniem działalności komunalnej,
 - c) obiekty związane z prowadzeniem działalności turystyczno-rekreacyjnej,
 - d) obiekty związane z prowadzeniem działalności charytatywno-opiekuńczej,
 - e) obiekty związane z prowadzeniem działalności wychowawczo-oświatowej,
 - f) obiekty sakralne,