

## UCHWAŁA Nr XXXII/236/10

Rady Gminy Stawiguda

z dnia 30 czerwca 2010 r.

## w sprawie zasad gospodarki nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Stawiguda.

Na podstawie: art. 18 ust. 2 pkt 9, lit. „a”, art. 40 ust. 1 i 2 pkt 3 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. - 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, Nr 80, poz. 717; Dz. U. z 2003 r. Nr 162, poz. 1568 - Rada Gminy w Stawigudzie uchwala, co następuje:

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

**§ 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 mieszkalnych na rzecz najemców.
6. Obciążania nieruchomości.

7. Najem lokali użytkowych.

8. Dzierżawy i użyczenia gruntów.

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

2. Informacja składana jest na pierwszej sesji Rady Gminy po zakończeniu każdego roku.

**§ 4.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stawiguda.

**§ 5.** Traci moc obowiązującą uchwała nr XIV/102/08 Rady Gminy Stawiguda z dnia 30 czerwca 2008 r. w sprawie zasad gospodarki nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Stawiguda opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Warm. Maz. Nr 134, poz. 2111) oraz uchwała nr XXIX/216/2010 z dnia 25 marca 2010 r. w/s obciążania nieruchomości gruntowych stanowiących własność Gminy Stawiguda.

**§ 6.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący Rady  
Maria Dąbrowska

Załącznik nr 1  
do uchwały Nr XXXII/236/10  
Rady Gminy Stawiguda  
z dnia 30 czerwca 2010 r.

## ZASADY GOSPODAROWANIA NIERUCHOMOŚCIAMI STANOWIĄCYMI WŁASNOŚĆ GMINY STAWIGUDA

**Rozdział 1**  
**Zasady ogólne**

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

**§ 2.** Do gminnego zasobu nieruchomości należą nieruchomości, które stanowią przedmiot własności Gminy Stawiguda i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste, oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego gminy.

**§ 3.** Podstawą tworzenia gminnych zasobów nieruchomości są studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy uchwalone na podstawie przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**§ 4.** 1. Gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje Wójt Gminy Stawiguda.

2. Gospodarowanie zasobem polega na:

- 1) ewidencji nieruchomości,
- 2) wycenie tych nieruchomości,
- 3) sporządzeniu planu wykorzystania zasobu,
- 4) zabezpieczeniu nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem,
- 5) naliczaniu należności za nieruchomości udostępnione z zasobu oraz prowadzeniu windykacji tych należności,
- 6) zbywaniu i nabywaniu nieruchomości,

7) wydzierżawianiu, wynajmie i użyczeniu nieruchomości wchodzących w skład zasobu,

8) podejmowaniu czynności w postępowaniu sądowym, a w szczególności w sprawach: dotyczących własności lub innych praw rzeczowych na nieruchomości, o zapłatę należności za korzystanie z nieruchomości, o roszczenia ze stosunku najmu, dzierżawy lub użyczenia, o wpisy w księgach wieczystych, o stwierdzenie nabycia spadku, o stwierdzenie nabycia nieruchomości przez zasiedzenie,

9) przygotowaniu opracowań geodezyjno-prawnych i projektowych, dokonywaniu podziałów oraz scaleń i podziałów nieruchomości, a także wyposażaniu ich, w miarę możliwości, w niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej.

#### **§ 5. 1. Gmina nabywa nieruchomości poprzez:**

- 1) komunalizację w drodze decyzji;
- 2) korzystanie z prawa pierwokupu;
- 3) zamianę na nieruchomości stanowiące własność lub będące w użytkowaniu wieczystym osób fizycznych lub prawnych;
- 4) odpłatne i nieodpłatne nabywanie w drodze umów cywilnoprawnych od osób fizycznych lub prawnych;
- 5) odpłatne i nieodpłatne nabywanie prawa użytkowania wieczystego od osób fizycznych lub prawnych;
- 6) przyjmowanie darowizn;
- 7) scalanie i podział gruntów;
- 8) przejmowanie z mocy prawa;
- 9) inne czynności prawne.

2. Nieruchomości stanowiące własność Gminy mogą być przedmiotem:

- 1) sprzedaży;
- 2) zamiany;
- 3) zrzeczenia się;
- 4) oddania w użytkowanie wieczyste;
- 5) oddania w najem lub dzierżawę;
- 6) użyczenia;
- 7) oddania w trwały zarząd;
- 8) obciążania ograniczonymi prawami rzeczowymi;
- 9) wnoszone jako wkłady niepieniężne (aporty) do spółek;
- 10) przekazywania jako wyposażenie tworzonych p-stw państwowych oraz jako majątek tworzonych fundacji;
- 11) przekazana nieodpłatnie w drodze umowy, w tym również w formie darowizny, partnerowi prywatnemu lub spółce, o której mowa w art. 19 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o partnerstwie publiczno-

prywatnym (Dz. U. Nr 169, poz. 1420) jako wkład własny podmiotu publicznego w celu realizowania zadań publicznych w ramach partnerstwa publiczno - prawnego, z zastrzeżeniem art. 25 o partnerstwie publiczno-prywatnym;

- 12) darowizny na cele publiczne, a także przedmiotem darowizny dokonanej między Skarbem Państwa a gminą, a także między tymi jednostkami samorządowymi.

## **Rozdział 2 Nabywanie nieruchomości**

### **§ 6. 1. Nabycie nieruchomości następuje celem:**

- 1) realizacji zadań własnych gminy;
- 2) tworzenia gminnego zasobu nieruchomości;
- 3) na cele publiczne określone w ustawie o gospodarce nieruchomościami.

2. O nabyciu nieruchomości decyduje Wójt Gminy Stawiguda na podstawie niniejszych zasad.

## **Rozdział 3 Sprzedaż i oddawanie w użytkowanie wieczyste oraz trwały zarząd**

§ 7. 1. Nieruchomości stanowiące własność gminy mogą być przedmiotem:

- 1) sprzedaży osobom fizycznym i prawnym,
- 2) oddanie w użytkowanie wieczyste,
- 3) oddania w trwały zarząd.

2. Sprzedaż i oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości następuje w trybie:

- 1) przetargowym,
- 2) bezprzetargowym.

3. Nieruchomość zbywana jest w drodze bezprzetargowej, jeżeli:

- 1) jest zbywana na rzecz osoby, której przysługuje pierwszeństwo w jej nabyciu, stosownie do art. 34 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami,
- 2) zbycie następuje między Skarbem Państwa a jednostką samorządu terytorialnego oraz między tymi jednostkami,
- 3) jest zbywana na rzecz osób, o których mowa w art. 68 ust. 1 p-kt 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami,
- 4) w drodze zamiany lub darowizny,
- 5) sprzedaż następuje na rzecz jej użytkownika wieczystego, za wyjątkiem nabycia prawa własności dokonywanej w trybie ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności (Dz. U. Nr 175, poz. 1459 z późn. zm.),
- 6) przedmiotem zbycia jest nieruchomość lub jej części, jeżeli mogą poprawić warunki zagospodarowania nieruchomości przyległej, stanowiącej własność lub oddanej w użytkowanie wieczyste osobie, która

zamierza tę nieruchomość lub jej część nabyć, jeżeli nie mogą być zagospodarowane jako odrębne nieruchomości,

- 7) ma stanowić wkład niepieniężny (aport) do spółki albo wyposażenie nowo tworzonej państwowej lub samorządowej osoby prawnej, lub majątek tworzonej fundacji,
- 8) jest zbywana na rzecz kościołów i związków wyznaniowych, mających uregulować stosunki z państwem, na cele działalności sakralnej,
- 9) jest zbywana na rzecz podmiotów, o których mowa w art. 61 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami,
- 10) przedmiotem zbycia jest udział w nieruchomości, a zbycie następuje na rzecz innych współwłaścicieli nieruchomości,
- 11) jest sprzedawana na rzecz partnera prywatnego lub spółki, o której mowa w art. 19 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o partnerstwie publiczno-prywatnym, jako wkład własny podmiotu publicznego, w celu realizacji zadań publicznych, w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego, z zastrzeżeniem art. 25 ustawy o partnerstwie publiczno-prywatnym,
- 12) jest zbywana na rzecz zarządzającego specjalną strefą ekonomiczną, na której terenie jest położona,
- 13) w celu realizacji roszczeń wynikających z kodeksu cywilnego o przeniesienie prawa własności lub użytkowania wieczystego gruntu oraz roszczeń wynikających z art. 209a ustawy o gospodarce nieruchomościami.
- 14) przeznaczona jest 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 w całości przeznaczone są na działalność statutową,
- 15) gdy sprzedaż nieruchomości następuje na rzecz osoby, która dzierżawi nieruchomość na podstawie umowy zawartej co najmniej na 10 lat, jeżeli nieruchomość ta została zabudowana na podstawie zezwolenia na budowę.

#### **Rozdział 4**

##### **§ 8. Ustalanie cen.**

1. Cenę wywoławczą zbywanej nieruchomości ustala się na podstawie jej wartości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym.

2. W przypadku II przetargu cenę wywoławczą ustala się w wysokości do 80 % wartości nieruchomości, jednak nie mniejszej niż 50 % jej wartości.

3. Wymagane wadium wynosi 20 % ceny wywoławczej z zaokrągleniem do pełnych setek.

4. Postąpienie wynosi 1 % ceny wywoławczej z zaokrągleniem w górę do pełnych setek.

5. Cena sprzedaży osiągnięta w przetargu płatna jest jednorazowo przed zawarciem umowy notarialnej, nie później niż do dnia jej zawarcia.

6. W przypadku bezskutecznych dwóch przetargów nieruchomość może być zbyta w drodze rokowań za cenę nie niższą niż 70 % wartości nieruchomości. Rokowania mogą być prowadzone w okresie nie krótszym niż 2 tygodnie ale nie dłuższym niż 6 miesięcy od dnia zamknięcia drugiego przetargu.

7. W przypadku sprzedaży nieruchomości w drodze rokowań po dwóch bezskutecznych przetargach, cena sprzedaży płatna jest jednorazowo na 3 dni przed podpisaniem umowy notarialnej.

**§ 9.** 1. W przypadku oddawanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste:

- 1) stawka procentowa pierwszej opłaty wynosi 25 % ceny nieruchomości gruntowej i jest płatna jednorazowo, nie później niż do zawarcia umowy o oddanie tej nieruchomości w użytkowanie wieczyste;
- 2) stawka procentowa opłaty rocznej za pozostałe nieruchomości gruntowe określone w art. 72 ust. 3 pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami wynosi 3 % ceny nieruchomości gruntowej.

2. Okres użytkowania wieczystego ustala się na okres 99 lat. Okres ten może być krótszy niż 99 lat w następujących przypadkach:

- 1) gdy cel gospodarczy użytkowania wieczystego nie wymaga oddania w gruntu na 99 lat;
- 2) gdy rozwiązania techniczne i technologiczne wskazują na szybkie zużycie obiektów;
- 3) gdy zbywane są grunty zabudowane lub przeznaczone do zabudowy garażami;
- 4) jeżeli nabywcy przysługuje roszczenie, a plan zagospodarowania przestrzennego przewiduje inne rozwiązania;
- 5) gdy zbywane są grunty na poprawę warunków zagospodarowania;
- 6) gdy nabycie prawa użytkowania wieczystego następuje w wyniku zamiany;

3. Gdy grunty są oddawane w użytkowanie wieczyste w trybie art. 209a ustawy o gospodarce nieruchomościami, okres użytkowania wieczystego nieruchomości powinien kończyć się z upływem terminu użytkowania wieczystego działki podstawowej.

**§ 10.** 1. Przetarg ogłasza, organizuje i przeprowadza Wójt Gminy.

2. O zastosowanej formie przetargu decyduje Wójt Gminy zarządzeniem podanym do publicznej wiadomości.

#### **Rozdział 5**

##### **Sprzedaż lokali mieszkalnych i budynków mieszkalnych na rzecz najemców**

**§ 11.** Pierwszeństwo w nabyciu lokali mieszkalnych i budynków stanowiących jeden lokal mieszkalny, przysługuje najemcom, z którymi najem został nawiązany na podstawie umowy najmu na czas nieokreślony.

**§ 12.** 1. Sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców odbywa się z jednoczesną sprzedażą:

- 1) udziału w nieruchomości wspólnej tj. gruncie, części budynku;
- 2) urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właściciela lokalu.

2. Sprzedaż budynków mieszkalnych stanowiących jeden lokal mieszkalny następuje z równoczesną sprzedażą gruntu niezbędnego do prawidłowego funkcjonowania budynku.

**§ 13.** Jeżeli nabywca lokalu mieszkalnego (budynku) sprzeda 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.

**§ 14.1.** Najemcy lokali mieszkalnych i jednorodzinnych budynków mieszkalnych wnoszący o sprzedaż zajmowanych na podstawie umowy najmu lokali, wnoszą przedpłaty w wysokości 500,00 zł.

2. Osoby wnoszące o nabycie nieruchomości gruntowej w drodze bezprzetargowej, oraz:

- a) nabycie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności,
- b) przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności

- wnoszą przedpłaty w wysokości 500 zł na poczet kosztów związanych z przygotowaniem nieruchomości do zbycia.

3. Nabywcy wnoszący o sprzedaż ponoszą koszty związane z wyceną lokalu (budynku) oraz koszty sporządzenia niezbędnej dokumentacji geodezyjnej.

4. Jeżeli z winy nabywcy nie dojdzie do zawarcia umowy notarialnej, wpłacona przedpłata nie podlega zwrotowi.

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

**§ 15.** 1. Przy sprzedaży lokali mieszkalnych i jednorodzinnych budynków stanowiących jeden lokal mieszkalny oraz nieruchomości gruntowych w trybie bezprzetargowym:

- 1) cena nabycia płatna jest jednorazowo, nie później niż na 3 dni przed wyznaczonym terminem zawarcia umowy notarialnej;
- 2) cena nabycia na wniosek nabywcy może być rozłożona na raty, na czas nie dłuższy niż 10 lat,
- 3) pierwsza rata płatna przed zawarciem umowy notarialnej wynosi 20 % ceny nieruchomości, kolejne płatne są w terminach ustalonych w umowie;
- 4) rozłożona na raty kwota podlega zabezpieczeniu hipotecznemu.

2. Niespłacona część ceny z tytułu nabycia nieruchomości w drodze bezprzetargowej, o których

mowa w ust. 1 oraz nabycie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności i przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, podlega oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy procentowej równej stopie redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski z zastosowaniem współczynnika 0,4;

3. W przypadku sprzedaży lokali mieszkalnych i jednorodzinnych budynków mieszkalnych na rzecz najemców, przysznaje się bonifikatę w wysokości 80 % ceny nieruchomości.

4. Obniża się bonifikatę od ceny sprzedawanej nieruchomości lub jej części wpisanej do rejestru zabytków, o której mowa w art. 68 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, z 50 % do 5 %.

## **Rozdział 6 Obciążanie nieruchomości**

**§ 16.** 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) ograniczonym prawem rzeczowym (służebnością przesyłu) na rzecz przedsiębiorców pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, tj. urządzeń służących do doprowadzenia płynów, pary, gazu, energii elektrycznej, telekomunikacyjnej oraz innych podobnych.

## **Rozdział 7 Najem lokali użytkowych**

**§ 1.** 1. Najem wolnych lokali użytkowych odbywa się w trybie przetargowym.

2. W trybie bezprzetargowym następuje najem lokali użytkowych w przypadku:

- 1) ponowienia umów z dotychczasowymi najemcami na dalszy okres;
- 2) najmu lokalu użytkowego na rzecz podmiotu realizującego zadania własne gminy przewidziane ustawowo.

## **Rozdział 8 Dzierżawa, użyczenie gruntów**

**§ 18.** Nieruchomości gruntowe stanowiące własność Gminy Stawiguda mogą być wdzierżawiane lub wynajmowane oraz użyczane osobom fizycznym, osobom prawnym, państwowym lub samorządowym jednostkom organizacyjnym nie posiadającym osobowości prawnej, jeżeli:

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

**§ 19. 1. Dzierżawa gruntów następuje w drodze przetargu.**

2. Bezprzetargowo wydierżawiane są nieruchomości gruntowe niezbędne 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 pozwolenia na budowę oraz zgodnie z ustaleniami planu miejscowego,
- 2) na zasadzie ponowienia zawarcia nowej umowy dzierżawy z dotychczasowym dzierżawcą, która zawarta była przez okres co najmniej 3-lat:
  - a) do 5 lat w przypadku nieruchomości niezabudowanej,
  - b) do 7 lat w przypadku nieruchomości zabudowanej
- 3) nieruchomości przeznaczone są na cele:
  - a) upraw rolnych i ogrodniczych,
  - b) prowadzenie działalności turystycznej, rekreacyjnej, kulturalnej,
  - c) na prowadzenie działalności charytatywno-opiekuńczej,
  - d) prowadzenie działalności wychowawczo-oświatowej,
  - e) na prowadzenie 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 przylegającej bezpośrednio do lokalu użytkowego, związanego z prowadzoną w nim 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 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.

5. Umowy dzierżawy mogą być przedłużane na kolejny okres pod warunkiem, że dotychczasowi dzierżawcy nie posiadają zadłużeń wobec Gminy.

**§ 20. Nieruchomości mogą być użyczane celem:**

- 1) zajęcia terenu w związku z budową urządzeń komunalnych i infrastruktury technicznej, na czas niezbędny do realizacji inwestycji,
- 2) organizacji okolicznościowych imprez,
- 3) wykonywania przez jednostki organizacyjne ich działalności.