

Propozycja zmian:

**UCHWAŁA Nr XXXIV/254/2009
RADY MIEJSKIEJ w Sztumie
z dnia 20 marca 2009 roku**

w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami dotyczących nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata albo na czas nieokreślony.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. "a" i pkt 15 oraz art. 40 ust. 1 i 2 pkt 3 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późn. zm), art. 34 ust. 6, art. 68 ust. 1, 2, 2a, 2b, 2c, 3,3a, art. 70 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2004 r. Nr 261 poz. 2603 z późn. zm.) Rada Miejska w Sztumie uchwała, co następuje:

**Rozdział I
Przepisy ogólne**

§ 1

Przedmiotem niniejszej Uchwały jest ustalenie zasad gospodarowania mieniem gminy stanowiącym nieruchomości w zakresie nabywania, zbywania, obciążania, wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieokreślony.

§ 2

Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1. Nieruchomości - należy przez to rozumieć nieruchomości gruntowe niezabudowane i zabudowane, lokale stanowiące samodzielne nieruchomości wchodzące w skład gminnego zasobu nieruchomości.
2. Nabywaniu nieruchomości - należy przez to rozumieć nabycie nieruchomości w wyniku zawarcia umowy sprzedaży, sprzedaży prawa użytkowania wieczystego gruntu i ewentualnie budynków lub budowli stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności, nabycie nieruchomości w drodze darowizny, nabycie w drodze pierwokupu.
3. Zbywaniu nieruchomości- należy przez to rozumieć sprzedaż na własność lub oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste albo oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste wraz ze sprzedażą budynków lub budowli związanych z gruntem, wniesienie nieruchomości aportem do spółek, darowizny i zamiany.
4. Obciążaniu nieruchomości - należy przez to rozumieć ustanawianie na nieruchomości ograniczonych praw rzeczowych (użytkowanie, służebność, hipoteka), prawa pierwokupu i trwałego zarządu, użyczenie nieruchomości.
5. Gminie - oznacza to Gminę Sztum.
6. Burmistrz - oznacza to Burmistrza Gminy Sztum.
7. Ustawie - rozumie się przez to ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r. poz. 782).
8. Planach zagospodarowania przestrzennego - należy przez to rozumieć obowiązujące w dacie zbywania, nabywania, obciążania, najmu lub dzierżawy nieruchomościami miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego lub studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy uchwalone przez Radę Gminy zgodnie z ustawą z 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
9. Celu publicznym – należy przez to rozumieć cele publiczne zdefiniowane w art. 6 ustawy.

10. Interesie publicznym – należy przez to rozumieć uogólniony cel dążeń i działań uwzględniający zobiektywizowane potrzeby ogółu społeczeństwa lub lokalnych społeczności związanych z zagospodarowaniem przestrzennym.
11. Przestrzeni publicznej – należy przez to rozumieć obszar o szczególnym znaczeniu zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjający nawiązywaniu kontaktów społecznych.
12. Zabytku- należy przez to rozumieć nieruchomość wpisaną do rejestru zabytków.

Rozdział II Zasady zbywania nieruchomości

§ 3

Burmistrz w granicach swoich uprawnień wynikających z art. 11 i art. 25 ustawy, gospodaruje nieruchomościami wchodzącymi w skład gminnego zasobu nieruchomości uwzględniając w swoich decyzjach dotyczących gospodarowania nieruchomości, plany zagospodarowania przestrzennego, interes publiczny i ochronę przestrzeni publicznej.

§ 4

1. Kierując się planami zagospodarowania przestrzennego Burmistrz dokonuje wyboru formy zbycia nieruchomości tj. przez sprzedaż nieruchomości lub oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste z ewentualną sprzedażą budynków lub/i budowli związanych z gruntem jako odrębnego od gruntu przedmiotu własności.
2. Oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste winno mieć miejsce we wszystkich przypadkach, gdy ze względu na interes publiczny i ochronę przestrzeni publicznej występuje konieczność zabudowy nieruchomości lub odbudowy albo modernizacji istniejących budynków i/lub budowli w określonym czasie.

§ 5

Obciążenie nieruchomości gminnych ograniczonymi prawami rzeczowymi może nastąpić wyłącznie w tych przypadkach, gdy wynika to z realizacji zadań własnych gminy i jest zgodne z interesem publicznym.

§ 6

1. Ustanowienie służebności na nieruchomościach gminnych może mieć miejsce wyłącznie w przypadku, gdy właściciel nieruchomości władnącej nie może realizować swych uprawnień właścicielskich bez korzystania z nieruchomości gminnej.
2. Ustanowienie służebności gruntowej winno być odpłatne, chyba, że nieruchomość władnąca jest wykorzystywana dla celów publicznych albo w celu wykonywania zadań własnych Gminy.

§ 7

1. Prawo pierwokupu nieruchomości gminnej może zostać ustanowione wyłącznie w takich przypadkach, gdy uprawniony z tego prawa poczynił na nieruchomości gminnej za zgodą gminy inwestycje przekraczające wartość tej nieruchomości sprzed ich dokonania, w stopniu uzasadniającym, że zwrot tych nakładów przez Gminę byłby nieracjonalny i naruszał interes gospodarczy lub finansowy Gminy.

2. Zakazuje się ustanawiania prawa pierwokupu dla nieruchomości, które w planach zagospodarowania przestrzennego przeznaczone są na cele publiczne albo stanowią przestrzeń publiczną.

§ 8

Oddanie nieruchomości w trwały zarząd może nastąpić na warunkach ustawy o ile jest to uzasadnione interesem publicznym i nie pozostaje w sprzeczności z planami zagospodarowania przestrzennego.

§ 9

1. Burmistrz może oddawać w najem lub dzierżawę nieruchomości gminne na okres dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, w szczególności, gdy ich zbycie pozostawałoby w sprzeczności z zasadami wymienionymi w § 3 i § 4 uchwały.
2. Przepis powyższy stosuje się odpowiednio do przedłużania umów już zawartych.

§ 10

1. Nieruchomości są zbywane, wydierżawiane, wynajmowane i oddawane w użytkowanie w drodze przetargu organizowanego na zasadach ustawy, z zastrzeżeniem przedłużania umów najmu lub dzierżawy zawartych na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata, do których tryb ten nie znajduje zastosowania.
2. Odstąpienie od przetargowego trybu obrotu nieruchomościami następuje na warunkach ustawy.

§ 11

Burmistrz może użyczać nieruchomości wyłącznie w celu realizacji zadań własnych gminy albo w celu publicznym.

Rozdział III Zasady nabywania nieruchomości

§ 12

Nabywanie nieruchomości do gminnego zasobu nieruchomości może nastąpić wyłącznie dla realizacji celu publicznego albo w celu zaspokojenia należności publiczno - prawnych służących Gminie od zbywcy albo innych należności pieniężnych jeżeli pozyskanie tych należności napotyka na trudności lub jest uprawdopodobnione, że należności te nie będą mogły być zaspokojone w innej formie.

§ 13

1. Nabycie nieruchomości przez wykonanie prawa pierwokupu następuje na warunkach ustawy o ile spełnione są warunki wymienione w § 12 a cena nieruchomości nie jest rażąco wyższa od jej ceny ustalonej przez biegłego rzeczoznawcę na zasadach art. 67 ustawy.
2. Przez rażąco różnicę należy rozumieć cenę, która przewyższa wartość nieruchomości o więcej jak 30 %.

Rozdział IV
Kompetencje Rady Gminy

§ 14

Zgody Rady Gminy wymaga:

- 1) zbycie nieruchomości, z wyłączeniem nieruchomości stanowiących lokale i **budynki** mieszkalne,
- 2) zbycie nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków,
- 3) obciążenie nieruchomości prawem pierwokupu,
- 4) zbycie poprzez wniesienie nieruchomości aportem do spółki,
- 5) zbycie, wydzierżawienie, najem, użyczenie, użytkowanie nieruchomości stanowiących obiekty wykorzystywane w celach kultury, kultury fizycznej, sportu, rekreacji, w celach publicznych, oświatowych, opieki zdrowotnej, ochrony przeciwpożarowej,
- 6) zbycie nieruchomości w drodze darowizny,
- 7) zamiana nieruchomości,
- 8) obciążanie nieruchomości hipoteką,
- 9) użyczenie nieruchomości,
- 10) nabycie nieruchomości w drodze przekazania lub darowizny.

Rozdział V
Zasady zbywania lokali mieszkalnych i użytkowych

§ 15

Ustala się szczególne zasady zbywania lokali **i budynków** mieszkalnych :

1. Cena lokali **i budynków** mieszkalnych podlegających sprzedaży na rzecz ich najemców podlega obniżeniu przez udzielenie bonifikaty w wysokości **50 % ceny sprzedaży**.

~~jak niżej:~~

~~a) 50% ceny przy sprzedaży na raty~~

~~b) 70% ceny przy sprzedaży w drodze jednorazowej zapłaty ceny,~~

~~c) 90% ceny przy sprzedaży lokalu jeżeli jednocześnie zbywane są wszystkie lokale w budynku wielomieszkaniowym, a zapłata ceny następuje jednorazowo z wyłączeniem budynków, w których dokonano zbycia chociażby jednego lokalu mieszkalnego.~~

2. Ustala się dwa sposoby zapłaty ceny sprzedaży: wpłatę jednorazową i na raty.

3. Najemców lokali **i budynków** mieszkalnych, którzy przed dniem wejścia w życie zmian do uchwały złożyli wnioski o kupno ale nie zostały spisane z nimi protokoły uzgodnień, będzie obowiązywać bonifikata w wysokości 50 %.

§ 16

1. W przypadku rozłożenia ceny nieruchomości sprzedawanej w drodze bezprzetargowej lub w drodze rokowań na raty, oprocentowanie rat ustala się w wysokości **1/5 zmiennej stopy oprocentowania kredytu refinansowego udzielonego bankom przez NBP przy zastosowaniu stopy procentowej równiej stopie redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski**,
2. Pozostała cena zapłaty rozłożona może być do 10 rat rocznych płatnych do dnia 31 marca każdego roku począwszy od roku następnego od zawarcia umowy sprzedaży.

§ 17

Z komentarzem [JS1]: Zapis porządkujący, wynika z ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Bonifikata udzielone zgodnie z brzmieniem § 15 podlega zwrotowi na zasadach ustawy, a zwrot podlega zabezpieczeniu poprzez ustanowienie na zbywanej nieruchomości hipoteki ~~kaucyjnej-umownej~~ do wysokości wartości bonifikaty przy uwzględnieniu jej waloryzacji.

§ 18

1. Sprzedaż lokali i budynków mieszkalnych jest każdorazowo poprzedzona analizą możliwości wykorzystania danego lokalu lub budynku dla realizacji zadań gminy w obszarze zaspokajania potrzeb mieszkaniowych społeczności lokalnej w ramach istniejących programów i realizowanych zadań.
1. Wyłącza się ze sprzedaży nieruchomości stanowiące lokale i budynki mieszkalne:
 - 1) w budynkach przeznaczonych do wyburzenia,
 - 2) lokale i budynki socjalne,
 - 3) lokale i budynki wynajęte za zapłatą czynszu wolnego,
 - 4) lokale i budynki mieszkalne przystosowane dla osób niepełnosprawnych,
 - 5) lokale i budynki, których najemcy zalegają z zapłatą czynszu lub innych opłat na rzecz gminy,
 - 6) lokale i budynki, których najemca posiada tytuł prawny do innej nieruchomości mieszkalnej na obszarze RP.
2. Dopuszcza się sprzedaż nieruchomości, o których mowa w ust. 1 pkt. 3 i 4 w przypadku sprzedaży wszystkich pozostałych lokali w tym budynku bądź całego budynku.

§ 19

Przyznaje się pierwszeństwo w nabyciu lokali użytkowych ich najemcom lub dzierżawcom, jeżeli ich zbycie następuje za jednorazową zapłatą ceny nabycia a najemca lub dzierżawca nie posiada zaległości wobec gminy z tytułu najmu lub dzierżawy albo zobowiązań publiczno - prawnych.

§ 20

Nabywca nieruchomości ponosi w całości koszt zawarcia aktu notarialnego oraz koszty sądowe.

~~Rozdział VI~~

~~Koszty przygotowania nieruchomości do zbycia w drodze bezprzetargowej~~

~~§ 20~~

1. ~~Poniesione przez gminę koszty przygotowania nieruchomości do sprzedaży w drodze bezprzetargowej winny być uwzględnione przy sprzedaży nieruchomości i obciążać nabywcę.~~
2. ~~Przez koszty przygotowania nieruchomości do sprzedaży rozumie się:~~
 - a) ~~koszty wykonanej wyceny nieruchomości,~~
 - b) ~~koszty podziału nieruchomości w proporcji przypadającej na nabywcę,~~
 - e) ~~koszt pozyskania dokumentacji ewidencyjnej do celów sprzedaży.~~
3. ~~Koszt zawarcia umów zbycia nieruchomości ponosi nabywca.~~
4. ~~W przypadku odstąpienia od nabycia nieruchomości przez osobę ubiegającą się o jej zbycie, osoba ta jest zobowiązana do pokrycia poniesionych przez gminę kosztów przygotowania nieruchomości do zbycia. W tym celu, osoba ta składając wniosek o zbycie na jej rzecz nieruchomości winna zobowiązać się do pokrycia powyższych kosztów.~~

Z komentarzem [JS2]: Usunięcie całego paragrafu spowodowane jest stanowiskiem NIK oraz RIO.

§ 21

1. Burmistrz zapewnia stosowanie jednolitych stawek czynszu najmu i dzierżawy nieruchomości na obszarze gminy biorąc pod uwagę położenie nieruchomości oraz przeznaczenie.
W tym celu ustala stawki drogą zarządzenia.
2. Zasady powyższej nie stosuje się do czynszów ustalanych w drodze przetargu.

Rozdział VII
Przepisy końcowe

§ 22

1. Regulacje niniejszej uchwały nie naruszają praw nabytych przez osoby trzecie pod rządami uchwał:
 - a) Uchwały Nr XXXIII/282/2001 Rady Miejskiej w Sztumie z dnia 18 czerwca 2001 roku w sprawie określenia zasad nabywania zbywania, i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania na okres dłuższy niż 3 lata.
 - b) Uchwały Nr XLI/327/2002 Rady Miejskiej w Sztumie z dnia 02 marca 2002 roku w sprawie zasad sprzedaży budynków i lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Miasta i Gminy Sztum.
2. Wydane przez Burmistrza w oparciu o § 8 ust. 3 uchwały wymienionej w ust. 1 lit. „a”, zarządzenia zachowują swoją moc do czasu wydania nowych zarządzeń opierających się o uchwałę niniejszą.

§ 23

Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały tracą moc:

1. Uchwała Nr XXXIII/282/2001 Rady Miejskiej w Sztumie z dnia 18 czerwca 2001 roku w sprawie określenia zasad nabywania zbywania, i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania na okres dłuższy niż 3 lata.
2. Uchwała Nr XLI/ 327/ 2002 Rady Miejskiej w Sztumie z dnia 02 marca 2002 roku w sprawie zasad sprzedaży budynków i lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Miasta i Gminy Sztum

§ 24

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi.

§ 25

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym.

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Sztumie

Czesław Oleksiak

Uzasadnienie.

Rada Miejska zgodnie z ustawą o samorządzie gminnym oraz ustawą o gospodarce nieruchomościami ustala zasady nabywania zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony lub nieoznaczony dłuższy niż 3 lata.

Uchwała Rady jest również niezbędna, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość.

Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych na terenie miasta i gminy Sztum reguluje Uchwała Rady Miejskiej Nr XLI/327/2002 z dnia 02 marca 2002 roku w sprawie zasad sprzedaży budynków i lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Miasta i Gminy Sztum.

Zgodnie z art. 24 ust. 1 „ Do gminnego zasobu nieruchomości należą nieruchomości, które stanowią przedmiot własności gminy i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste, oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego”.

Gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje Burmistrz.

Gospodarowanie zasobem polega na wykonywaniu zadań z zakresu administracji a w szczególności na wykonaniu czynności, o których mowa w art. 23 ust.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, m.in. w zakresie „zapewnienia wyceny tych nieruchomości” .

Burmistrz zapewnia wycenę nieruchomości stanowiących gminny zasób nieruchomości.

W tym celu dokonywany jest wybór uprawnionego Rzeczoznawcy Majątkowego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, który na zlecenie Miasta i Gminy dokonuje wycen nieruchomości wchodzących w skład gminnego zasobu nieruchomości.

Zapewnienie wyceny nieruchomości przez Burmistrza dotyczy uniknięcia sytuacji, że podmiot zainteresowany nabyciem nieruchomości stanowiącej gminny zasób nieruchomości przedstawia wycenę, która nie została wykonana na zlecenie Miasta i Gminy Sztum.

Zgodnie z prawidłową gospodarką środkami publicznymi, zasadnym jest aby koszty związane z przygotowaniem nieruchomości do sprzedaży w drodze bezprzetargowej ponosiły osoby, które decydują się na nabycie nieruchomości z przysługującym jej pierwszeństwem w jej nabyciu nawet wówczas gdy zrezygnują z jej nabycia.

Ponadto od podjęcia obecnie obowiązującej uchwały miały miejsce zmiany przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz ustawy o samorządzie gminnym. Obecnie organem wykonawczym gminy jest Burmistrz a nie Zarząd Gminy.