

## **Rozdział 1 Przepisy Ogólne**

### **§ 1**

Uchwała określa zasady zarządzania mieniem i gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości Gminy Reszel w zakresie nieuregulowanym ustawą z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym i ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami oraz aktami wykonawczymi wydanymi na jej podstawie.

### **§ 2**

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) Burmistrzu - należy przez to rozumieć Burmistrza Reszla,
- 2) Radzie Miejskiej - należy przez to rozumieć Radę Miejską w Reszlu,
- 3) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Reszel,
- 4) Ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami,
- 5) Nieruchomości - należy przez to rozumieć część powierzchni ziemskiej stanowiącej odrębny przedmiot własności (grunty) jak również budynki trwale związane z gruntem lub części takich budynków jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności,
- 6) Gminnym zasobie nieruchomości - należy przez to rozumieć nieruchomości, które stanowią przedmiot własności Gminy Reszel i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego gminy,
- 7) Zbyciu nieruchomości - należy przez to rozumieć przeniesienie prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego w drodze sprzedaży, darowizny, zrzeczenia się, zamiany nieruchomości,
- 8) Nabyciu nieruchomości - należy przez to rozumieć nabycie prawa własności nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego nieruchomości,
- 9) Przekazywaniu nieruchomości - należy przez to rozumieć dzierżawę, użyczenie lub trwałą zarząd,
- 10) Wartości nieruchomości - należy przez to rozumieć wartość nieruchomości ustaloną przez rzeczoznawcę majątkowego zgodnie z obowiązującymi przepisami,

- 11) Urządzeniach infrastruktury technicznej - należy przez to rozumieć drogi oraz wybudowane pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne.

### § 3

1. W gospodarowaniu nieruchomościami Gminy obowiązuje zasada prawidłowej i racjonalnej gospodarki, szczególnej staranności, korzystania i dysponowania nieruchomościami, z uwzględnieniem społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości oraz zasad współżycia społecznego.
2. Nieruchomościami Gminy gospodaruje Burmistrz, który może:
  - 1) nabywać nieruchomości,
  - 2) przenosić własność nieruchomości w drodze sprzedaży,
  - 3) oddawać nieruchomości gruntowe w użytkowanie wieczyste,
  - 4) dokonywać zamiany nieruchomości lub zamiany prawa użytkowania wieczystego nieruchomości na prawo własności nieruchomości, zamiany prawa własności nieruchomości na prawo użytkowania wieczystego nieruchomości i zamiany wzajemnej praw użytkowania wieczystego nieruchomości,
  - 5) wносить nieruchomości oraz prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej jako wkłady niepieniężne (aporty) do spółek prawa handlowego, utworzonych przez Gminę lub do których Gmina przystąpiła po podjęciu przez Radę stosownej uchwały,
  - 6) przekazywać nieruchomości lub prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych jako majątek tworzonych przez Gminę lub z jego udziałem fundacji po podjęciu przez Radę uchwały w tej sprawie,
  - 7) obciążać nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi na rzecz osób trzecich,
  - 8) przekazywać nieruchomości w dzierżawę, użyczenie lub trwały zarząd.
3. Zgody Rady Miejskiej wyrażonej odrębną uchwałą wymaga:
  - 1) przekazanie nieruchomości w drodze darowizny partnerowi prywatnemu w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego,
  - 2) przekazanie nieruchomości Skarbowi Państwa oraz jednostkom samorządu terytorialnego w drodze darowizny,
  - 3) sprzedaż nieruchomości Skarbowi Państwa oraz jednostkom samorządu terytorialnego za cenę obniżoną oraz oddanie nieruchomości gruntowej Skarbowi Państwa oraz jednostkom samorządu terytorialnego nieodpłatnie w użytkowanie wieczyste,

- 4) nieodpłatne obciążenie nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego ograniczonymi prawami rzeczowymi,
- 5) 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,
- 6) obciążanie nieruchomości gminnych hipoteką zabezpieczającą wierzytelności wynikające z tytułu zaciąganych zobowiązań.

## **Rozdział 2**

### **Zbywanie nieruchomości gruntowych oraz oddawanie nieruchomości**

#### **w użytkowanie wieczyste**

#### **§ 4**

1. Nieruchomości stanowiące własność Gminy mogą być sprzedawane na własność lub oddawane w użytkowanie wieczyste osobom fizycznym lub prawnym.
2. Nieruchomości mogą być sprzedawane jeżeli posiadają przeznaczenie określone planem zagospodarowania przestrzennego, decyzją o warunkach zabudowy lub lokalizacji inwestycji celu publicznego, a w wypadku ich braku, przeznaczenie określone w katastrze nieruchomości.
3. Sprzedaż nieruchomości odbywa się w trybie przetargowym z uwzględnieniem pierwszeństwa przysługującego z ustawy o gospodarce nieruchomościami.
4. Zbycie nieruchomości w trybie bezprzetargowym może nastąpić w wypadkach określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami oraz kodeksie cywilnym.
5. Wyraża się zgodę na zbycie lub oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości w drodze bezprzetargowej:
  - 1) nieruchomości gruntowych przeznaczonych na realizację pod urządzenia infrastruktury technicznej albo inne cele publiczne, jeżeli cele te realizowane będą przez podmioty, dla których są celami statutowymi,
  - 2) w trybie art. 231 Kodeksu cywilnego, nieruchomości zabudowanych obiektami garażowymi przed dniem 5 grudnia 1990 r. na podstawie pozwolenia na budowę,
  - 3) nieruchomości gruntowych lub ich części, stanowiących podwórka dla nieruchomości przyległych zabudowanych, z których wyodrębniono lokale, niezbędnych do prawidłowego korzystania z nabywanego lokalu,
  - 4) w celu realizacji roszczeń wynikających z art. 209a ustawy.

6. Cena nieruchomości sprzedawanej w drodze bezprzetargowej, od której nie udzielono bonifikaty, może być rozłożona na raty na czas określony umową, nie dłuższy jednak niż 10 lat. Wyraża się zgodę na zastosowanie stopy procentowej równej dwukrotnej wysokości stopy redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski przy oprocentowaniu rozłożonej na raty nie spłaconej części ceny .

## **§ 5**

1. Zamiany nieruchomości i lokali dokonuje się w szczególności ze względu na:
  - 1) zamierzenia i potrzeby inwestycyjne,
  - 2) konieczność realizacji zadań własnych i zleconych,
  - 3) obowiązki gminy wynikające z przepisów szczególnych,
  - 4) tworzenie gminnych zasobów nieruchomości na realizację budownictwa mieszkaniowego oraz związanych z tym budownictwem urządzeń infrastruktury technicznej,
  - 5) realizację innych celów publicznych.
2. Warunki zamiany nieruchomości uzgadnia się w drodze rokowań.
3. Dokonując zamiany nieruchomości Burmistrz bierze pod uwagę wartość zamienianych nieruchomości określoną przez rzeczoznawcę majątkowego.

## **§ 6**

1. Zniesienie współwłasności nieruchomości następuje:
  - 1) poprzez zbycie udziałów Gminy w drodze bezprzetargowej na rzecz innych współwłaścicieli nieruchomości,
  - 2) poprzez zbycie udziałów Gminy w drodze przetargu z zastrzeżeniem § 3 ust. 2 pkt 16,
  - 3) w postępowaniu sądowym,
  - 4) poprzez podział i ustanowienie odrębnej własności lokali, jeżeli jest to uzasadnione potrzebami Gminy.
2. Zbycie udziałów Gminy w drodze przetargu może nastąpić, jeżeli inni współwłaściciele nieruchomości nie złożą wniosku o nabycie, w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia na piśmie o przeznaczeniu do zbycia udziału Gminy.

## **Rozdział 3**

### **Obciążanie nieruchomości**

## § 7

1. Nieruchomości stanowiące własność Gminy mogą być obciążane ograniczonymi prawami rzeczowymi. Obciążenie nieruchomości gminnych służebnością następuje odpłatnie na podstawie Zarządzenia Burmistrza.
2. Nieodpłatne obciążenie nieruchomości może być dokonane tylko na rzecz Skarbu Państwa lub innych jednostek samorządu terytorialnego.

## Rozdział 4

### Wydzierżawienie i najem nieruchomości

## § 8

1. Nieruchomości oddaje się w dzierżawę na okres dłuższy niż 3 lata w trybie przetargu z zastrzeżeniem ust. 2.
2. Wyraża się zgodę na odstąpienie od przetargu, jeżeli oddanie w dzierżawę następuje:
  - 1) na rzecz osoby, która była ostatnim dzierżawcą nieruchomości i nadal wyraża wolę jej dalszego dzierżawienia na dotychczasowy cel,
  - 2) w celu poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej lub jej części, stanowiącej własność, oddanej w użytkowanie wieczyste lub w dzierżawę, wnioskodawcy,
  - 3) na cele prowadzenia działalności niezarobkowej, w szczególności charytatywnej, opiekuńczej, kulturalnej, leczniczej, oświatowej, naukowej, badawczo-rozwojowej, wychowawczej, sportowej, turystycznej a także organizacjom pożytku publicznego na cele działalności pożytku publicznego,
  - 4) przeznaczonych na potrzeby w zakresie ochrony zdrowia,
  - 5) przeznaczonych na potrzeby administracji publicznej, gminnych jednostek organizacyjnych, samorządowych osób prawnych,
  - 6) gdy przedmiotem dzierżawy, użyczenia są grunty, na których usytuowane są obiekty wybudowane przez dotychczasowego dzierżawcę, biorącego w użyczenie lub jego następcę prawnego,
  - 7) na rzecz klubów i stowarzyszeń sportowych,
  - 8) w celu umieszczania reklamy,
  - 9) na rzecz osoby, od której zakupiono daną nieruchomość, do czasu jej docelowego zagospodarowania,
  - 10) na rzecz innej jednostki samorządu terytorialnego lub Skarbu Państwa,
  - 11) w celu rozstawienia namiotów i rozłożenia stoisk na imprezy okolicznościowe,

- 12) na cele użyteczności infrastruktury publicznej, w szczególności urządzania dróg i innych urządzeń infrastruktury technicznej,
- 13) na rzecz spółek, w których Gmina posiada udział.
3. W przypadku złożenia wniosku o dzierżawę nieruchomości przez osobę, która była ostatnim dzierżawcą tej nieruchomości oraz wniosku innego podmiotu o dzierżawę tej samej nieruchomości, oddanie nieruchomości w dzierżawę następuje w trybie przetargu.
  4. Wyraża się zgodę na zawieranie umów dzierżawy, najmu i użyczenia w trybie bezprzetargowym na nieruchomości wchodzące w skład zasobu nieruchomości Gminy Reszel, 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, najemca, użyczający wywiązał się z warunków umowy i zobowiązań wobec Gminy Reszel.
  5. Wyraża się zgodę na oddanie w dzierżawę nieruchomości na czas oznaczony, nie dłuższy niż 15 lat.
  6. Okres dzierżawy określa Burmistrz, uwzględniając cel dzierżawy i najmu, wysokość nakładów ponoszonych przez dzierżawców i najemców oraz zamierzenia inwestycyjne określone w planie zagospodarowania przestrzennego. Przy przedłużaniu umów dzierżawy, najmu, użyczenia na kolejne okresy należy również brać pod uwagę stan zagospodarowania nieruchomości pod względem technicznym i estetycznym.
  7. Warunki i opłaty z tytułu korzystania z nieruchomości ustala się w drodze przetargu, a w przypadku przekazania nieruchomości w trybie bezprzetargowym - w umowie zawieranej przez Burmistrza z osobą prawną, jednostką organizacyjną nieposiadającą osobowości prawnej i osobą fizyczną.
  8. Zmiana przeznaczenia przedmiotu umowy lub przekazanie uprawnień wynikających z umowy osobom trzecim, wymaga zgody Burmistrza i ustalenia nowych warunków umowy.
  9. Zwrot przedmiotu umowy po jej wygaśnięciu, potwierdzony protokołem zdawczo-odbiorczym, skutkuje zobowiązaniem do rozliczenia nakładów dokonanych w okresie trwania umowy, na które wcześniej wyrażono pisemną zgodę.
  10. Nakłady poczynione bez pisemnej zgody, nie podlegają rozliczeniu i winny być odłączone od przedmiotu umowy, a przedmiot umowy, o ile będzie to możliwe, przywrócony do stanu poprzedniego.
  11. Wysokość stawek czynszu dzierżawnego ustala Burmistrz w drodze zarządzenia.

## **Rozdział 5**

### **Sprzedaż lokali użytkowych**

## **§ 9**

Wolne lokale użytkowe przeznacza się do sprzedaży w trybie przetargowym, z zastrzeżeniem przepisów ustawy o gospodarce nieruchomości.

## **§ 10**

Wyłącza się ze sprzedaży lokale użytkowe:

- 1) lokale znajdujące się w szkołach, obiektach kulturalnych, obiektach sportowych,
- 2) strażnice Ochotniczych Straży Pożarnych,
- 3) świetlice wiejskie,
- 4) lokale wykorzystywane do prowadzenia aptek lub dla potrzeb służby zdrowia.

## **Rozdział 6**

### **Sprzedaż mieszkań na rzecz ich najemców**

## **§ 11**

1. Pierwszeństwo w nabyciu domów i lokali mieszkalnych przysługuje osobom fizycznym i prawnym posiadającym uprawnienia wynikające z przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, w przypadku przeznaczenia tych lokali do sprzedaży.
2. Sprzedaż wolnych budynków, lokali mieszkalnych i użytkowych następuje w drodze przetargowej, w sposób określony w rozdziale 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami.
3. Wyłącza się ze sprzedaży domy i lokale mieszkalne:
  - 1) przewidziane do rozbiórki,
  - 2) znajdujące się w szkołach, przedszkolach, obiektach sportowych,
  - 3) lokale socjalne.
4. Działki lub udział w działce gruntu sprzedaje się łącznie z budynkami lub lokalami na własność lub oddaje się w użytkowanie wieczyste w zależności od stanu prawnego nieruchomości.
5. Działki pod budynkami należy wydzielać wraz z gruntem niezbędnym do korzystania z budynku.

## **§ 12**

1. Określa się warunki udzielania bonifikat i wysokość stawek procentowych przy sprzedaży w drodze bezprzetargowej lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego wraz z pomieszczeniami przynależnymi i udziałem w działce gruntu, odpowiednio :

- 1) w przypadku złożenia wniosku o nabycie do 31 grudnia 2013 roku
  - a) 95 % ceny określonej przez rzeczoznawcę w przypadku jednorazowej jej zapłaty przed zawarciem umowy notarialnej
  - b) 50 % ceny określonej przez rzeczoznawcę w przypadku, gdy na wniosek nabywcy pozostała cena zostanie rozłożona na raty roczne, płatne przez okres do 10 lat.
2. Wymienione w ust. 1 bonifikaty obejmują pierwszą opłatę z tytułu prawa użytkowania wieczystego udziału w działce gruntu związanego ze zbyciem lokalu mieszkalnego.
3. Określa się warunki udzielania bonifikat i wysokość stawek procentowych od ceny nieruchomości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego w przypadku bezprzetargowej sprzedaży nieruchomości lub części nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków odpowiednio:
  - 1) w przypadku jednorazowej jej zapłaty przed zawarciem umowy notarialnej w wysokości 95%,
  - 2) 55 % ceny bezprzetargowej wraz z pomieszczeniami przynależnymi i udziałem w działce gruntu w przypadku, gdy na wniosek nabywcy pozostała cena zostanie rozłożona na raty roczne, płatne przez okres do 10 lat.
4. W razie zbiegu praw do bonifikaty stosuje się jedną bonifikatę korzystniejszą dla nabywcy.

## **Rozdział 7**

### **Postanowienia końcowe**

#### **§ 13**

1. Sprawy wszczęte, lecz niezakończone przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały prowadzi się na podstawie przepisów dotychczasowych.
2. Przy sprzedaży bezprzetargowej cena nieruchomości płatna jest następująco:
  - 1) pierwsza rata płatna jest najpóźniej w dniu poprzedzającym zawarcie umowy notarialnej,
  - 2) pozostałe raty wraz z oprocentowaniem płatne są do 31 marca każdego roku,
  - 3) w przypadku, gdy umowa zostanie zawarta w IV kwartale, druga rata płatna jest do 30 czerwca następnego roku, pozostałe do 31 marca każdego roku.