

Projekt

z dnia 22 stycznia 2015 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W GNIEWIE**

z dnia 4 grudnia 2014 r.

w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Gniew

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 9 lit. a i art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013, poz. 594 z późn. zm.) w związku z art. 11 ust. 2, art. 13 ust. 2a, art. 14 ust. 5, art. 34 ust. 6, art. 37 ust. 3 i ust. 4, art. 43 ust. 6, art. 68 ust. 1 i ust.1b, art. 72 ust. 2, art. 146 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2014, poz. 518 z późn. zm.) oraz art.285 i art.305¹ ustawy z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (tekst jednolity Dz. U. 2014, poz.121 z późn.zm.), **Rada Miejska w Gniewie uchwala, co następuje:**

**DZIAŁ I.
Zasady ogólne
Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. Uchwała określa szczegółowe zasady gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność lub będącymi we władaniu Gminy Gniew i zasady nabywania przez Gminę Gniew nieruchomości do Gminnego Zasobu Nieruchomości oraz upoważnienie Burmistrza do nabywania, zbywania, obciążania nieruchomości i ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub czas nieoznaczony, a także do zawierania umów na czas oznaczony do trzech lat, jeżeli zawierane są kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość.

§ 2. 1. Znaczenie użytych w uchwale pojęć dotyczących Gospodarki Nieruchomościami określają przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami i ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

2. Przez użyte w niniejszej uchwale pojęcia należy rozumieć:

- 1) Burmistrz – Burmistrz Miasta i Gminy Gniew,
- 2) Rada – Rada Miejska w Gniewie,
- 3) Gmina – Gmina Gniew,
- 4) ustawa – ustawa o gospodarce nieruchomościami.

§ 3. 1. Gmina w gospodarowaniu nieruchomościami kieruje się zasadą prawidłowej i racjonalnej gospodarki, szczególnej staranności, korzystania i dysponowania nieruchomościami z uwzględnieniem społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości, zasad współżycia społecznego oraz uwzględniając przepisy o pomocy publicznej.

2. W zakresie niezastrzeżonym dla Rady w ustawie oraz przepisach szczególnych lub w niniejszej uchwale, Burmistrz gospodaruje Gminnym Zasobem Nieruchomości, w szczególności:

- 1) dokonuje wyboru formy prawnej przekazania nieruchomości osobom fizycznym i prawnym, jednostkom organizacyjnym nie posiadającym osobowości prawnej,
- 2) sporządza i podaje do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży, oddania w użytkowanie wieczyste, użytkowanie, najem, dzierżawę oraz stosownie do art. 604 Kodeksu cywilnego zamianę nieruchomości,

- 3) dokonuje wyboru formy przetargu (ustny nieograniczony lub ograniczony, pisemny nieograniczony lub ograniczony) przy sprzedaży, oddaniu w użytkowanie wieczyste, najem, użytkowanie, dzierżawę nieruchomości,
- 4) przeprowadza postępowanie przewidziane przepisami prawa w przypadku sprzedaży nieruchomości w drodze bezprzetargowej,
- 5) zawiera umowy cywilnoprawne oraz w przypadkach przewidzianych ustawą wydaje decyzje administracyjne,
- 6) ustanawia ograniczone prawa rzeczowe na nieruchomościach stanowiących własność Gminy,
- 7) oddaje nieruchomości jednostkom organizacyjnym, instytucjom kultury w trwały zarząd, najem, dzierżawę i w drodze użyczenia lub pełnomocnictwa na cele związane z ich działalnością statutową mającą związek z realizacją zadań własnych gminy.

3. Uzyskanie zgody Rady wymagane jest w przypadku, gdy nieruchomości:

- 1) wnoszone są jako aport do spółek prawa handlowego tworzonych z udziałem Gminy,
- 2) stanowią własność lub będące w użytkowaniu wieczystym Gminy są przedmiotem zamiany na nieruchomości stanowiące własność lub będące w użytkowaniu wieczystym Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego, osób prawnych lub fizycznych,
- 3) przekazywane są nieodpłatnie w drodze umowy partnerowi prywatnemu lub spółce, zgodnie z ustawą o partnerstwie publiczno-prywatnym, na czas realizacji przedsięwzięcia w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego,
- 4) są przedmiotem darowizny na cele publiczne, a także przedmiotem darowizny dokonywanej między Skarbem Państwa a Gminą, a także między tymi jednostkami,
- 5) są przedmiotem pierwszeństwa w nabywaniu lokali przez ich najemców lub dzierżawców.

DZIAŁ II.

Zasady zbywania nieruchomości gruntowych

Rozdział 1.

Zasady zbywania nieruchomości stanowiących Gminny Zasób Nieruchomości

§ 4. 1. Upoważnia się Burmistrza do sprzedaży w drodze bezprzetargowej nieruchomości wchodzących w skład Gminnego Zasobu Nieruchomości z uwzględnieniem indywidualnych uwarunkowań dotyczących konkretnych nieruchomości oraz zasad prawidłowej gospodarki nieruchomościami, jeżeli:

- 1) zbycie następuje między Gminą a Skarbem Państwa lub inną jednostką samorządu terytorialnego,
- 2) sprzedaż nieruchomości następuje na rzecz jej użytkownika wieczystego,
- 3) przedmiotem zbycia jest nieruchomość lub jej część, niezbędna do poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej, stanowiącej własność lub oddanej w użytkowanie wieczyste osobie, która zamierza tę nieruchomość lub jej część nabyć, jeżeli nie mogą być zagospodarowane jako odrębna nieruchomość,
- 4) przedmiotem zbycia jest udział w nieruchomości, a zbycie następuje na rzecz innych współwłaścicieli nieruchomości,
- 5) przeznaczone są pod budownictwo mieszkaniowe lub na realizację urządzeń infrastruktury technicznej albo innych celów publicznych, a cele te będą realizowane przez podmioty, dla których są to cele statutowe i których dochody przeznacza się w całości na działalność statutową,
- 6) są sprzedawane partnerowi prywatnemu lub spółce, zgodnie z ustawą o partnerstwie publiczno-prywatnym,
- 7) sprzedaż następuje na rzecz osoby, która dzierżawi nieruchomość na podstawie umowy zawartej co najmniej na 10 lat, a nieruchomość ta została zabudowana na podstawie zezwolenia na budowę.

2. Zapisy § 4 ust. 1 pkt. 5 i pkt. 7 nie stosuje się w przypadku, gdy o nabycie nieruchomości ubiega się więcej niż jeden podmiot spełniający określone warunki.

§ 5. 1. Cenę sprzedaży nieruchomości ustala Burmistrz uwzględniając obowiązujące przepisy prawa.

2. Cena zbywanej nieruchomości podlega zapłacie nie później niż do dnia zawarcia umowy przenoszącej własność.

3. Za datę zapłaty ceny sprzedaży uznaje się datę wpływu środków pieniężnych na konto bankowe Gminy.
4. Sprzedaż na raty może nastąpić w przypadku sprzedaży nieruchomości w drodze bezprzetargowej lub w drodze rokowań.
5. Sprzedaż na raty może nastąpić w przypadku sprzedaży nieruchomości na rzecz jej użytkowników wieczystych, przy czym sprzedaż na raty wyklucza zastosowanie bonifikaty.
6. Cena nieruchomości może być rozłożona na raty na czas nie dłuższy niż 10 lat, przy czym pierwsza rata podlega zapłacie nie później niż do dnia zawarcia umowy przenoszącej własność.
7. Burmistrz odrębnym zarządzeniem ustali wysokość pierwszej raty, czas spłaty należności oraz zabezpieczenie polegające w szczególności na ustanowieniu hipoteki na zbywanej nieruchomości oraz warunki poddania się egzekucji zgodnie z art. 777§ 1 pkt. 5 ustawy z dnia 17 listopada 1964r. Kodeksu postępowania cywilnego.

§ 6. Stosuje się 90 % bonifikatę przy sprzedaży przyległej nieruchomości gruntowej dla właścicieli lokali określonych w art. 209a ustawy.

§ 7. 1. W przypadku odstąpienia wnioskodawcy od nabycia nieruchomości w trybie określonym w § 4, koszty przygotowania do sprzedaży obciążają wnioskodawcę.

2. W przypadku rezygnacji wnioskodawcy – użytkownika wieczystego z przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, koszty przygotowania nieruchomości do przekształcenia obciążają wnioskodawcę.

§ 8. Warunki zawarcia umowy sprzedaży lub oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste w formie aktu notarialnego zostaną ustalone wcześniej odpowiednio w protokole uzgodnień lub w protokole z rokowań pomiędzy stronami.

DZIAŁ III.

Zasady zbywania lokali mieszkalnych wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej

Rozdział 1.

Sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców

§ 9. 1. Wyłączeniu ze sprzedaży na rzecz najemców podlegają lokale mieszkalne:

- 1) wybudowane lub poddane kapitalnemu remontowi po 27.05.1990r.,
- 2) jeżeli toczy się postępowanie administracyjne lub sądowe dotyczące prawidłowości nabycia tej nieruchomości przez Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego,
- 3) w stosunku, do których uzasadnionym jest ich pozostawienie w zasobach komunalnych,
- 4) w przypadku zalegania przez najemcę lokalu mieszkalnego z opłatami wynikającymi z umowy najmu.

2. Wykaz budynków, o których mowa w ust. 1 pkt. 3, Burmistrz określi w drodze zarządzenia.

§ 10. 1. Sprzedaż lokali mieszkalnych wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej na rzecz osób, którym przysługuje pierwszeństwo w ich nabyciu, dotyczy lokali mieszkalnych wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej będącej własnością Gminy lub udziałem w nieruchomości wspólnej i związane z nim prawo użytkowania wieczystego, oddanych w użytkowanie wieczyste przez Gminę.

2. Nabywcami lokalu mieszkalnego od Gminy mogą być ich najemcy, gdy najem został nawiązany na czas nieokreślony.

3. Jeżeli jest więcej niż jeden najemca, lokal mieszkalny wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, odpowiednio do ust.2, sprzedawany jest na współwłasność najemców.

§ 11. 1. Udziela się bonifikaty w wysokości 90 % od ustalonej ceny lokalu mieszkalnego wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej.

2. Od kwoty ustalonej według zasad określonych w ust. 1 udziela się dodatkowej bonifikaty w wysokości 5%, w przypadku jednorazowej sprzedaży wszystkich pozostałych w danym budynku lokali stanowiących własność Gminy.

3. Udziela się bonifikaty w wysokości 99 % od ceny lokalu mieszkalnego wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej dla lokali przejętych od Agencji Nieruchomości Rolnych umową DNN-Sk-4241-25-4/6921/IŻ z dnia 29.12.2005 r.

4. Przy sprzedaży na raty zapisy § 5 stosuje się odpowiednio.

§ 12. Warunki zawarcia umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej w formie aktu notarialnego ustala się zgodnie z § 8.

Rozdział 2.

Sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz osób trzecich

§ 13. 1. Sprzedaż wolnych lokali mieszkalnych następuje w drodze przetargowej.

2. Sprzedaży w formie opisanej w ust.1 podlegają także lokale, których najemcy zawiadomieni na piśmie o przeznaczeniu tego lokalu do zbycia i przysługującym im pierwszeństwie nabycia w wyznaczonym terminie nie udzielili odpowiedzi pozytywnej lub negatywnej. W przypadku odpowiedzi negatywnej wyrażenie woli wymaga złożenia oświadczenia w formie aktu notarialnego.

§ 14. Nabywca lokalu mieszkalnego, zamieszkałego przez dotychczasowego najemcę jest zobowiązany do kontynuowania zawartej z najemcą umowy najmu, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i treścią tej umowy.

DZIAŁ IV.

Zasady zbywania lokali użytkowych wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej

Rozdział 1.

Sprzedaż lokali użytkowych na rzecz najemców, dzierżawców

§ 15. 1. Wyłączeniu ze sprzedaży lokali użytkowych na rzecz najemców, dzierżawców podlegają lokale:

- 1) wybudowane lub poddane kapitałnemu remontowi po 27.05.1990r.,
- 2) jeżeli toczy się postępowanie administracyjne lub sądowe dotyczące prawidłowości nabycia tej nieruchomości przez Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego,
- 3) w stosunku, do których uzasadnionym jest ich pozostawienie w zasobach komunalnych.

2. Wykaz lokali, o których mowa w ust. 1 pkt. 3, Burmistrz określi w drodze zarządzenia.

§ 16. 1. Pierwszeństwo w nabywaniu lokali użytkowych przeznaczonych do sprzedaży przysługuje tym najemcom, dzierżawcom, którzy na podstawie jednej lub kilku następujących po sobie umów najmu lub dzierżawy korzystają z nich nie krócej niż 10 lat przed złożeniem wniosku o nabycie lokalu, jeżeli prowadzą w nich działalność gospodarczą zgodną z zawartą umową.

2. Sprzedaż lokali, o których mowa w ust. 1 następuje w drodze bezprzetargowej na zasadach określonych w Dziale II, Rozdział 1.

3. Zasady rozliczania nakładów, dokonanych za zgodą Gminy, na remonty lokali użytkowych w zakresie obciążającym wynajmującego, poczynione przez najemców, dzierżawców następują:

- 1) z zachowaniem przepisów prawa budowlanego i ustawy Kodeks cywilny określonych w umowach najmu, dzierżawy,
- 2) w przypadku, gdy rozliczenie tych nakładów następuje przez zaliczenie na poczet ceny sprzedaży, kwota zaliczenia nie może być wyższa od ceny lokalu na dzień ustalenia tejże ceny.

Rozdział 2.

Sprzedaż lub dzierżawa wolnych lokali użytkowych

§ 17. O przeznaczeniu wolnych lokali użytkowych do sprzedaży lub dzierżawy decyduje Burmistrz.

§ 18. Sprzedaż lub dzierżawa lokali użytkowych następuje w drodze przetargu.

§ 19. W stosunku do czynności związanych z przygotowaniem do sprzedaży oraz sprzedażą znajdują zastosowanie odpowiednio przepisy Działu II, Rozdział 1 niniejszej uchwały.

DZIAŁ V.

Zasady oddawania w użytkowanie wieczyste oraz zbywania prawa użytkowania wieczystego nieruchomości

§ 20. 1. Burmistrz odrębnym zarządzeniem ustala nieruchomości przeznaczone do oddania w użytkowanie wieczyste, stawki procentowe pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, formę przetargu, cel oddania w użytkowanie wieczyste, sposób i termin zagospodarowania.

2. Warunki zawarcia umowy oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste w formie aktu notarialnego zostaną ustalone wcześniej w protokole uzgodnień lub rokowań między stronami.

§ 21. 1. Stosuje się 55% bonifikatę przy sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi.

2. Stosuje się 95% bonifikatę przy sprzedaży na własność nieruchomości gruntowych oddanych w użytkowanie wieczyste, zabudowanych budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi na rzecz ich właścicieli.

3. Postanowienie ust. 1 i 2 stosuje się odpowiednio dla części ułamkowych udziałów dla prawa użytkowania wieczystego nieruchomości.

DZIAŁ VI.

Współwłasność

§ 22. 1. Zniesienie współwłasności nieruchomości może nastąpić poprzez przeniesienie udziałów Gminy na rzecz pozostałych współwłaścicieli z obowiązkiem spłaty.

2. Zniesienie współwłasności nieruchomości może również nastąpić poprzez podział fizyczny (jeżeli warunki techniczne na to pozwalają) lub ustanowienie odrębnej własności lokali, jeżeli jest to uzasadnione potrzebami Gminy.

3. Nabywcę udziałów Gminy wyłania się w trybie przetargowym. Można odstąpić od trybu przetargowego w przypadku, gdy wszyscy pozostali współwłaściciele zgodnie zaproponują nabycie udziałów Gminy w częściach ułamkowych.

DZIAŁ VII.

Obciążanie nieruchomości wchodzących w skład Gminnego Zasobu Nieruchomości

Rozdział 1.

Służebność gruntowa

§ 23. 1. Wyraża się zgodę na obciążanie nieruchomości stanowiących własność Gminy służebnością gruntową, w przypadkach, gdy ustanowienie służebności jest niezbędne:

- 1) przy sprzedaży lokali,
- 2) przy realizacji roszczeń wynikających z art. 207 ustawy,
- 3) w przypadkach, gdy zachodzi potrzeba ustanowienia służebności drogowej (drogi koniecznej) dla nowowydzielonej lub zbywanej nieruchomości,
- 4) w przypadku, gdy nieruchomości nie mają innego dostępu do drogi publicznej, niż przez nieruchomość stanowiącą własność Gminy.

2. Obciążanie nieruchomości służebnością następuje za wynagrodzeniem.

3. Obciążanie nieruchomości służebnością nieodpłatnie wymaga zgody Rady wyrażonej w odrębnej uchwale.

4. Obciążanie nieruchomości służebnością nie może powodować utraty możliwości jej zagospodarowania zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

5. Wynagrodzenie za obciążenie nieruchomości stanowiącej własność Gminy służebnością ustala Burmistrz, na podstawie operatu szacunkowego, w drodze zarządzenia.

Rozdział 2.

Służebność przesyłu

§ 24. 1. Wyraża się zgodę na obciążanie nieruchomości stanowiących własność Gminy służebnością przesyłu na rzecz przedsiębiorcy, który zamierza wybudować lub którego własność stanowią urządzenia, o których mowa w art. 49 §1, art. 305¹-305⁴ ustawy z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny.

2. Obciążanie nieruchomości służebnością następuje za wynagrodzeniem.

3. Obciążanie nieruchomości służebnością nieodpłatnie wymaga zgody Rady wyrażonej w odrębnej uchwale.
4. Obciążanie nieruchomości służebnością nie może powodować utraty możliwości jej zagospodarowania zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.
5. Wynagrodzenie za obciążenie nieruchomości gminy służebnością ustala Burmistrz, na podstawie operatu szacunkowego, w drodze zarządzenia.

Rozdział 3. Użytkowanie

§ 25. 1. Obciążenie nieruchomości użytkowaniem może nastąpić wyłącznie z jednoczesnym określeniem warunków i terminu.

2. Obciążenie nieruchomości użytkowaniem nie może powodować utraty możliwości jej zagospodarowania zgodnie z przepisami dotyczącymi zagospodarowania przestrzennego.

DZIAŁ VIII.

Zasady nabywania nieruchomości i prawa użytkowania wieczystego nieruchomości do Gminnego Zasobu Nieruchomości

§ 26. 1. Upoważnia się Burmistrza do nabywania do Gminnego Zasobu Nieruchomości, nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa, osób fizycznych i prawnych oraz podmiotów, o których mowa w art.33¹ Kodeksu Cywilnego, a także przysługujące tym osobom prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych stanowiących własność Skarbu Państwa, w celu realizacji zadań własnych gminy oraz mając na względzie interes wspólnoty samorządowej.

2. Informacje o dokonanych czynnościach prawnych, o których mowa w § 27 w danym roku kalendarzowym umieszcza się w Biuletynie Informacji Publicznej.

§ 27. W zakresie określonym w § 26 Burmistrz może:

1. zawierać umowy kupna i zamiany nieruchomości oraz prawa użytkowania wieczystego nieruchomości,
2. zawierać umowy darowizny nieruchomości,
3. wykonywać wynikające z przepisów ustawy prawo pierwokupu,
4. nabywać nieruchomości zgodnie z przepisami ustawy Ordynacja podatkowa, ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 28. Warunki nabycia nieruchomości do Gminnego Zasobu Nieruchomości w formie aktu notarialnego zostaną ustalone wcześniej w protokole uzgodnień pomiędzy stronami.

DZIAŁ IX.

Zasady oddawania w najem, dzierżawę, do używania nieruchomości stanowiących Gminny Zasób Nieruchomości

Rozdział 1. Dzierżawa

§ 29. 1. Oddanie nieruchomości w dzierżawę na czas oznaczony do 3 lat lub gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość, następuje z zastrzeżeniem ust. 2, w drodze bezprzetargowej:

- 1) na cele upraw rolnych, sadowniczo – ogrodniczych i ogródków przydomowych bez prawa zabudowy,
- 2) na rzecz jednostki samorządu terytorialnego lub Skarbu Państwa,
- 3) na rzecz samorządowych jednostek organizacyjnych,
- 4) na rzecz osób prawnych, w których Gmina jest jedynym udziałowcem,
- 5) na cele użyteczności publicznej oraz realizacji celów publicznych,
- 6) na cele urządzenia dróg dojazdowych, dojść, schodów, wiatrołapów,
- 7) pod istniejące garaże murowane z dotychczasowym dzierżawcami lub ich następcami prawnymi,

- 8) w celu poprawienia warunków zagospodarowania (bez prawa zabudowy) nieruchomości przyległej lub jej części, stanowiącej własność, oddanej w użytkowanie wieczyste, dzierżawę, najem lub do używania wnioskodawcy, jeżeli nie mogą być zagospodarowane jako odrębne nieruchomości,
- 9) na rzecz osoby, która ostatnio korzystała z nieruchomości na podstawie umowy – na zasadzie kontynuacji,
- 10) na cele prowadzenia działalności niezarobkowej, w szczególności charytatywnej, kulturalnej i oświatowej,
- 11) na rzecz osoby, która wybudowała na gruncie Gminy tymczasowy obiekt budowlany lub jej następcy prawnego, jeżeli obiekt został wzniesiony za zgodą Gminy.

2. W przypadku, gdy o oddanie w dzierżawę wystąpi więcej niż jeden wnioskodawca, zorganizowany zostanie przetarg.

3. Oddanie nieruchomości w dzierżawę na czas nieoznaczony lub na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata, następuje w drodze przetargowej.

4. Odstępienie od trybu przetargowego może nastąpić w uzasadnionych przypadkach i wymaga podjęcia stosownej uchwały Rady.

§ 30. 1. Wysokość stawek czynszu za dzierżawę nieruchomości w trybie bezprzetargowym oraz wywoławcza stawka czynszu w trybie przetargu uzależniona jest od celu na jaki nieruchomość zostaje przekazana.

2. Wysokość stawek czynszu dzierżawnego oraz warunki zawierania umów z uwzględnieniem postanowień niniejszej uchwały określi Burmistrz w drodze zarządzenia.

§ 31. Za bezumowne korzystanie z nieruchomości będzie pobierane odszkodowanie w wysokości równej stawce czynszu dzierżawnego określone w zarządzeniu Burmistrza, o którym mowa w § 30.

Rozdział 2.

Najem

§ 32. Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład Mieszkaniowego Zasobu Gminy reguluje uchwała Rady Miejskiej w Gniewie w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład Mieszkaniowego Zasobu Gminy Gniew oraz Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Gniew.

§ 33. Do wynajmowania lokali, które nie wchodzą w skład Mieszkaniowego Zasobu Gminy stosuje się odpowiednio przepisy Działu IX, Rozdział 1.

Rozdział 3.

Nieodpłatne używanie

§ 34. Szczegółowe zasady korzystania z nieruchomości wchodzących w skład Gminnego Zasobu Nieruchomości przez organizacje pozarządowe i podmioty, o których mowa w art. 3 ust. 3 ustawy o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie określa uchwała Rady w sprawie rocznego programu współpracy Gminy Gniew z organizacjami pozarządowymi oraz podmiotami, o których mowa w art. 3 ust. 3 ustawy o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie, a w odniesieniu do Stowarzyszeń Ochotniczych Straży Pożarnych uchwała Rady w sprawie określenia sposobów i warunków realizacji zadań własnych Gminy Gniew przez Stowarzyszenia Ochotniczej Straży Pożarnej.

§ 35. 1. Burmistrz może przekazać wspólnotom mieszkaniowym, jeżeli spełniają warunki organizacji pozarządowych, w rozumieniu ustawy o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie, nieruchomości gruntowe bezpośrednio przyległe do budynku na cele społecznie użyteczne.

2. Oddanie nieruchomości odbywa się na wniosek wspólnoty po ówczesnym podpisaniu umowy o korzystanie (bezpłatne używanie) nieruchomości.

3. Burmistrz, w formie umowy, ustala warunki oddawania nieruchomości gruntowej do używania.

Rozdział 4.

Zasady zawierania umów najmu, dzierżawy, do używania nieruchomości przez Gminę

§ 36. Upoważnia się Burmistrza do zawierania umów: najmu, dzierżawy, oddania do używania na rzecz Gminy nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa, osób fizycznych i prawnych oraz podmiotów, o których mowa w art. 33¹ Kodeksu Cywilnego, a także przysługujące tym osobom prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych stanowiących własność Skarbu Państwa, w celu realizacji zadań własnych Gminy oraz mając na względzie interes wspólnoty samorządowej.

Rozdział 5.

Zasady zarządzania przez Gminę jej udziałami we współwłasności nieruchomości

§ 37. 1. Kompetencje należące do Gminy jako współwłaściciela nieruchomości wspólnej w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali wykonuje Burmistrz.

2. Burmistrz może ustanowić pełnomocnika do reprezentowania Gminy na zebraniach wspólnot mieszkaniowych, z wyłączeniem praw do podejmowania uchwał w sprawach:

- 1) zmiany przeznaczenia części nieruchomości wspólnej,
- 2) udzielenia zgody na nadbudowę lub przebudowę nieruchomości wspólnej, na ustanowienie odrębnej własności lokalu powstałego w następstwie nadbudowy lub przebudowy i rozporządzenie tym lokalem oraz na zmianę wysokości udziałów w następstwie powstania odrębnej własności lokalu nadbudowanego lub przebudowanego,
- 3) udzielenia zgody na zmianę wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej,
- 4) dokonania podziału nieruchomości wspólnej,
- 5) nabycia nieruchomości,
- 6) udzielenia zgody na podział nieruchomości gruntowej zabudowanej więcej niż jednym budynkiem mieszkalnym i związane z tym zmiany udziałów w nieruchomości wspólnej oraz ustalenie wysokości udziałów w nowo powstałych, odrębnych nieruchomościach wspólnych,
- 7) wyrażenia zgody na połączenie lokali stanowiących odrębne nieruchomości w jedną nieruchomość lub podziału lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość.

DZIAŁ X.

Oplaty adiacenckie

§ 38. 1. Ustala się stawkę procentową opłaty adiacenckiej w Gminie Gniew w wysokości 30 % różnicy między wartością, jaką nieruchomość miała przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej a wartością nieruchomości po wybudowaniu urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Wydanie decyzji o ustaleniu opłaty adiacenckiej może nastąpić w terminie do 3 lat od dnia stworzenia warunków do podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej albo od dnia stworzenia warunków do korzystania z nich.

3. Odstępuje się od ustalenia opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku jej podziału.

4. Odstępuje się od ustalenia opłaty adiacenckiej, o której mowa w ust.1, w przypadku, gdy po przygotowaniu dokumentów niezbędnych do ustalenia opłaty, koszty naliczenia opłaty będą przewyższać przychody z naliczenia opłaty.

§ 39. 1. Opłata adiacencka może być na wniosek właściciela nieruchomości rozłożona na raty.

2. Warunki rozłożenia na raty określa Burmistrz w drodze decyzji o ustaleniu opłaty.

DZIAŁ XI.

Przepisy końcowe

§ 40. Traci moc:

1. Uchwała Nr XXVI/236/08 Rady Miejskiej w Gniewie z dnia 29 października 2008r. w sprawie: zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Gniew.

2. Uchwała Nr XXXI/203/13 z dnia 30 stycznia 2013r. w sprawie zmiany Uchwały Nr XXVI/236/08 Rady Miejskiej w Gniewie z dnia 29 października 2008r. w sprawie: zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Gniew.

3. Uchwała Nr XLI/346/09 Rady Miejskiej w Gniewie z dnia 28 grudnia 2009r. w sprawie: wyrażenia zgody na obciążenie nieodpłatnym prawem użytkowania nieruchomości zabudowanej budynkiem świetlicy przy ul. Sobieskiego 12 w mieście Gniew stanowiącej własność Gminy Gniew na rzecz Muzeum Archeologicznego w Gdańsku.

4. Uchwała Nr LII/420/10 Rady Miejskiej w Gniewie z dnia 27 października 2010r. w sprawie: ustalenia zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących Mieszkaniowy Zasób Gminy Gniew w związku z sprzedażą terenu Wzgórza Zamkowego.

§ 41. 1. Postępowania w sprawach objętych niniejszą uchwałą, wszczęte przed dniem jej wejścia w życie, prowadzi się na podstawie dotychczas obowiązujących uchwał.

2. § 5 stosuje się od dnia wejścia w życie niniejszej uchwały.

§ 42. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Gniew.

§ 43. 1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego oraz w sposób zwyczajowo przyjęty i w Biuletynie Informacji Publicznej.

2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia opublikowania w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

UZASADNIENIE

Uchwałą Nr XXVI/236/08 Rady Miejskiej w Gniewie z dnia 29 października 2008r. w sprawie: zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Gniew oraz Uchwałą Nr XXXI/203/13 z dnia 30 stycznia 2013r. w sprawie zmiany Uchwały Nr XXVI/236/08 Rady Miejskiej w Gniewie z dnia 29 października 2008r. w sprawie: zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Gniew, wprowadzono unormowania prawne mające na celu określić politykę Gminy w zakresie gospodarki nieruchomościami.

Zgodnie z dyspozycją art. 18 ust. 2 pkt. 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, Rada podejmuje uchwały w sprawach majątkowych gminy, przekraczających zakres zwykłego zarządu między innymi zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony.

Rada Miejska w Gniewie określając zasady gospodarowania mieniem winna opracować zbiór podstawowych reguł postępowania dla Burmistrza Miasta i Gminy Gniew jako organu wykonawczego, jednakże samo gospodarowanie jest już wyłączną kompetencją Burmistrza, o czym stanowi art. 30 ust.2 pkt. 3 cytowanej wyżej ustawy.

Szczególną wagę w istocie niniejszego projektu kładzie się na unormowanie wymagań szeroko rozumianej interpretacji przepisów prawa nakładanych przez ustawodawcę i tym samym dostosowanie ich do dotychczasowych uregulowań.

Biorąc powyższe pod uwagę podjęcie niniejszej uchwały jest w pełni uzasadnione.

Opracował:

Referat Gospodarki Nieruchomościami