

**UCHWAŁA NR XXIX/268/21
RADY GMINY DYWITY**

z dnia 30 czerwca 2021 r.

w sprawie określenia zasad gospodarowania 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 (tekst jedn.: Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.) art. 13 ust. 1, art. 14 ust. 5, art. 34 ust. 6 i 6a, art. 70 ust. 4 i art. 71 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn.: Dz. U. z 2020 r. poz. 1990 z późn. zm.) Rada Gminy uchwała co następuje:

**Rozdział 1.
ZASADY OGÓLNE**

§ 1. Uchwała określa zasady gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Dywity oraz zasady nabywania nieruchomości przez Gminę Dywity.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Dywity,
- 2) Radzie - należy przez to rozumieć Radę Gminy Dywity,
- 3) Wójcie - należy przez to rozumieć Wójta Gminy Dywity,
- 4) Ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn.: Dz. U. z 2020 r. poz. 1990 z późn. zm.),
- 5) Jednostkach organizacyjnych - należy przez to rozumieć gminne jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej,
- 6) 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 Wójt.

§ 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) przekazania jako majątek tworzonych fundacji oraz związków międzygminnych.

2. Gospodarowanie nieruchomościami realizowane jest w oparciu o obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku ich braku – o 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,
- 5) zbywanie nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego,
- 6) zbywanie nieruchomości na rzecz zarządzającego specjalną strefą ekonomiczną,
- 7) 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,
- 8) 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,
- 9) zbywanie nieruchomości na rzecz kościołów i związków wyznaniowych, mających uregulowane stosunki z Państwem, na cele działalności sakralnej,
- 10) udzielanie bonifikaty od ceny nieruchomości przy sprzedaży,
- 11) zmianę wysokości bonifikaty od ceny sprzedaży dla nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków,
- 12) nabycie nieruchomości, z zastrzeżeniem § 6 ust. 3,
- 13) obciążanie nieruchomości stanowiących własność Gminy hipoteką.

Rozdział 2.

ZASADY NABYWANIA NIERUCHOMOŚCI

§ 6. 1. Poza przypadkami gdy Ustawa albo przepis szczególny przewidują taki obowiązek, Wójt nabywa nieruchomości powiększając majątek Gminy (w tym do gminnego zasobu nieruchomości), 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 Wójt 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, ułatwiający gospodarowanie nimi,
- d) w celu regulacji stanu prawnego nieruchomości,
- e) stanowiące udział we współwłasności nieruchomości,
- f) stanowiące udział we współużytkowaniu wieczystym gruntu,
- g) 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 Wójt 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 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, Wójt, kierując się położeniem nieruchomości, jej przeznaczeniem lub innymi ważnymi względami może przeznaczyć do sprzedaży lub oddania w użytkowanie wieczyste nieruchomości:

- a) niezabudowane i zabudowane,
- b) przeznaczone na poprawę warunków zagospodarowania przyległej nieruchomości.

§ 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 Wójt.

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

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

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

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

Rozdział 4.

SPRZEDAŻ LOKALI MIESZKALNYCH I UŻYTKOWYCH

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

§ 13. Decyzję o przeznaczeniu lokali do sprzedaży podejmuje Wójt.

§ 14. 1. Sprzedaż lokali mieszkalnych, budynków mieszkalnych jednorodzinnych i lokali użytkowych odbywa się w trybie:

- 1) przetargowym - lokale i budynki wolne pod względem faktycznym i prawnym,
- 2) bezprzetargowym - na rzecz najemców, których najem został nawiązany na podstawie pisemnej umowy zawartej na czas nieoznaczony, którzy są najemcami przez łączny nieprzerwany okres co najmniej 3 lat.

2. Jeżeli najemca jest dłużnikiem Gminy z tytułu najmu, przed nabyciem lokalu musi wpłacić pełną kwotę zadłużenia łącznie z należnymi odsetkami.

3. W przypadku przeznaczenia lokalu 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. 3 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.

§ 15. 1. Sprzedaż lokali odbywa się z jednoczesną sprzedażą udziału w gruncie niezbędnym do racjonalnego korzystania z budynku.

2. Wyłącza się ze sprzedaży:

- a) lokale socjalne,
- b) lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach pełniących funkcje publiczne (szkoła, przedszkole, dom kultury, ośrodek zdrowia, etc.).

3. W przypadku bezprzetargowej sprzedaży lokali 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.

Rozdział 5.

OBCIĄŻANIE NIERUCHOMOŚCI OGRANICZONYMI PRAWAMI RZECZOWYMI

§ 16. 1. Nieruchomości gminne mogą być obciążane odpłatnie lub nieodpłatnie ograniczonymi prawami rzeczowymi w szczególności służebnościami, z zastrzeżeniem § 5 pkt 13.

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

Rozdział 6.

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

§ 17. 1. Wójt może przekazać nieruchomość w użytkowanie, dzierżawę, najem oraz udostępnić na podstawie innych tytułów prawnych.

2. Warunki i opłaty z tytułu korzystania z nieruchomości ustala się w przetargu, a w przypadku przekazania nieruchomości w trybie bezprzetargowym w zawartej umowie.

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

§ 18. 1. Przekazywanie nieruchomości na zasadach określonych w § 17 następuje w trybie przetargowym z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Od trybu przetargowego można odstąpić jeżeli oddanie nieruchomości w dzierżawę lub najem następuje:

- 1) w celu urządzenia dróg dojazdowych,
- 2) w celu poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej lub jej części, stanowiącej własność, oddanej w użytkowanie wieczyste, dzierżawę, najem lub użytkowanie wnioskodawcy,
- 3) na cele związane z budową urządzeń infrastruktury technicznej,
- 4) na cele prowadzenia działalności niezarobkowej, w szczególności charytatywnej, kulturalnej lub oświatowej,
- 5) na rzecz klubów i stowarzyszeń sportowych,
- 6) na cele użyteczności publicznej,
- 7) na rzecz samorządowych jednostek organizacyjnych,
- 8) na rzecz innej jednostki samorządu terytorialnego lub Skarbu Państwa.

3. Nieruchomości oddaje się w dzierżawę, najem, użyczenie na czas oznaczony i nieoznaczony.

4. Na czas nieoznaczony mogą być wydierżawiane nieruchomości gruntowe przeznaczone pod uprawy warzywne, rolne, zieleńce, lokalizację śmietników oraz umieszczenie wszelkiego rodzaju nadziemnych, naziemnych lub podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej (sieci i przyłączy).

5. Oddanie nieruchomości w dzierżawę, najem, użyczenie może nastąpić zgodnie z celami wymienionymi w ust. 2, nie dłużej niż na 10 lat.

6. Przedmiotem dzierżawy, najmu, użyczenia 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.

7. 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.

8. Wójt, 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.

9. Upoważnia się Wójta do wydzierżawiania, wynajmowania, użyczenia nieruchomości stanowiących mienie Gminy, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość.

Rozdział 7. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dywity.

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

§ 21. Traci moc uchwała Nr XV/97/99 Rady Gminy Dywity z dnia 29 października 1999 r. w sprawie określenia zasad gospodarki nieruchomościami, zmieniona uchwałami Rady Gminy Dywity Nr XXII/184/08 z dnia 27.11.2008r. i Nr XXV/209/09 z dnia 9 lutego 2009r.

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

Przewodnicząca Rady Gminy Dywity

Agnieszka Sakowska-Hrywniak