

w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Godkowo.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9, lit. "a", art. 40 ust. 1 i 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; z 2003 r. Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457; z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 181, poz. 1337; z 2007 r. Nr 173, poz. 1218; z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458; z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241) oraz art. 13 ust. 1, art. 34 ust. 6, art. 37 ust. 3, art. 43 ust. 6, art. 68 ust. 1 pkt 7, ust. 3, art. 71 ust. 3, art. 72 ust. 1 i 2, art. 76 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. - Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603; zm. Dz. U. z 2004 r. Nr 281, poz. 2782; z 2005 r. Nr 130, poz. 1087, Nr 169, poz. 1420, Nr 175, poz. 1459; z 2006 r. Nr 64, poz. 456, Nr 104, poz. 708, Nr 220, poz. 1601 i 1600; z 2007 r. Nr 69, poz. 468, Nr 173, poz. 1218; z 2008 r. Nr 59, poz. 369; z 2009 r. Nr 19, poz. 100, Nr 42, poz. 335 i 340, Nr 98, poz. 817, Nr 161, poz. 1279 i 1281, Nr 206, poz. 1590) Rada Gminy w Godkowie uchwala, co następuje:

Tytuł I.**ZASADY GOSPODAROWANIA NIERUCHOMOŚCIAMI****Rozdział 1
Zasady ogólne****§ 1.** Ilekcroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami,
- 2) Gminie, Wójcie, jednostce organizacyjnej - należy przez to rozumieć odpowiednio - Gminę Godkowo, Wójta Gminy Godkowo, oraz gminną jednostkę organizacyjną nie posiadającą osobowości prawnej.

§ 2. 1. Gospodarowanie nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy należy do Wójta, który dokonuje wyboru formy prawnej oraz przeznacza nieruchomości do sprzedaży, oddania w użytkowanie wieczyste, oddania w najem lub dzierżawę, użyczenie, oddania w trwały zarząd, zrzeczenia się, zamiany, a także odpłatnego obciążania nieruchomości poprzez ustanawianie na nich ograniczonych praw rzeczowych, takich jak: służebność, użytkowanie.

2. Zgody Rady Gminy wyrażonej odrębną uchwałą wymaga:

- a) przekazanie nieruchomości w drodze darowizny na cele publiczne,
- b) nieodpłatne obciążenie nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi,
- c) obciążenie nieruchomości hipoteką,

d) 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,

e) zbywanie, nabywanie nieruchomości, których wartość przekracza kwotę 5 000 złotych ustaloną przez rzeczoznawcę majątkowego.*

3. Nieruchomości są zbywane w drodze przetargu z zachowaniem warunków określonych w art. 34 ustawy.

4. Oddanie nieruchomości w najem lub dzierżawę następuje w drodze przetargu z zastrzeżeniem nieruchomości stanowiących lokale mieszkalne, lokale socjalne, garaże wzniesione ze środków własnych najemców lub dzierżawców, pomieszczenia przynależne do lokali mieszkalnych i socjalnych.

5. W zakresie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów na dzierżawę i najem nieruchomości stanowiących własność Gminy mają odpowiednio zastosowanie uregulowania ogólnie obowiązujące dotyczące sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego.

6. Umowy najmu lub dzierżawy nieruchomości zawierane są na okres do 10 lat.

7. Gminnym jednostkom organizacyjnym nie posiadającym osobowości prawnej, nieruchomości mogą być przekazywane w trwały zarząd na cele związane z ich działalnością statutową.

8. Warunki, na jakich przekazuje się nieruchomości w trwały zarząd określa decyzja.

9. Nabywanie nieruchomości do gminnego zasobu może następować w drodze:

- a) umowy kupna - sprzedaży,
- b) umowy zamiany,
- c) umowy o przekazaniu na własność lub umowy o oddaniu w użytkowanie wieczyste przez Skarb Państwa, Agencję Własności Rolnej Skarbu Państwa lub inną jednostkę samorządu terytorialnego,
- d) umowy darowizny,
- e) przyjęcia spadku, zapisu lub zrzeczenia się,
- f) wykonania prawa pierwokupu,
- g) decyzji administracyjnych,

h) z mocy prawa.

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

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

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

Rozdział 2

Sprzedaż i oddawanie w użytkowanie wieczyste, wydzierżawianie nieruchomości.

§ 6. 1. Sprzedawane lub oddawane w użytkowanie wieczyste mogą być grunty przeznaczone pod zabudowę:

- 1) budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi i wielorodzinnymi,
- 2) budynkami mieszkalno-usługowymi,
- 3) obiektami sakralnymi,
- 4) obiektami przeznaczonymi na cele charytatywne i opiekuńcze,
- 5) obiektami:
 - a) przemysłowymi,
 - b) handlowymi,
 - c) usługowymi,
 - d) kulturalnymi,
 - e) oświatowymi,
 - f) sportowymi,
 - g) rehabilitacyjnymi,
 - h) użyteczności publicznej,
 - i) garażami.

2. Pierwsza opłata z tytułu nabycia prawa użytkowania wieczystego wynosi 15% w przypadku określonym w § 6 ust. 1 pkt 1, 3, 4 i 5 lit. d, e, f, g, h.*

3. Pierwsza opłata z tytułu nabycia prawa użytkowania wieczystego wynosi 25% w przypadku określonym w § 6 ust. 1 pkt 2, 5 lit. a, b, c, i.*

4. W przypadku nabycia prawa użytkowania wieczystego gruntu przez osoby fizyczne i prawne, które prowadzą działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukową, badawczo-rozwojową, wychowawczą lub sportowo-turystyczną, na cele nie związane z działalnością zarobkową oraz przez kościoły i związki wyznaniowe, mające uregulowane stosunki z państwem, na cele działalności sakralnej stosuje się bonifikaty w wysokości 80 % od pierwszej opłaty.

5. Przy sprzedaży gruntu przeznaczonego na cele jak w pkt 4 stosuje się bonifikatę w wysokości 80% ceny.

6. Grunty stanowiące własność gminy mogą być do czasu realizacji przeznaczenia zgodnego z planem

zagospodarowania przestrzennego wydzierżawione na inne cele.

7. Na okres powyżej 3 lat do 10 lat wydzierżawia się i oddaje w użytkowanie w drodze przetargu grunty przeznaczone:

- a) pod lokalizację nowych obiektów handlowo-usługowych,
- b) inne obiekty o nietrwałej konstrukcji związane z prowadzeniem działalności gospodarczej,
- c) na parkingi strzeżone,
- d) pod budowę obiektów związanych z targowiskiem,
- e) pod obiekty związane z prowadzeniem działalności krajoznawczo-rekreacyjnej,
- f) zabudowane obiektami handlowo-usługowymi, stanowiącymi własność osób fizycznych i prawnych, zlokalizowanymi na obszarze objętym obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego i gdy realizowana na tym terenie funkcja jest zgodna z funkcją wiodącą ustaloną w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego.

8. Przedmiotem oddania w dzierżawę, najem, użytkowanie na okres powyżej 3 lat do lat 10 w drodze przetargu mogą być nieruchomości zabudowane lub ich części przeznaczone na cele:

- a) charytatywne
- b) opiekuńcze
- c) edukacyjne i oświatowe
- d) kulturalne
- e) biurowe
- f) handlowe i usługowe
- g) przemysłu i składu, na obszarach objętych obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego i gdy realizowana na tym terenie funkcja jest zgodna z funkcją wiodącą ustaloną w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego, na rzecz dotychczasowych dzierżawców, którzy dzierżawią nieruchomość na podstawie umowy o okresie trwania co najmniej 10 lat.

9. Wyraża się zgodę na zawieranie w trybie bazprzetargowym na czas oznaczony do 3 lat umów dzierżawy, najmu i użytkowania na nieruchomości wchodzące w skład zasobu nieruchomości Gminy, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość z tym samym sposobem wykorzystania, a dotychczasowy dzierżawca wywiązywał się z warunków umowy i zobowiązań wobec Gminy.

10. Przy przedłużaniu umów dzierżawy na kolejne okresy należy brać pod uwagę stan zagospodarowania nieruchomości pod względem technicznym i estetycznym.*

11. Nieruchomości stanowiące własność gminy mogą być użyczane na czas niezbędny do przekazania nieruchomości na zamierzony cel, określony w planie zagospodarowania przestrzennego gminy. Ponadto nieruchomości stanowiące własność gminy mogą być użyczane na krótki okres na cele związane z organizacją imprez kulturalnych, budowę urządzeń komunalnych i infrastruktury technicznej. Nieruchomości stanowiące własność Gminy mogą być również użyczane podmiotom prowadzącym działalność charytatywną, opiekuńczą, humanitarną, oświatową, wychowawczą oraz w zakresie ochrony zdrowia i życia ludzkiego, na cele służące realizacji tych działalności.*

12. Nieruchomości stanowiące własność gminy mogą być wnoszone jako aport do spółek z o.o. oraz akcyjnych, przekazywane jako wyposażenie nowo tworzonej komunalnej osoby prawnej lub jako majątek tworzonej fundacji.

13. Grunty stanowiące własność gminy mogą być sprzedawane i oddawane w użytkowanie wieczyste w trybie przetargu i bezprzetargowym:

- a) w trybie bezprzetargowym zbywane są nieruchomości w przypadkach wymienionych w ustawie o gospodarce nieruchomościami,
- b) w trybie przetargu wszystkie pozostałe nieruchomości o ile przepisy szczególne nie stanowią inaczej.

Rozdział 3

Sprzedaż lokali mieszkalnych i budynków mieszkalnych na rzecz najemców

§ 7. 1. Przeznacza się do sprzedaży w drodze bezprzetargowej lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach komunalnych osobom, którym ustawa przyznaje pierwszeństwo w ich nabyciu oraz budynki mieszkalne stanowiące w całości przedmiot najmu lub dzierżawy.

2. Sprzedaż lokali mieszkalnych i jednorodzinnych budynków mieszkalnych odbywa się z jednoczesną sprzedażą lub oddaniem w użytkowanie wieczyste ułamkowej części gruntu niezbędnego do racjonalnego korzystania z budynku.

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

§ 8. 1. Cenę sprzedaży lokalu mieszkalnego wraz z ułamkową częścią gruntu zabudowanego budynkiem mieszkalnym w drodze bezprzetargowej ustala się w wysokości równej jego wartości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego. „Oprócz ceny sprzedaży nabywca ponosi koszty przygotowania nieruchomości do sprzedaży.”*

2. Ustala się następujące wysokości bonifikat od cen sprzedaży lokali mieszkalnych sprzedawanych w drodze bezprzetargowej na rzecz ich najemców:

- a) 80% ceny sprzedaży w przypadku jednorazowej zapłaty za lokal. Pozostała po udzieleniu bonifikaty kwota jest płatna najpóźniej w dniu zawarcia aktu notarialnego, przed jego podpisaniem.
- b) 60% ceny sprzedaży w przypadku rozłożenia ceny na raty.

3. Udzielona bonifikata obejmuje należność z tytułu waloryzacji kaucji podlegającej zwrotowi, w związku z nabyciem prawa własności lokalu mieszkalnego.*

4. Na wniosek nabywcy zapłata ceny zostanie rozłożona na raty „miesięczne, kwartalne lub roczne płatne przez czasokres do 10 lat”*. Roszczenia gminy z tego tytułu podlegają zabezpieczeniu hipotecznemu.

5. W razie rozłożenia zapłaty ceny na raty, wysokość pierwszej wpłaty wynosi 20% ceny ustalonej po bonifikacie i jest płatna najpóźniej w dniu zawarcia aktu notarialnego, przed jego podpisaniem.*

6. Rozłożona na raty niespłacona część ceny podlega oprocentowaniu przy zastosowaniu 200% stopy procentowej równej średniej stopie redyskonta weksli stosowanej przez NBP w roku poprzedzającym zapłatę raty.*

§ 9. Nabywcy lokalu mieszkalnego przysługuje jako prawo związane z własnością lokalu, udział w nieruchomości wspólnej, którą stanowią grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku poszczególnych właścicieli lokali.

§ 10. Wolne lokale w budynkach są zbywane jedynie w drodze przetargu.

§ 11.* Sprzedaż mieszkań komunalnych prowadzona będzie w następującym trybie:

- 1) rozpoczęcie czynności związanych z wyceną lokalu oraz podziałem geodezyjnym uzależnia się od złożenia wniosku przez zainteresowanego oraz wniesienia wadium na pokrycie kosztów sprzedaży,
- 2) wysokość wadium ustala się w oparciu o przewidziany koszt czynności określonych w pkt 1,
- 3) w przypadku rezygnacji wnioskodawcy z kupna lokalu mieszkalnego, wadium podlega zwrotowi w części, jaka pozostanie po pokryciu poniesionych kosztów przygotowania nieruchomości do sprzedaży.

Rozdział 4

Zasady sprzedaży lokali o przeznaczeniu innym niż mieszkalne

§ 12.* 1. Pierwszeństwo w nabywaniu lokali użytkowych przeznaczonych do sprzedaży przysługuje tym najemcom, dzierżawcom, którzy spełniają łącznie następujące warunki:

- 1) nie są dłużnikami gminy z tytułu najmu lub dzierżawy lokalu,
- 2) przed złożeniem wniosku o nabycie lokalu korzystają z lokalu nie krócej niż 5 lat na podstawie jednej lub kilku następujących po sobie umów najmu lub dzierżawy,
- 3) korzystają z lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem określonym w umowie.

§ 13. Wójt może odmówić przeznaczenia lokalu użytkowego do sprzedaży w uzasadnionych przypadkach, a w szczególności:

- a) jeżeli lokal znajduje się w budynku wpisanym do rejestru zabytków,
- b) jeżeli lokal jest lub będzie wykorzystywany do realizacji zadań Gminy,
- c) jeżeli lokal znajduje się w budynku przeznaczonym do remontu kapitalnego.

§ 14. 1. Ceną sprzedaży lokalu jest wartość ustalona przez rzeczoznawcę majątkowego. „Oprócz ceny sprzedaży nabywca ponosi koszty przygotowania nieruchomości do sprzedaży”*.

2. „Cenę sprzedaży lokalu określonego w § 12 na wniosek nabywcy można rozłożyć na 10 rat kwartalnych.”*

Roszczenia gminy z tego tytułu podlegają zabezpieczeniu hipotecznemu.

3. W razie rozłożenia zapłaty ceny na raty, wysokość pierwszej wpłaty wynosi 30% ceny ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego i jest płatna najpóźniej w dniu zawarcia umowy notarialnej, przed jej podpisaniem.*

4. Rozłożona na raty niespłacona część ceny podlega oprocentowaniu przy zastosowaniu 200% stopy procentowej równej średniej stopie redyskonta weksli stosowanej przez NBP w roku poprzedzającym zapłatę raty.*

§ 15. Sprzedaż wolnych lokali oraz takich, których nie nabyły osoby określone w § 12, następuje w drodze przetargu.

§ 16. Sprzedaż lokalu prowadzona będzie w trybie określonym w § 10 niniejszej uchwały.

§ 17. Sprzedaż następuje łącznie z oddaniem w użytkowanie wieczyste lub sprzedażą gruntu niezbędnego do racjonalnego korzystania z lokalu.

Rozdział 5

Zasady gospodarki gruntami zabudowanymi garażami, gruntami przeznaczonymi pod budowę garażami, pomieszczeniami gospodarczymi (komórkami) i innymi pomieszczeniami

§ 18. Garaże mogą być budowane na gruntach sprzedanych lub oddanych w użytkowanie wieczyste na ten cel.

§ 19. 1. Sprzedaż lub oddanie gruntów w użytkowanie wieczyste następuje w drodze przetargu.

2. Pierwszy przetarg jest przetargiem ustnym ograniczonym do mieszkańców nieruchomości przyległych, o ile nie posiadają garażu lub działki pod jego budowę. Kolejny przetarg jest przetargiem nieograniczonym.*

3. Określenie kategorii osób uprawnionych do wzięcia udziału w przetargu ustnym ograniczonym, nastąpi każdorazowo w wykazie o wytypowaniu nieruchomości do sprzedaży lub do oddania w użytkowanie wieczyste.*

§ 20. 1. Garaże wybudowane na podstawie pozwolenia na budowę, jeżeli ich położenie w chwili złożenia wniosku jest zgodne z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego mogą być sprzedawane wraz ze sprzedażą lub oddaniem w użytkowanie wieczyste gruntu, na którym się znajdują na rzecz najemców lub dzierżawców na zasadzie pierwszeństwa w drodze bezprzetargowej.

2. Ceną sprzedaży jest wartość określona przez rzeczoznawcę majątkowego, „powiększona o koszty przygotowania do sprzedaży”*. Poniesione za zgodą właściciela nieruchomości nakłady na budowę podlegają zaliczeniu na poczet ceny nabycia.

§ 21. 1. Garaże wolne, jeżeli ich położenie jest zgodne z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego podlegają w pierwszej kolejności wytypowaniu do sprzedaży wraz ze sprzedażą lub

oddaniem w użytkowanie wieczyste gruntu, na którym się znajdują.

2. Sprzedaż odbywa się w formie przetargu, dla którego znajdują odpowiednie zastosowanie przepisy § 19 „ust. 2”* i 3.

§ 22. 1. W przypadku, gdy położenie garażu jest niezgodne z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego albo, gdy przetargi, o których mowa w § 19 nie dojdą do skutku, garaż przeznacza się do oddania w najem lub dzierżawę.

2. Oddanie w najem lub w dzierżawę następuje w drodze przetargu, dla którego znajdują odpowiednie zastosowanie przepisy § 19 „ust. 2”* i 3.

§ 23. Pomieszczenia gospodarcze (komórki) znajdujące się w budynkach mieszkalnych i poza nimi, jeżeli nie zostały sprzedane, mogą być oddawane w najem lub dzierżawę.

§ 24. 1. Umowy najmu na pomieszczenia gospodarcze (komórki) i inne zawiera Wójt.

2. W umowach, o których mowa w ust. 1 należy zamieszczać szczegółowe warunki najmu oraz odpowiednie postanowienia umożliwiające aktualizację wysokości czynszu.*

3. Aktualizacji wysokości czynszu nie przeprowadza się, gdy od ustalenia czynszu w drodze przetargu nie minął rok oraz gdy aktualizacja spowodowałaby obniżenie czynszu.*

4. Umowy najmu zawierane są na czas nieokreślony.

5. Wójt określa na każdy rok w terminie do końca roku poprzedzającego w drodze zarządzenia ramowe stawki czynszu za oddanie w najem lub dzierżawę garaży, pomieszczeń gospodarczych (komórek) i innych pomieszczeń w trybie bezprzetargowym.

Rozdział 6

Przepisy końcowe

§ 25. Tracą moc: uchwała Nr XV/78/2000 r. Rady Gminy Godkowo z dnia 15 czerwca 2000 r. w sprawie zasad gospodarowania zasobem nieruchomości stanowiących własność Gminy Godkowo; uchwała Nr XIX/101/2004 r. Rady Gminy Godkowo z dnia 30 listopada 2004 r. zmieniająca uchwałę w sprawie zasad gospodarowania zasobem nieruchomości stanowiących własność Gminy Godkowo; uchwała Nr X/32/2007 Rady Gminy Godkowo z dnia 31 sierpnia 2007 r. zmieniająca uchwałę w sprawie zasad gospodarowania zasobem nieruchomości stanowiących własność Gminy Godkowo.

§ 26. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Godkowo.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Jerzy Ciesielski

* Rozstrzygnięcie nadzorcze Wojewody Warmińsko-Mazurskiego
- PN.0911-118/10 z dnia 1 czerwca 2010 r.