

**UCHWAŁA NR XVIII/93/2019
RADY MIEJSKIEJ W DOBRYM MIEŚCIE**

z dnia 3 października 2019 r.

**w sprawie określenia zasad gospodarowania zasobem nieruchomości stanowiących własność Gminy
Dobre Miasto**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a, art. 40 ust. 2 pkt 3 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2019 r, poz. 506 z późn. zm.), art. 13, art. 14, art. 15, art. 34 ust. 6 i art. 37 ust.3, ust.3a i ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2018 r., poz. 2204 z późn. zm.) Rada Miejska w Dobrym Mieście uchwała:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1.

Uchwała określa zasady zbywania i obciążania nieruchomości stanowiących własność Gminy Dobre Miasto oraz ich wdzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony oraz zasady nabywania nieruchomości do gminnego zasobu nieruchomości. Określone uchwałą zasady stosuje się także do zbywania i nabywania udziałów we własności i użytkowaniu wieczystym oraz wynajmowania i wdzierżawiania części nieruchomości.

§ 2.

Ilekcć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Dobre Miasto;
- 2) Radzie – należy przez to rozumieć Radę Miejską w Dobrym Mieście;
- 3) Burmistrzowi – należy przez to rozumieć Burmistrza Dobrego Miasta;
- 4) gminnych jednostkach organizacyjnych - należy przez to rozumieć jednostki organizacyjne Gminy;
- 5) Ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 2204 z późn.zm.);
- 6) nieruchomości gruntowej – należy przez to rozumieć grunt wraz z częściami składowymi, wchodzący w skład gminnego zasobu nieruchomości, z wyłączeniem budynków i lokali, jeżeli stanowią odrębny przedmiot własności;
- 7) gminnym zasobie nieruchomości – należy przez to rozumieć nieruchomości gruntowe, które stanowią własność Gminy i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste, oraz nieruchomości gruntowe będące przedmiotem użytkowania wieczystego Gminy;
- 8) zbywaniu nieruchomości – należy przez to rozumieć dokonywanie czynności prawnych, na podstawie których następuje przeniesienie własności nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Gminy lub przeniesienie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej albo oddanie jej w użytkowanie wieczyste;
- 9) nabywaniu nieruchomości – należy przez to rozumieć dokonywanie czynności prawnych, na podstawie których następuje tworzenie gminnego zasobu nieruchomości.

Rozdział 2. Zasady obrotu nieruchomościami

§ 3.

Nieruchomości gruntowe wchodzące w skład gminnego zasobu nieruchomości mogą być przedmiotem obrotu, a w szczególności:

- 1) sprzedaży,
- 2) zamiany;
- 3) oddania w użytkowanie wieczyste;
- 4) dzierżawy;
- 5) najmu;
- 6) użyczenia;
- 7) oddania w trwały zarząd;
- 8) obciążenia ograniczonymi prawami rzeczowymi;
- 9) wkładu niepieniężnego (aportu) do spółek;
- 10) przekazania jako wyposażenie tworzonych gminnych jednostek organizacyjnych;
- 11) przekazania jako majątek tworzonych fundacji;
- 12) darowizny;
- 13) nieodpłatnego przekazania partnerowi prywatnemu lub spółce w ramach umowy o partnerstwie publiczno - prywatnym.

§ 4.

W zakresie nie zastrzeżonym dla Rady w Ustawie, przepisach szczególnych lub niniejszych zasadach gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje Burmistrz, który w szczególności:

- 1) przeznacza do obrotu nieruchomości gruntowe i dokonuje wyboru formy prawnej tego obrotu;
- 2) prowadzi postępowania przewidziane w Ustawie i określone w niniejszych zasadach przy przetargowym lub bezprzetargowym obrocie gminnym zasobem nieruchomości, uwzględniając postanowienia:
 - a) miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
 - b) decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu;
 - c) decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego;
 - d) studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego;
 - e) przyjętych przez Radę strategii i planów.

§ 5.

Do wyłącznej kompetencji Rady należy wyrażanie zgody na:

- 1) dokonanie darowizny nieruchomości gruntowych;
- 2) wniesienie nieruchomości gruntowych jako wkładu niepieniężnego (aportu) do spółek;
- 3) nieodpłatne przekazanie partnerowi prywatnemu lub spółce w ramach umowy o partnerstwie publiczno-prywatnym;
- 4) obciążenie hipoteką nieruchomości stanowiącej własność Gminy;
- 5) dokonanie zamiany nieruchomości za dopłatą ze strony Gminy;
- 6) przekazanie nieruchomości jako majątek tworzonych fundacji;
- 7) zbycie nieruchomości na rzecz zarządzającego specjalną strefą ekonomiczną;

- 8) sprzedaż nieruchomości lub ich części w drodze przetargu, jeżeli wartość rynkowa tych nieruchomości lub ich części, określona przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego przekracza 100.000,00 zł (słownie: sto tysięcy złotych 00/100).
- 9) sprzedaż nieruchomości lub ich części, które są zabudowane obiektami budowlanymi wpisanymi do rejestru zabytków, pozostającymi w 100% własnością Gminy, a także sprzedaż nieruchomości niezabudowanych lub ich części, położonych w granicach nawarstwień kulturowych starego miasta Dobrego Miasta, wpisanych do rejestru zabytków.

Rozdział 3. zasady nabywania nieruchomości

§ 6.

Nabywanie nieruchomości do gminnego zasobu nieruchomości powinno mieć na celu w szczególności:

- 1) realizację celów publicznych i zadań własnych Gminy;
- 2) tworzenie gminnego zasobu nieruchomości;
- 3) regulację stanu prawnego nieruchomości;
- 4) realizację przyjętych przez Gminę strategii lub planów, przy uwzględnieniu w szczególności przeznaczenia nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

§ 7.

Poza przypadkami, gdy Ustawa lub inne przepisy szczególne przewidują taki obowiązek, Burmistrz może tworzyć gminny zasób nieruchomości poprzez:

- 1) komunalizację;
- 2) zamiany;
- 3) scalenia i podziały;
- 4) odpłatne i nieodpłatne nabycie od osób fizycznych i prawnych;
- 5) korzystanie z prawa pierwokupu;
- 6) inne czynności prawne.

§ 8.

Do wyłącznej kompetencji Rady należy wyrażanie zgody na odpłatne nabycie nieruchomości od osób fizycznych lub prawnych.

Rozdział 4. Zasady zamiany nieruchomości

§ 9.

Nieruchomości mogą być przedmiotem zamiany w szczególności ze względu na:

- 1) konieczność realizacji zadań własnych Gminy;
- 2) tworzenie gminnego zasobu nieruchomości na realizację budownictwa mieszkaniowego oraz związanych z tym budownictwem urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) regulację granic między sąsiadującymi nieruchomościami;
- 4) uzasadnione względy gospodarcze.

Rozdział 5.

Zasady zbywania nieruchomości - sprzedaż i oddawanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste

§ 10.

Burmistrz przeznacza do sprzedaży lub oddania w użytkowanie wieczyste nieruchomości w trybie i na zasadach przewidzianych w Ustawie z uwzględnieniem niniejszych zasad.

§ 11.

Poza przypadkami, gdy Ustawa lub inne 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 w drodze przetargowej lub bezprzetargowej nieruchomości:

- 1) niezabudowane, a przeznaczone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę;
- 2) niezabudowane, bez określenia ich przeznaczenia w sytuacji, gdy dla obszaru nieruchomości nie ma opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu
- 3) na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej;
- 4) zabudowane budynkami mieszkalnymi, użytkowymi, gospodarczymi, garażami i innymi budynkami;
- 5) zabudowane budowlami lub obiektami małej architektury;
- 6) zabudowane budynkami, budowlami przeznaczonymi do rozbiórki;
- 7) lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu niż mieszkalne, a także garaże.

§ 12.

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 z wcześniejszą sprzedażą lokali, dla których ustalono już okres użytkowania wieczystego;
- 2) gdy grunt oddawany jest w użytkowanie wieczyste na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej, dla której wcześniej ustalono okres użytkowania wieczystego.
- 3) okres trwania użytkowania wieczystego, o którym mowa w pkt 1 i pkt 2, należy ustalić w takim wymiarze, by prawo wygasło z datą wygaśnięcia użytkowania wieczystego do całej nieruchomości gruntowej.

§ 13.

Wyraża się zgodę na odstąpienie od zbycia w drodze przetargu nieruchomości, w stosunku do których wygasło użytkowanie wieczyste na skutek upływu okresu ustalonego w umowie, jeżeli o nabycie nieruchomości ubiega się dotychczasowy użytkownik wieczysty nieruchomości albo jego spadkobierca.

Rozdział 6.

Zasady zbywania nieruchomości - 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, zgodnie z zasadami określonymi w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz.737 z późn.zm.).

§ 15.

W przypadku przeznaczenia lokalu mieszkalnego do sprzedaży zawiadamia się na piśmie najemcę o przysługującym mu pierwszeństwie w nabyciu ze wskazaniem, że termin do złożenia wniosku o nabycie wraz z pisemnym oświadczeniem, że wyraża zgodę na cenę ustaloną w sposób określony w Ustawie wynosi 30 dni od daty otrzymania zawiadomienia.

Rozdział 7.
Zasady zbywania nieruchomości - sprzedaż lokali o innym przeznaczeniu niż mieszkalne

§ 16.

Postanowienia niniejszego rozdziału dotyczą sprzedaży lokali o innym przeznaczeniu niż mieszkalne, stanowiących przedmiot odrębnej własności, lub które w dacie sprzedaży zostaną wyodrębnione jako samodzielne lokale niemieszkalne, zgodnie z zasadami określonymi w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2019 r., poz.737 z późn zm.), a także do nieruchomości zabudowanych garażami.

§ 17.

1. Przyznaje się pierwszeństwo w nabyciu lokali o innym przeznaczeniu niż mieszkalne najemcom lub dzierżawcom, którzy:

- 1) są najemcami lub dzierżawcami lokali, w których prowadzona jest działalność gospodarcza, a najem lub dzierżawa trwa nieprzerwanie przez okres co najmniej 5 lat, przy czym stosunek najmu lub dzierżawy został nawiązany na podstawie pisemnej umowy zawartej na czas nieoznaczony i z tytułu najmu lub dzierżawy nie ma zaległości.
- 2) są najemcami lub dzierżawcami lokali, w których nie jest prowadzona działalność gospodarcza, a najem lub dzierżawa trwa nieprzerwanie przez okres co najmniej 2 lat, przy czym stosunek najem lub dzierżawy został nawiązany na podstawie pisemnej umowy zawartej na czas nieoznaczony i z tytułu najmu lub dzierżawy nie ma zaległości.

2. Do wymaganego okresu najmu lub dzierżawy nie wlicza się okresu podnajmu lub poddzierżawy.

3. W przypadku przeznaczenia do sprzedaży lokalu o innym przeznaczeniu niż mieszkalne zawiadamia się na piśmie najemców lub dzierżawców o przysługującym im pierwszeństwie w nabyciu ze wskazaniem, że termin złożenia wniosku o nabycie wraz z pisemnym oświadczeniem, że wyrażają zgodę na cenę ustaloną w sposób określony w Ustawie wynosi 30 dni od daty otrzymania zawiadomienia.

Rozdział 8.
Zasady obciążania nieruchomości

§ 18.

1. Burmistrz może na nieruchomościach ustanawiać ograniczone prawa rzeczowe: użytkowanie, służebność gruntową, służebność przesyłu.

2. Ograniczonymi prawami rzeczowymi mogą być obciążane nieruchomości zabudowane i niezabudowane, a także ich części.

3. Służebność gruntowa może zostać ustanowiona w celu zapewnienia dostępu nieruchomości do drogi publicznej lub zapewnienia dostępu do urządzeń infrastruktury technicznej, a także w innych uzasadnionych społeczno-gospodarczych celach.

4. Służebność przesyłu może zostać ustanowiona na wniosek przedsiębiorcy zamierzającego wybudować lub którego własność stanowią urządzenia służące do doprowadzania lub odprowadzania płynów, pary, gazu, energii elektrycznej oraz inne urządzenia podobne, nie należące do części składowych nieruchomości, jeżeli wchodzą w skład przedsiębiorstwa.

5. W przypadku braku wniosku, o którym mowa w ust.4, Burmistrz wszczyna czynności z urzędu wówczas, gdy jest to niezbędne oraz gospodarczo, społecznie i ekonomicznie uzasadnione.

6. Służebność gruntową i służebność przesyłu ustanawia się na czas nieoznaczony.

7. Służebność gruntowa i służebność przesyłu powinny być tak ustanowione, aby w jak najmniejszym stopniu ograniczać korzystanie z nieruchomości obciążonej.

8. Nieruchomości mogą być obciążane prawem użytkowania w przypadku przeznaczenia nieruchomości na cele związane z:

- 1) realizacją zadań własnych Gminy;
- 2) edukacją niepubliczną;

3) realizacją innych celów, jeżeli cele te będą realizowane przez podmioty, dla których są to cele statutowe.

Rozdział 9.

Zasady wynajmowania i wdzierżawiania nieruchomości na czas oznaczony dłuŝszy niŝ 3 lata lub na czas nieoznaczony

§ 19.

1. Burmistrz moŝe wynajmować i wdzierŝawiać nieruchomości na czas oznaczony dłuŝszy niŝ 3 lata lub na czas nieoznaczony na zasadach określonych w niniejszym rozdziale.

2. Przeznaczając nieruchomość do wynajmu lub dzierŝawy Burmistrz zobowiązany jest ustalić jej przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

3. Nieruchomości okresowo niewykorzystywane zgodnie z przeznaczeniem określonym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego mogą być również przedmiotem dzierŝawy.

4. W przypadku, gdy nieruchomość połoŝona jest na terenie, dla którego nie ma opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub realizacja ustaleń planu nie jest określona w czasie, Burmistrz moŝe wykazać nieruchomości do najmu lub dzierŝawy ze wskazaniem celu najmu lub dzierŝawy.

§ 20.

Nieruchomości gruntowe mogą być wdzierŝawiane na czas nieoznaczony między innymi na cele:

- 1) upraw warzyw i roŝlin jednorocznych;
- 2) upraw rolnych;
- 3) poprawy warunków zagospodarowania nieruchomości przyległych;
- 4) ogródków letnich;
- 5) usługowe i handlowe;
- 6) składowe i magazynowe;
- 7) pod lokalizację garaŝy nietrwale związanych z gruntem,
- 8) pod lokalizację pawilonów, kiosków i wiat nietrwale związanych z gruntem;
- 9) wypoczynku i rekreacji;
- 10) statutowe organizacji lub stowarzyszeń;
- 11) wejść do lokali (pod schodami lub pochylniami dla osób niepełnosprawnych).

§ 21.

Przedmiotem najmu na czas nieoznaczony mogą być budynki i budowle przeznaczone między innymi na cele:

- 1) usługowo i handlowe;
- 2) składowe i magazynowe;
- 3) kulturalne i oŝwiatowe;
- 4) turystyczne i rekreacyjne;
- 5) transportu (garaŝe);
- 6) biurowe;
- 7) charytatywne i opiekuńcze;
- 8) działałności komunalnej;
- 9) działałności sportowej;
- 10) działałności rozrywkowej;
- 11) przemysłowe.

§ 22.

Rada wyraża zgodę na odstąpienie od przetargu, jeżeli oddanie nieruchomości w najem lub dzierżawę następuje w przypadku:

- 1) gdy w okresie wywieszania wykazu nieruchomości przeznaczonych do najmu lub dzierżawy, nie później jednak niż w okresie 10 dni po upływie terminu wywieszenia wykazu, zostanie złożony tylko jeden wniosek o najem lub dzierżawę;
- 2) dzierżawy gruntów w celu poprawy warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej;
- 3) dzierżawy gruntów służących jako wejścia do lokali (pod schodami lub pochylniami dla osób niepełnosprawnych);
- 4) w razie zgonu najemcy lub dzierżawcy, jeśli o najem lub dzierżawę wystąpi osoba bliska w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, która w terminie 3 miesięcy od daty zgonu powiadomi na piśmie Burmistrza o woli najmu lub dzierżawy nieruchomości na dotychczasowych warunkach;
- 5) dzierżawy gruntów na rzecz właścicieli budynków lub budowli wybudowanych na dzierżawionym gruncie lub ich następców prawnych;
- 6) najmu lub dzierżawy na rzecz dotychczasowych dzierżawców lub najemców garaży murowanych, garaży „blaszaków” lub pawilonów handlowych.

Rozdział 10.

Zasady korzystania z nieruchomości przez gminne jednostki organizacyjne

§ 23.

1. Burmistrz dokonuje wyboru formy przekazania nieruchomości gminnym jednostkom organizacyjnym: trwały zarząd, najem, dzierżawa oraz użyczenie na cele związane z ich działalnością statutową.

2. Nieruchomości przekazuje się gminnym jednostkom organizacyjnym w najem, dzierżawę lub użyczenie na czas nieoznaczony w drodze bezprzetargowej.

Rozdział 11.

Postanowienia końcowe

§ 24.

Zobowiązuje się Burmistrza do składania Radzie sprawozdania z realizacji niniejszej uchwały w okresach rocznych na dzień 31 grudnia każdego roku.

§ 25.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi.

§ 26.

W sprawach wszczętych, a nie zakończonych stosuje się przepisy niniejszej uchwały.

§ 27.

Tracą moc:

- 1) uchwała nr XXXIII/258/98 Rady Miejskiej w Dobrym Mieście z dnia 27 lutego 1998 r. w sprawie zasad tworzenia oraz gospodarowania zasobem nieruchomości stanowiących własność Gminy Dobre Miasto;
- 2) uchwała nr XIII/110/99 Rady Miejskiej w Dobrym Mieście z dnia 28 października 1999 r. zmieniająca uchwałę Rady Miejskiej w Dobrym Mieście w sprawie zasad gospodarowania zasobem nieruchomości stanowiących własność Gminy Dobre Miasto;
- 3) uchwała nr XXIV/186/04 Rady Miejskiej w Dobrym Mieście z dnia 29 kwietnia 2004 r. zmieniająca uchwałę Rady Miejskiej w Dobrym Mieście w sprawie zasad tworzenia oraz gospodarowania zasobem nieruchomości stanowiących własność Gminy Dobre Miasto;

- 4) uchwała nr XLVIII/372/2010 Rady Miejskiej w Dobrym Mieście z dnia 29 kwietnia 2010 r. w sprawie zmian w uchwale w sprawie zasad tworzenia oraz gospodarowania zasobem nieruchomości stanowiących własność Gminy Dobre Miasto;
- 5) uchwała nr XII/91/2011 Rady Miejskiej w Dobrym Mieście z dnia 15 lipca 2011 r. w sprawie zmian w uchwale w sprawie zasad tworzenia oraz gospodarowania zasobem nieruchomości stanowiących własność Gminy Dobre Miasto;
- 6) uchwała nr VIII/50/2019 Rady Miejskiej w Dobrym Mieście z dnia 15 marca 2019 r. w sprawie zmian w uchwale w sprawie zasad tworzenia oraz gospodarowania zasobem nieruchomości stanowiących własność Gminy Dobre Miasto;
- 7) uchwała nr XXX/260/98 Rady Miejskiej w Dobrym Mieście z dnia 27 lutego 1998 r. w sprawie przyznania pierwszeństwa nabycia lokali ich najemcom i dzierżawcom;
- 8) uchwała nr XXVII/265/2000 Rady Miejskiej w Dobrym Mieście z dnia 30 października 2000 r. w sprawie zmian w uchwale w sprawie przyznania pierwszeństwa nabycia lokali ich najemcom i dzierżawcom;
- 9) uchwała nr LIX/401/2014 Rady Miejskiej w Dobrym Mieście z dnia 30 października 2000 r. w sprawie zmian w uchwale w sprawie przyznania pierwszeństwa nabycia lokali ich najemcom i dzierżawcom;
- 10) uchwała nr LV/416/2010 rady Miejskiej w Dobrym Mieście z dnia 28 października 2010 r. w sprawie wyrażenia zgody na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umów najmu lub dzierżawy nieoznaczonej;
- 11) uchwała nr LV/366/2018 Rady Miejskiej w Dobrym Mieście w sprawie określenia zasad obciążania nieruchomości stanowiących własność Gminy Dobre Miasto ograniczonymi prawami rzeczowymi.

§ 28.

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

**Przewodniczący Rady
Miejskiej Ryszard Łańko**