



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia 5 kwietnia 2018 r.

Poz. 1556

UCHWAŁA NR XLII/359/2018 RADY MIASTA LUBAWA

z dnia 28 lutego 2018 r.

w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Miejskiej Lubawa

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a) oraz art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r., poz. 1875 z późn. zm.), art. 13 ust. 1, art. 14 ust. 5, art. 68 ust. 1 i art. 71 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity z 2018 r. Dz. U. poz. 121 z późn. zm.), Rada Miasta Lubawa uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Zasady ogólne

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

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Miejską Lubawa,
- 2) Radzie – należy przez to rozumieć Radę Miasta Lubawa,
- 3) Burmistrzowi – należy przez to rozumieć Burmistrza Miasta Lubawa,
- 4) Ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity z 2018 r. Dz. U. poz. 121 z późn. zm.),
- 5) 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 Burmistrz.

§ 4. 1. Nieruchomości stanowiące własność Gminy mogą być przedmiotem obrotu, w szczególności poprzez:

- 1) sprzedaż,
- 2) zamianę,
- 3) zrzeczenie się,
- 4) darowiznę,
- 5) oddanie w użytkowanie wieczyste,
- 6) dzierżawę,
- 7) najem,
- 8) użyczenie,

- 9) oddanie w trwałe zarząd,
- 10) obciążenie ograniczonymi prawami rzeczowymi, w tym poprzez zastaw i użytkowanie i ustanowienie służebności,
- 11) wnoszenie jako wkładu niepieniężnego (aportu) do spółki,
- 12) przekazanie jako majątek tworzonych fundacji oraz związków międzygminnych.

2. Gospodarka nieruchomościami realizowana jest w oparciu o obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku planu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania 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) dokonywanie darowizny nieruchomości,
- 3) dokonywanie zamiany nieruchomości o wartości powyżej 100.000,00 zł,
- 4) zbywanie nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego,
- 5) sprzedaż nieruchomości o wartości powyżej 100.000,00 zł,
- 6) zbywanie nieruchomości na rzecz kościołów i związków wyznaniowych, mających uregulowane stosunki z państwem, na cele działalności sakralnej,
- 7) udzielanie bonifikaty od ceny sprzedaży nieruchomości przy sprzedaży,
- 8) udzielanie powyżej 50% bonifikaty od ceny sprzedaży dla nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków,
- 9) obciążanie hipoteką nieruchomości stanowiących własność Gminy,
- 10) nabycie nieruchomości z zastrzeżeniem § 6 ust. 3 niniejszej uchwały.

Rozdział 2.

Zasady nabywania nieruchomości

§ 6. 1. Poza przypadkami, gdy ustawa albo przepis szczególny przewidują taki obowiązek, Burmistrz nabywa nieruchomości powiększając majątek Gminy, jeżeli są one niezbędne do realizacji celów publicznych i zadań własnych Gminy.

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

3. Bez zgody Rady Burmistrz może nabywać nieruchomości o wartości do 100.000,00 zł:

- 1) przeznaczone na lokale komunalne i socjalne, drogi, chodniki, ścieżki rowerowe lub pod ich poszerzenie,
- 2) w celu regulacji stanu prawnego nieruchomości,
- 3) stanowiące udział we współwłasności nieruchomości,
- 4) stanowiące udział we współużytkowaniu wieczystym gruntu,
- 5) jeżeli ich nabycie następuje nieodpłatnie.

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

5. Cenę nabycia nieruchomości ustala Burmistrz, 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 wysokości oprocentowania rat rozstrzyga każdorazowo zawarta umowa.

Rozdział 3.

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 przepisy szczególne przewidują taki obowiązek, Burmistrz, kierując się położeniem nieruchomości, jej przeznaczeniem lub innymi ważnymi względami może przeznaczyć do sprzedaży lub oddania w użytkowanie wieczyste nieruchomości:

- 1) niezabudowane,
- 2) zabudowane obiektami budowlanymi przeznaczonymi do przebudowy, nadbudowy, rozbudowy, kapitalnego remontu lub rozbiórki,
- 3) zabudowane obiektami zabytkowymi wymagającymi odbudowy lub remontu,
- 4) przeznaczone na poprawę warunków zagospodarowania.

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

- 1) gdy oddawany jest w użytkowanie wieczyste udział w gruncie związany ze sprzedażą lokali mieszkalnych, użytkowych lub niezbędny do obsługi garażu,
- 2) 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. Burmistrz 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:

- 1) przetargowym,
- 2) bezprzetargowym.

2. Podstawową formą zbycia jest tryb przetargowy.

3. W trybie bezprzetargowym mogą być zbywane nieruchomości na zasadach określonych w Ustawie oraz w celu realizacji roszczeń wynikających z Kodeksu cywilnego.

§ 10. 1. Sprzedaż nieruchomości zabudowanych w trybie bezprzetargowym następuje wraz z gruntem niezbędnym do racjonalnego korzystania z budynku.

2. W przypadku dzierżawców, którzy ponieśli nakłady na budowę lub nabycie obiektów budowlanych, sprzedaż nieruchomości 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 wraz ze sprzedażą lub oddaniem w użytkowanie wieczyste udziału w gruncie niezbędnym do obsługi garażu.

Rozdział 4.

Sprzedaż lokali mieszkalnych i użytkowych

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

§ 12. 1. Przy bezprzetargowej sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców upoważnia się Burmistrza do stosowania następujących bonifikat od ceny nabycia lokalu mieszkalnego wraz z pomieszczeniami przynależnymi i udziale w gruncie w wysokości:

- 1) za jednorazową zapłatą – bonifikata w wysokości 75 % ceny zbywanego lokalu,
- 2) w systemie ratalnym – bonifikata w wysokości 60 % ceny zbywanego lokalu.

2. Ratalna sprzedaż lokali mieszkalnych odbywa się wraz z:

- 1) ratalną sprzedażą udziału w gruncie przy zastosowaniu oprocentowania niespłaconej części ceny jak dla zbywanych lokali lub
- 2) 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.

§ 13. 1. 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.

2. 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.

§ 14. 1. Sprzedaż lokali mieszkalnych odbywa się z jednoczesną sprzedażą lub oddaniem w użytkowanie wieczyste udziału w gruncie niezbędnym do racjonalnego korzystania z budynku.

2. Wyłącza się ze sprzedaży lokale socjalne oraz lokale w budynkach pozostających w 100% własnością Gminy, ustalone odrębną uchwałą Rady.

§ 15. 1. Sprzedaż lokali użytkowych odbywa się z jednoczesną sprzedażą lub oddaniem w użytkowanie wieczyste udziału w gruncie niezbędnym do racjonalnego korzystania z budynku.

2. Decyzję o przeznaczeniu lokali użytkowych do sprzedaży podejmuje Burmistrz.

Rozdział 5.

Obciążanie nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi

§ 16. 1. Nieruchomości stanowiące własność Gminy mogą być obciążane ograniczonymi prawami rzeczowymi poprzez ustanowienie:

- 1) służebności gruntowych na rzecz właścicieli lub użytkowników wieczystych gruntów sąsiednich,
- 2) służebności przesyłu na rzecz przedsiębiorcy, który zamierza wybudować lub którego własność stanowią urządzenia, o których mowa w art. 49 § 1 Kodeksu cywilnego,
- 3) użytkowania,
- 4) hipoteki.

2. Nieruchomości mogą być obciążane służebnościami gruntowymi, o których mowa w ust. 1 pkt 1, gdy jest to niezbędne dla:

- 1) zapewnienia dostępu do nieruchomości w związku z podziałem nieruchomości lub przygotowaniem nieruchomości do sprzedaży bądź oddania w użytkowanie wieczyste,
- 2) zapewnienia dostępu do istniejących lub projektowanych urządzeń infrastruktury technicznej,
- 3) prawidłowego korzystania z nieruchomości przez właściciela lub użytkownika wieczystego, a obciążenie nieruchomości gminy nie spowoduje istotnej utraty jej wartości, a także nie utrudni korzystania z nieruchomości gminnych.

3. Obciążenie służebnościami gruntowymi, o których mowa w ust. 1 pkt 1, następuje za odpowiednim wynagrodzeniem z zastrzeżeniem ust. 4 i 5.

4. W przypadku braku odpowiedniego dostępu do drogi publicznej nieruchomości gminne mogą być nieodpłatnie obciążane służebnością drogową (droga konieczna) na rzecz właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości władnącej.

5. Nieruchomości stanowiące własność Gminy mogą być nieodpłatnie obciążane ograniczonymi prawami rzeczowymi na rzecz Skarbu Państwa lub innych jednostek samorządu terytorialnego.

6. Ustanowienie służebności przesyłu, o której mowa w ust. 1 pkt 2, następuje za odpowiednim wynagrodzeniem z zastrzeżeniem ust. 7.

7. Ustanowienie służebności przesyłu może nastąpić nieodpłatnie na rzecz przedsiębiorcy w przypadku, gdy buduje lub korzysta z urządzeń na potrzeby nieruchomości stanowiącej własność lub będącej w użytkowaniu wieczystym Gminy.

8. Wysokość wynagrodzenia, o którym mowa w ust. 3 i 6, ustala Burmistrz.

Rozdział 6.

Przekazywanie nieruchomości w użytkowanie, dzierżawę oraz ich obciążanie na podstawie innych tytułów prawnych

§ 17. 1. Burmistrz 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, Burmistrz jest zobowiązany przestrzegać jej przeznaczenia oraz określać czas trwania umów z uwzględnieniem planowanych terminów realizacji zadań Gminy obejmujących przekazywane nieruchomości.

§ 18. 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 10 lat mogą być wydzierżawiane nieruchomości przeznaczone pod:

- 1) pawilony handlowo - usługowe,
- 2) inne obiekty o konstrukcji przenośnej,
- 3) uprawy warzywne, rolne oraz zieleńce,
- 4) obiekty przemysłowe, składowe i magazynowe oraz bocznice kolejowe.

3. Umowy dzierżawy mogą być zawierane na kolejny okres z dotychczasowymi dzierżawcami. Przy zawieraniu kolejnych umów dzierżawy nieruchomości zabudowanych należy brać pod uwagę stan techniczny i estetyczny obiektów.

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

Rozdział 7.

Postanowienia końcowe

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Lubawa.

§ 21. Traci moc uchwała Nr IV/27/07 Rady Miasta Lubawa z dnia 31 stycznia 2007 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Miejskiej Lubawa (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego Nr 33, poz. 527 z dnia 9 marca 2007 r.) zm. uchwałą Nr XVI/179/2012 Rady Miasta Lubawa z dnia 27 czerwca 2012 r. w sprawie zmiany uchwały Rady Miasta Lubawa Nr IV/27/2007 z dnia 31 stycznia 2007 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Miejskiej Lubawa (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego poz. 2221 z dnia 3 sierpnia 2012 r.).

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

Przewodniczący Rady
Jan Sarnowski