

w sprawie określenia zasad gospodarki nieruchomościami

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a i pkt 15 oraz art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (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, Nr 181, 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, z 2010 r. Dz. U. nr 28, poz. 142 i 146), art. 13 ust. 1, art. 14 ust. 5, art. 34 ust. 6 i 6a, art. 37 ust. 3 i 4, 70 ust. 4 i art. 71 ust. 3, art. 72 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603, 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, Nr 220, poz. 1600, Nr 220, poz. 1601, Dz. U. z 2007 r. Nr 69, poz. 468, Nr 173, poz. 1218, Dz. U. z 2008 r. Nr 59, poz. 369, Nr 220, poz. 1412, Dz. U. z 2009 r. Nr 19, poz. 100, Nr 42, poz. 335, Nr 42, poz. 340, Nr 98, poz. 817, Nr 161, poz. 1279, Nr 161, poz. 1281, Nr 206, poz. 1590, z 2010 r. Nr 28, poz. 146, Nr 47, poz. 278) Rada Miasta Olsztyn uchwala, co następuje:

Rozdział I ZASADY OGÓLNE

§ 1. Uchwała określa zasady gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Olsztyn oraz zasady nabywania nieruchomości.

§ 2. Ileć, w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Olsztyn;
- 2) Radzie – należy przez to rozumieć Radę Miasta Olsztyn;
- 3) Prezydencie – należy przez to rozumieć Prezydenta Miasta Olsztyn;
- 4) Ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.);
- 5) Nieruchomościach – należy przez to rozumieć prawo własności, użytkowania wieczystego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, jak również udziały w tych prawach;
- 6) Jednostkach organizacyjnych – należy przez to rozumieć gminne jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej;
- 7) Zbyciu – należy przez to rozumieć zbycie w rozumieniu art. 4 pkt 3b Ustawy.

§ 3. W zakresie nie zastrzeżonym dla Rady w ustawie, przepisach szczególnych lub niniejszych zasadach nieruchomościami Gminy gospodaruje Prezydent.

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

- 1) sprzedaży;
- 2) oddawania w użytkowanie wieczyste;

- 3) zamiany;
- 4) dzierżawy;
- 5) najmu;
- 6) użyczenia;
- 7) obciążenia ograniczonymi prawami rzeczowymi;
- 8) wkładu niepieniężnego (aportu) do spółek;
- 9) darowizny;
- 10) oddawania w trwały zarząd;
- 11) oddawania do korzystania w granicach zwykłego zarządu;
- 12) przekazania jako majątek tworzonych fundacji oraz związków międzygminnych;
- 13) administrowania nieruchomościami przez jednostki organizacyjne Gminy.

2. Gospodarka nieruchomościami realizowana jest w oparciu o obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku ich braku studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy lub na podstawie decyzji określających przeznaczenie nieruchomości.

§ 5. Do wyłącznej kompetencji Rady należy wyrażenie zgody na:

- 1) wnoszenie nieruchomości jako wkłady niepieniężne (aporty) do spółek;
- 2) przekazywanie nieruchomości jako majątek tworzonych fundacji;
- 3) dokonywanie darowizny nieruchomości;
- 4) dokonywanie zamiany nieruchomości;
- 5) zbywanie nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego;
- 6) zbywanie nieruchomości na rzecz zarządzającego specjalną strefą ekonomiczną;
- 7) zbywanie w trybie bezprzetargowym nieruchomości lub jej części, o powierzchni powyżej 300 m², niezbędnych do poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej, stanowiącej własność lub będącej w użytkowaniu wieczystym osoby, która zamierza tę nieruchomość lub jej część nabyć, jeżeli nie mogą być zagospodarowane jako odrębne nieruchomości;
- 8) zbywanie nieruchomości w trybie bezprzetargowym osobom fizycznym i osobom prawnym, które prowadzą działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukową, badawczo-rozwojową, wychowawczą lub sportowo-turystyczną, na cele nie związane z działalnością zarobkową;
- 9) zwolnienie z obowiązku zbycia w trybie przetargu nieruchomości przeznaczonych 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 przeznacza się w całości na działalność statutową;
- 10) zbywanie nieruchomości na rzecz kościołów i związków wyznaniowych, mających uregulowane stosunki z państwem, na cele działalności sakralnej;
- 11) udzielanie bonifikaty od ceny nieruchomości przy sprzedaży;

- 12) zmianę wysokości bonifikaty od ceny sprzedaży dla nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków;
13) nabycie nieruchomości, z zastrzeżeniem § 6 ust. 3 niniejszej uchwały.

Rozdział II

ZASADY NABYWANIA NIERUCHOMOŚCI

§ 6. 1. Poza przypadkami gdy ustawa albo przepis szczególny przewidują taki obowiązek, Prezydent nabywa nieruchomości powiększając majątek Gminy (w tym do Gminnego zasobu nieruchomości), jeżeli są one niezbędne do realizacji celów publicznych i zadań własnych Miasta.

2. Nieruchomości nabywa się pod każdym tytułem prawnym, w tym poprzez zamianę.

3. Bez zgody Rady Prezydent może nabywać nieruchomości:

- a) przeznaczone na lokale komunalne i socjalne,
- b) jeżeli ich nabycie skutkuje znaczącym zmniejszeniem lub zaspokojeniem wierzytelności Gminy wobec właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości, a egzekucja jest nieskuteczna,
- c) jeżeli ich nabycie przyczynia się lub powoduje powstanie zwartego kompleksu nieruchomości, ułatwiając gospodarowanie nimi,
- d) jeżeli ich nabycie następuje nieodpłatnie,
- e) w celu regulacji stanu prawnego nieruchomości,
- f) stanowiące udział we współwłasności nieruchomości.

4. W przypadkach niewymienionych w ust. 3 nabycie nieruchomości jest możliwe po uzyskaniu zgody Rady.

5. Cenę nabycia nieruchomości ustala Prezydent kierując się m.in. wartością określoną przez rzeczoznawcę majątkowego.

6. Cena nabycia nieruchomości może być zapłacona jednorazowo w ramach posiadanych środków w budżecie gminy, lub rozłożona na raty. O oprocentowaniu rat rozstrzyga każdorazowo zawarta umowa.

Rozdział III

SPRZEDAŻ I ODDAWANIE NIERUCHOMOŚCI W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE

§ 7. Nieruchomości sprzedaje się oraz oddaje w użytkowanie wieczyste w trybie i na zasadach przewidzianych w Ustawie z zastrzeżeniem niniejszych zasad.

§ 8. 1. Poza przypadkami, gdy Ustawa albo przepis szczególne przewidują taki obowiązek, Prezydent, kierując się położeniem nieruchomości, jej przeznaczeniem lub innymi ważnymi względami może przeznaczyć do sprzedaży lub oddania w użytkowanie wieczyste nieruchomości:

- a) niezabudowane, a przeznaczone do zabudowy,
- b) zabudowane obiektami budowlanymi przeznaczone do przebudowy, nadbudowy, rozbudowy, kapitalnego remontu lub rozbiórki,
- c) zabudowane obiektami zabytkowymi wymagającymi odbudowy lub remontu,
- d) przeznaczone na poprawę warunków zagospodarowania.

2. Nieruchomość może być oddana w użytkowanie wieczyste na czas krótszy niż 99 lat w następujących przypadkach:

- a) gdy oddawany jest w użytkowanie wieczyste udział w gruncie związany ze sprzedażą lokali mieszkalnych, użytkowych lub niezbędny do obsługi garażu,
- b) gdy grunt oddawany jest w użytkowanie wieczyste na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej.

3. Jeżeli nieruchomości, o których mowa w ust. 2 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, przy czym okres na jaki następuje oddanie nie może być krótszy niż 40 lat.

4. Prezydent może dokonać, bez zgody Rady zmiany prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, nabytych na podstawie różnych tytułów prawnych w zakresie sposobu, celu, przeznaczenia, okresu trwania i korzystania z nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste.

5. Jeżeli jest to konieczne to wraz z oddaniem gruntu w użytkowanie wieczyste następuje przeniesienie prawa własności do położonych na nieruchomości budynków.

§ 9. 1. Sprzedaż lub oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste następuje w trybie:

- a) przetargowym,
- b) bezprzetargowym.

2. O wyborze trybu sprzedaży lub oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste decyduje Prezydent.

3. Zwalnia się z obowiązku zbycia w drodze przetargu nieruchomości:

- a) niezbędne do poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej, stanowiącej własność lub będącej w użytkowaniu wieczystym osoby, która zamierza tę nieruchomość nabyć,
- b) przeznaczonych na realizację budownictwa mieszkaniowego oraz infrastruktury technicznej lub innych celów publicznych, jeżeli cele te będą realizowane przez podmioty, dla których są celami statutowymi, i których dochody przeznaczone są w całości na działalność statutową,
- c) gdy są zbywane na rzecz osoby, która dzierżawi nieruchomość na podstawie umowy zawartej na co najmniej 10 lat, jeżeli nieruchomość ta została zabudowana na podstawie zezwolenia na budowę.
- d) zbywana jest na rzecz osoby, której przysługuje pierwszeństwo jej nabycia.

4. Zwolnienia, o którym mowa w ust. 3, nie stosuje się, jeżeli o nabycie nieruchomości ubiega się więcej niż jedna osoba.

§ 10. 1. Sprzedaż nieruchomości zabudowanych w trybie bezprzetargowym następuje wraz z gruntem niezbędnym do racjonalnego korzystania z budynku na zasadach wskazanych w § 13 ust. 1 niniejszej uchwały.

2. W przypadku dzierżawców, którzy ponieśli nakłady na budowę lub nabycie obiektów budowlanych, sprzedaż nieruchomości po spełnieniu warunków określonych w § 13 ust. 1 niniejszej uchwały następuje z zaliczeniem w/w nakładów na poczet sprzedaży, a w innych przypadkach sprzedaż następuje wraz ze sprzedażą obiektów.

3. W przypadku dzierżawców gruntów zabudowanych garażami sprzedaż nieruchomości nastąpi po spełnieniu

warunków określonych w § 13 ust. 1 niniejszej uchwały wraz ze sprzedażą lub oddaniem w użytkowanie wieczyste udziału w gruncie niezbędnym do obsługi garażu przy zastosowaniu pierwszej opłaty w wysokości 25% ceny nieruchomości gruntowej i stawki procentowej opłaty rocznej ustalonej odrębną uchwałą Rady Miasta.

4. W przypadku zbywania nieruchomości na cele poprawy warunków zagospodarowania, na własność, dopuszcza się sprzedaż na raty według następujących zasad:

- a) jeżeli nieruchomość lub jej część zbywana jest celem poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystywanej na cele mieszkaniowe, cena może być rozłożona do:
 - 5 lat, przy oprocentowaniu niespłaconej części ceny w wysokości 3% w stosunku rocznym liczonej od dnia zawarcia aktu notarialnego,
 - 10 lat, przy oprocentowaniu niespłaconej części ceny w wysokości 5% w stosunku rocznym liczonej od dnia zawarcia aktu notarialnego.
- b) jeżeli nieruchomość lub jej część zbywana jest celem poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystywanej na inne cele niż mieszkaniowe, cena może być rozłożona do:
 - 3 lat – przy oprocentowaniu niespłaconej części ceny w wysokości 120% stopy redyskonta weksli stosowanej przez NBP w stosunku rocznym liczonej od dnia zawarcia aktu notarialnego,
 - 5 lat – przy oprocentowaniu niespłaconej części ceny w wysokości 180% stopy redyskonta weksli stosowanej przez NBP w stosunku rocznym liczonej od dnia zawarcia aktu notarialnego.

5. Zasady określone w ust. 4. mają zastosowanie także w przypadku sprzedaży nieruchomości na raty na rzecz dotychczasowych użytkowników wieczystych z wyjątkiem nabycia prawa własności dokonywanej w trybie ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości.

§ 11. W przypadku zbycia nieruchomości w trybie bezprzetargowym koszty przygotowania nieruchomości do zbycia (w tym koszty sporządzenia wyceny) oraz koszty aktu notarialnego ponosi nabywca.

§ 12. 1. Zniesienie współwłasności nieruchomości następuje poprzez przeniesienie udziałów Gminy na rzecz pozostałych współwłaścicieli z obowiązkiem spłaty lub na rzecz osób trzecich.

2. Nabywcę udziałów wyłania się w trybie przetargowym. Od tego trybu można odstąpić w przypadku, gdy zbycie następuje na rzecz innych współwłaścicieli.

3. Zniesienie współwłasności może również nastąpić poprzez podział nieruchomości lub ustanowienie odrębnej własności lokali, jeżeli jest to uzasadnione potrzebami Gminy.

§ 13. 1. Przyznaje się dzierżawcom gruntów zabudowanych budynkami wzniesionymi przez nich lub ich poprzedników prawnych pierwszeństwo w ich nabyciu o ile łączny okres nieprzerwanej dzierżawy wynosi co najmniej 3 lata i z tego tytułu nie posiadają zaległości i został spełniony warunek wskazany w art. 37 ust. 3 Ustawy.

2. Sprzedaż nieruchomości zabudowanych osobom, o których mowa w ust. 1 w trybie bezprzetargowym odbywa się w dwóch formach:

- a) za jednorazową spłatą,
- b) w systemie ratalnym, w przypadku gdy cena zbywanej nieruchomości gruntowej przekracza kwotę 20.000 zł i może być rozłożona:
 - do 3 lat – przy oprocentowaniu niespłaconej części ceny w wysokości 120% stopy redyskonta weksli stosowanej przez NBP w stosunku rocznym liczonej od dnia zawarcia aktu notarialnego,
 - do 5 lat – przy oprocentowaniu niespłaconej części ceny w wysokości 180% stopy redyskonta weksli stosowanej przez NBP w stosunku rocznym liczonej od dnia zawarcia aktu notarialnego.

Rozdział IV SPRZEDAŻ LOKALI MIESZKALNYCH

§ 14. Postanowienia niniejszego rozdziału dotyczą sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących przedmiot odrębnej własności lub które w dacie sprzedaży zostaną wyodrębnione jako samodzielne lokale mieszkalne.

§ 15. Decyzję o przeznaczeniu lokali mieszkalnych do sprzedaży podejmuje Prezydent.

§ 16. 1. W przypadku zbywania lokali mieszkalnych pierwszeństwo w ich nabyciu przysługuje najemcom, których najem został nawiązany na podstawie pisemnej umowy zawartej na czas nieokreślony.

2. W przypadku przeznaczenia lokalu mieszkalnego do sprzedaży, osoby uprawnione do pierwszeństwa w jego nabyciu, zawiadamia się na piśmie o przeznaczeniu lokalu do zbycia oraz o przysługującym im prawie pierwszeństwa.

3. Osoby o których mowa w ust. 1 korzystają z prawa pierwszeństwa nabycia lokalu mieszkalnego jeżeli złożą wniosek o nabycie w terminie 60 dni licząc od dnia doręczenia zawiadomienia, wraz z pisemnym oświadczeniem, że wyrażają zgodę na cenę ustaloną w sposób określony w ustawie.

§ 17. 1. Sprzedaż lokali mieszkalnych odbywa się z jednoczesną sprzedażą lub oddaniem w użytkowanie wieczyste udziału w gruncie niezbędnym do racjonalnego korzystania z budynku. Przy sprzedaży lokali mieszkalnych wraz z oddaniem nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste ustala się pierwszą opłatę z tytułu użytkowania wieczystego w wysokości 25% ceny nieruchomości gruntowej.

2. Wyłącza się ze sprzedaży:

- a) lokale socjalne oraz lokale w budynkach pozostających w 100% własnością gminy ustalone odrębną uchwałą Rady,
- b) lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach: szkół, internatów, burs, ośrodków szkolno-wychowawczych.

3. W przypadku bezprzetargowej sprzedaży lokali mieszkalnych dopuszcza się:

- a) zbycie za jednorazową spłatą, lub
- b) zbycie w systemie ratalnym, w którym spłata ceny lokalu może być rozłożona na okres do 10 lat przy oprocentowaniu niespłaconej części ceny w wysokości 3% w stosunku rocznym.

4. Ratalna sprzedaż lokali mieszkalnych odbywa się wraz z:

- a) ratalną sprzedażą udziału w gruncie przy zastosowaniu oprocentowania niespłaconej części ceny jak dla zbywanych lokali, lub
- b) oddaniem w użytkowanie wieczyste udziału w gruncie niezbędnym do racjonalnego korzystania z budynku, przy zastosowaniu niespłaconej części pierwszej opłaty z tytułu ustanowienia użytkowania wieczystego gruntu jak dla zbywanych lokali.

Rozdział V SPRZEDAŻ LOKALI UŻYTKOWYCH

§ 18. Postanowienia niniejszego rozdziału stosuje się do sprzedaży lokali użytkowych (przeznaczonych na inne cele niż mieszkalne) stanowiących przedmiot odrębnej własności lub które w dacie sprzedaży zostaną wyodrębnione jako samodzielne lokale użytkowe.

§ 19. Decyzję o przeznaczeniu lokali użytkowych do sprzedaży podejmuje Prezydent.

§ 20. 1. W przypadku zbywania lokali użytkowych pierwszeństwo w ich nabyciu przysługuje najemcom i dzierżawcom, którzy:

- a) są najemcami przez łączny nieprzerwany okres co najmniej trzech lat, przy czym najem został nawiązany na podstawie pisemnej umowy zawartej na czas nieokreślony i z tego tytułu nie posiadają zaległości,
- b) są dzierżawcami przez łączny nieprzerwany okres co najmniej trzech lat, przy czym dzierżawa została nawiązana na podstawie pisemnej umowy zawartej na czas nieokreślony i z tego tytułu nie posiadają zaległości.

2. Do wymaganego okresu dzierżawy i najmu o którym mowa w ust. 1. nie wlicza się okresu podnajmu lub poddzierżawy lokalu użytkowego.

3. W przypadku przeznaczenia lokalu użytkowego do sprzedaży, osoby uprawnione do pierwszeństwa w jego nabyciu, zawiadamia się na piśmie o przeznaczeniu lokalu do zbycia oraz o przysługującym im prawie pierwszeństwa.

4. Osoby o których mowa w ust. 1 korzystają z prawa pierwszeństwa nabycia lokalu użytkowego jeżeli złożą wniosek o nabycie w terminie 60 dni licząc od dnia doręczenia zawiadomienia, wraz z pisemnym oświadczeniem, że wyrażają zgodę na cenę ustaloną w sposób określony w ustawie.

§ 21. 1. Sprzedaż lokali użytkowych odbywa się z jednoczesną sprzedażą lub oddaniem w użytkowanie wieczyste udziału w gruncie niezbędnym do racjonalnego korzystania z budynku. Przy sprzedaży lokali użytkowych wraz z oddaniem nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste ustala się pierwszą opłatę z tytułu użytkowania wieczystego w wysokości 25% ceny nieruchomości gruntowej i stawki procentowej opłaty rocznej ustalonej odrębną uchwałą Rady.

2. W przypadku bezprzetargowej sprzedaży lokali użytkowych dopuszcza się:

- a) zbycie za jednorazową spłatą,
- b) zbycie w systemie ratalnym, w którym spłata ceny lokalu może być rozłożona:
 - do 3 lat – przy oprocentowaniu niespłaconej części ceny w wysokości 120% stopy redyskonta weksli stosowanej przez NBP w stosunku rocznym liczonym od dnia zawarcia umowy sprzedaży, lub

- do 5 lat – przy oprocentowaniu niespłaconej części ceny w wysokości 180% stopy redyskonta weksli stosowanej przez NBP w stosunku rocznym liczonym od dnia zawarcia umowy sprzedaży.

3. Ratalna sprzedaż lokali użytkowych odbywa się wraz z:

- a) ratalną sprzedażą udziału w gruncie niezbędnym do racjonalnego korzystania z budynku, przy zastosowaniu oprocentowania niespłaconej części ceny jak dla zbywanych lokali, lub
- b) oddaniem w użytkowanie wieczyste udziału w gruncie niezbędnym do racjonalnego korzystania z budynku, przy zastosowaniu oprocentowania niespłaconej części pierwszej opłaty z tytułu ustanowienia użytkowania wieczystego gruntu jak dla zbywanych lokali.

§ 22. 1. Sprzedaż garaży w budynkach jednolokalowych dokonuje się, z uwzględnieniem potrzeby Gminy oraz postanowień niniejszego paragrafu.

2. Sprzedaż garaży odbywa się z jednoczesną sprzedażą gruntu pod garażami wraz ze sprzedażą lub oddaniem w użytkowanie wieczyste udziału w gruncie niezbędnym do jego obsługi.

3. Grunt niezbędny do obsługi garażu jest sprzedawany lub oddawany w użytkowanie wieczyste przy zastosowaniu pierwszej opłaty w wysokości 25% ceny nieruchomości gruntowej i stawki procentowej opłaty rocznej ustalonej odrębną uchwałą Rady.

Rozdział VI ODLICZANIE NAKŁADÓW OD CENY NABYCIA LOKALU W ZWIĄZKU Z PONIESIONYMI KOSZTAMI NA PRZEBUDOWĘ LUB ROZBUDOWĘ BUDYNKU

§ 23. 1. Nakłady poniesione na przebudowę lub rozbudowę budynku w wyniku czego nastąpiło wyodrębnienie lokalu mogą być odliczone od ceny sprzedaży lokalu – w oparciu o art. 218 ustawy o gospodarce nieruchomościami – na podstawie umowy, zawartej pomiędzy Prezydentem m. Olsztyn a przyszłym najemcą lokalu, w której uzgodniono wykonanie określonych prac budowlanych.

2. Określenie zakresu prac ustala się w umowie, na podstawie dokumentacji projektowej zatwierdzonej przez Wydział Architektury i Budownictwa oraz w oparciu o szacunkowy koszt przebudowy lub rozbudowy budynku w wyniku czego nastąpi wyodrębnienie lokalu.

Rozdział VII OBCIĄŻANIE NIERUCHOMOŚCI OGRANICZONYMI PRAWAMI RZECZOWYMI

§ 24. 1. Nieruchomości gminne mogą być obciążane odpłatnie lub nieodpłatnie ograniczonymi prawami rzeczowymi w szczególności służebnościami.

2. Obciążenie nieruchomości służebnością nie może powodować utraty możliwości jej zagospodarowania zgodnie z obowiązującymi przepisami.

3. Tryb oraz formę obciążania nieruchomości określi Prezydent z zastrzeżeniem postanowień niniejszej uchwały.

Rozdział VIII

PRZEKAZYWANIE NIERUCHOMOŚCI W UŻYTKOWANIE, DZIERŻAWĘ ORAZ ICH OBCIĄŻANIE NA PODSTAWIE INNYCH TYTUŁÓW PRAWNYCH

§ 25. 1. Prezydent może przekazać nieruchomość w użytkowanie, dzierżawę oraz udostępnić 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 trybie bezprzetargowym w zawartej umowie.

3. Udostępniając nieruchomość, Prezydent jest zobowiązany przestrzegać jej przeznaczenia oraz określać czas trwania umów z uwzględnieniem planowanych terminów realizacji zadań Gminy obejmujących przekazywane nieruchomości.

§ 26. 1. Przedmiotem dzierżawy mogą być nieruchomości, które nie są wykorzystywane zgodnie z przeznaczeniem określonym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, lecz jednorazowo na okres nie dłuższy niż 3 lata, z możliwością zawierania umów na kolejny okres.

2. Na okres powyżej 3 lat i nie dłuższy niż 20 lat mogą być wydierżawiane nieruchomości przeznaczone pod:

- 1) pawilony handlowo-usługowe;
- 2) inne obiekty o konstrukcji przenośnej;
- 3) stawy rybne;
- 4) obiekty związane z prowadzeniem działalności komunalnej;
- 5) obiekty związane z prowadzeniem działalności turystyczno-rekreacyjnej;
- 6) obiekty związane z prowadzeniem działalności charytatywno-opiekuńczej;
- 7) obiekty sakralne;
- 8) obiekty związane z prowadzeniem działalności sportowej o charakterze usługowym;
- 9) obiekty związane z prowadzeniem działalności sportowej;
- 10) obiekty związane z prowadzeniem działalności rozrywkowej;
- 11) garaże murowane;
- 12) obiekty kulturalne oraz oświatowe;
- 13) obiekty przemysłowe, składowe i magazynowe;
- 14) kabiny i szafki telefoniczne;
- 15) wejścia do lokali (schody);
- 16) pochylnie dla osób niepełnosprawnych;
- 17) słupy energetyczne z zasięgiem ich oddziaływania oraz stacje transformatorowe.

3. Na czas nieoznaczony mogą być wydierżawiane nieruchomości gruntowe przeznaczone pod uprawy warzywne, rolne oraz zieleńce.

4. Umowy dzierżawy mogą być zawierane na kolejny okres pod warunkiem, że dotychczasowi dzierżawcy nie posiadają zadłużeń wobec gminy. Przy zawieraniu kolejnych umów dzierżawy nieruchomości zabudowanych należy brać pod uwagę stan techniczny i estetyczny obiektów.

§ 27. 1. Wydierżawianie nieruchomości na okres powyżej 3 lat następuje w trybie przetargowym, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Od trybu przetargowego o którym mowa w ust. 1. można odstąpić jeżeli oddanie w dzierżawę następuje:

- a) po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat z dotychczasowymi dzierżawcami zawierane są kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość,
- b) z nowymi podmiotami gospodarczymi powstałymi z udziałem dotychczasowych dzierżawców,
- c) z wstępnymi, zstępnymi, pełnoletnim rodzeństwem i małżonkiem dzierżawcy,
- d) z podmiotami gospodarczymi, które nabędą od dzierżawcy nakłady znajdujące się na gruncie dzierżawionym od Gminy,
- e) z podmiotami, które utworzą nowe miejsca pracy i w znacznym stopniu przyczynią się do zmniejszenia bezrobocia, za zgodą Rady,
- f) dla nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod uprawy warzywne, rolne oraz zieleńce,
- g) dla nieruchomości wymienionych w § 26 ust. 2 pkt 3, 4, 6, 7, 9, 14, 15, 16, 17.
- h) w związku z realizacją przez dzierżawcę celów publicznych w rozumieniu Ustawy,
- i) z ważnych przyczyn w szczególności osobom prawnym i fizycznym prowadzącym działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukowo-badawczą, wychowawczą, sportową, turystyczną na cele nie związane z działalnością zarobkową chyba, że dochody z działalności zarobkowej przeznaczone są na cele statutowe,
- j) na rzecz Skarbu Państwa lub innych jednostek samorządu terytorialnego,
- k) na rzecz jednostek organizacyjnych Gminy
- l) na poprawę warunków zagospodarowania przyległej nieruchomości,
- m) w celu urządzenia i użytkowania dróg dojazdowych i zaplecza budowy,
- n) w celu urządzenia zieleńców i ogródków przydomowych,
- o) na rzecz klubów działających w formie stowarzyszeń i uczniowskich klubów sportowych,
- p) w celu lokalizacji obiektów małej architektury w rozumieniu ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. prawo budowlane,
- q) na rzecz kościołów i związków wyznaniowych, mających uregulowane ustawowo stosunki z państwem, na cele działalności sakralnej.

3. W trybie przetargowym wydierżawiane będą nieruchomości wymienione w § 26 ust. 2 pkt 1, 2, 5, 8, 10, 11, 12, 13.

4. Zasady dotyczące dzierżawy stosuje się odpowiednio do użytkowania.

5. Prezydent w formie zarządzenia może ustalić wytyczne dotyczące zasad udostępniania nieruchomości określając w nich m.in. zasady ustalania cen wywoławczych w przypadku trybu przetargowego, kryteria różniące wysokość opłat i stawek, ustalić stawki czynszu nieruchomości oddawanych w trybie bezprzetargowym.

Rozdział IX

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 28. Z realizacji niniejszej uchwały Prezydent przedkłada Radzie sprawozdanie raz na pół roku.

§ 29. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Olsztyn.

§ 30. W sprawach wszczętych, a niezakończonych stosuje się przepisy niniejszej uchwały.

§ 31. Uchwała niniejsza nie narusza postanowień innych uchwał.

§ 32. Traci moc uchwała:

- 1) Uchwała Nr V/38/07 Rady Miasta Olsztyn z dnia 31 stycznia 2007 r. w sprawie określenia zasad gospodarki nieruchomościami i stosowania umownych stawek oprocentowania.

- 2) Uchwała Nr XVII/244/99 Rady Miejskiej w Olsztynie z dnia 13 października 1999 r. w sprawie przyznania pierwszeństwa najemcom i dzierżawcom lokali.

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

Przewodniczący Rady
Zbigniew Dąbkowski