

UCHWAŁA NR .....  
RADY MIEJSKIEJ W BIAŁEJ PISKIEJ



z dnia ..... 2018 r. zał. ....  
Przek. do zał. .... podpis .....

**w sprawie określenia zasad dotyczących gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Biała Piska.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a oraz art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994) w związku z art. 25, art. 34 ust. 6, 6a i 6b, art. 37 ust. 3 i 4, art. 68 ust. 1 pkt 3, 7, 8, 10, ust. 3, art. 70 ust. 2, 3 i 4, art. 73 ust. 3 i 4 oraz art. 209 a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 121 ze zm.), Rada Miejska w Białej Piskiej uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne.**

§ 1. Uchwała określa zasady zbywania, nabywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony oraz w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do trzech lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) gminie – należy przez to rozumieć Gminę Biała Piska;
- 2) Radzie - należy przez to rozumieć Radę Miejską w Białej Piskiej;
- 3) Burmistrzowi - należy przez to rozumieć Burmistrza Białej Piskiej;
- 4) ustawie o gospodarce nieruchomościami – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2018 r. poz. 121 ze zm.).

**Rozdział 2.**

**Zasady zbywania, nabywania, obciążania oraz oddawania w wieczyste użytkowanie nieruchomości.**

§ 3. 1. Ustala się, że podstawową formą zbywania nieruchomości na rzecz osób prawnych i fizycznych jest ich sprzedaż.

2. Oddawanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości winno wynikać z potrzeby zabezpieczenia interesów prawnych gminy lub innych przepisów.

3. Upoważnia się Burmistrza do sprzedaży i zamiany wszelkich nieruchomości gminnych zgodnie z zasadami określonymi w ustawie o gospodarce nieruchomościami, bez obowiązku uzyskania odrębnej zgody Rady.

4. Upoważnia się Burmistrza do nabywania nieruchomości na rzecz gminy bez obowiązku uzyskania odrębnej zgody Rady.

5. Upoważnia się Burmistrza do obciążania nieruchomości gminnych ograniczonymi prawami rzeczowymi, bez obowiązku uzyskania odrębnej zgody Rady.

6. Upoważnia się Burmistrza do dokonywania czynności dotyczących zmiany wielkości udziałów w nieruchomościach wspólnych, których współwłaścicielem jest gmina oraz wszelkich innych czynności koniecznych do dokonania zmiany udziałów w oparciu o przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2018 r., poz. 716 ze zm).

§ 4. 1. Ustala się, że lokale użytkowe, wolne od najmu, sprzedaje się w drodze przetargu.

2. Przyznaje się pierwszeństwo w nabywaniu lokali mieszkalnych oraz lokali użytkowych ich dotychczasowym najemcom z wyjątkiem lokali w budynkach, o których mowa w § 5.

3. Przyznaje się pierwszeństwo w nabywaniu nieruchomości zabudowanych budynkiem mieszkalnym jednorodzinny jednolokalowym ich dotychczasowym najemcom.

§ 5. 1. Nie prowadzi się sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych w budynkach:

- 1) przeznaczonych do rozbiórki, modernizacji lub przebudowy oraz remontu wymagającego czasowego lub stałego wysiedlenia lokatorów;
- 2) przeznaczonych na cele publiczne zgodnie z art. 6 pkt 6 i pkt 10 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

2. Nie prowadzi się sprzedaży lokali socjalnych w rozumieniu przepisów rozdziału 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowych zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r., poz. 1610 ze zm.).

3. Nie prowadzi się również sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców, jeżeli najemca tego lokalu lub jego współmałżonek, posiada tytuł własności do innej nieruchomości przeznaczonej na cele mieszkaniowe, położonej na terenie Rzeczypospolitej Polskiej.

4. Najemca lokalu mieszkalnego, który złożył wniosek o jego nabycie składa oświadczenie, że nie posiada prawa własności do lokalu mieszkalnego lub innej nieruchomości przeznaczonej na cele mieszkaniowe, na terenie Rzeczypospolitej Polskiej.

5. Najemca lokalu mieszkalnego, który złożył wniosek o jego nabycie, w toku procedury sprzedaży tego lokalu aż do czasu podpisania aktu notarialnego, zobowiązany jest poinformować o każdym nabyciu prawa, o którym mowa w ust. 4.

6. Sprzedaż lokalu obciążonego zaległymi opłatami z tytułu najmu i eksploatacji może być wstrzymana do chwili uregulowania należnych opłat przez najemcę, wnioskującego o jego nabycie.

§ 6. 1. Ustala się zasady zbywania nieruchomości lub ich części, stanowiących własność gminy w celu realizacji roszczeń wynikających z art. 209 a ustawy o gospodarce nieruchomościami.

2. Zbycie nieruchomości, o których mowa w ust. 1, polega na zawarciu z właścicielami lokali umowy przeniesienia własności lub oddania w użytkowanie wieczyste przyległej nieruchomości gruntowej lub jej części, która wraz z dotychczas wydzieloną działką gruntu będzie spełniać wymogi działki budowlanej.

3. Zbywanie nieruchomości lub ich części, o których mowa w ust. 1, następuje w drodze bezprzetargowej.

4. Sprzedaż lub oddanie w użytkowanie wieczyste nastąpi zgodnie z istniejącą formą posiadania prawa do udziałów w gruncie.

§ 7. Zwalnia się z obowiązku zbycia w drodze przetargu nieruchomości:

- 1) przeznaczone na realizację infrastruktury technicznej, celów publicznych, jeżeli cele te będą realizowane przez podmioty, dla których są celami statutowymi i których dochody w całości przeznacza się na działalność statutową. Przepisu niniejszego nie stosuje się, jeżeli o nabycie nieruchomości ubiega się więcej niż jeden podmiot spełniający warunki określone w tym przepisie;
- 2) na rzecz osoby lub jego następcy prawnego, która dzierżawi lub użytkuje nieruchomość nieprzerwanie przez 10 lat, a na wydzierżawionym lub wynajmowanym gruncie wybudowała budynek lub budowlę na podstawie zezwolenia na budowę lub zabudowa została zalegalizowana zgodnie z procedurami określonymi w odrębnych przepisach;
- 3) na rzecz użytkownika wieczystego nieruchomości lub jego następcy prawnego w odniesieniu do nieruchomości, których wygasło użytkowanie wieczyste na skutek upływu okresu ustalonego w umowie lub decyzji administracyjnej.

### Rozdział 3.

**Zasady wydzierżawiania lub wynajmowania nieruchomości na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony oraz zasady zawierania po umowie zawartej na czas oznaczony do trzech lat kolejnych umów, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość.**

§ 8. 1. Upoważnia się Burmistrza do wydzierżawiania lub wynajmowania nieruchomości gminnych na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony oraz do zawierania kolejnych umów, po umowie zawartej na czas oznaczony do lat trzech, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość, bez obowiązku uzyskania odrębnej zgody Rady.

2. Przedmiotem dzierżawy lub najmu może być także część nieruchomości.

§ 9. 1. Zawarcie umowy dzierżawy lub najmu na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony następuje po przeprowadzeniu przetargu, z zastrzeżeniem wyjątków przewidzianych w ustawie o gospodarce nieruchomościami oraz w ust. 2.

2. Wyraża się zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umowy, jeżeli oddanie w dzierżawę lub najem następuje:

- 1) na rzecz osoby lub jej następcy prawnego, która przez okres co najmniej trzech ostatnich lat była dzierżawcą lub najemcą danej nieruchomości i nie posiada zaległości w zapłacie czynszu oraz innych opłat wynikających z zawartej umowy;
- 2) na okres do 10 lat na rzecz osoby lub jej następcy prawnego, która wybudowała na wydzierżawionym lub wynajmowanym gruncie budynek lub budowlę na podstawie zezwolenia na budowę lub zabudowa została zalegalizowana zgodnie z procedurami określonymi w odrębnych przepisach,
- 3) na okres do 10 lat na cele związane z realizacją urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) na okres do 5 lat w celu poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej lub jej części w szczególności jako działki siedliskowe, ogrody przydomowe i działki warzywne;
- 5) na okres do 5 lat w celu prowadzenia działalności niezarobkowej, w szczególności charytatywnej, opiekuńczej, wychowawczej, kulturalnej, oświatowej, sportowej lub naukowej;
- 6) na okres do 5 lat na rzecz klubów i stowarzyszeń sportowych;
- 7) na okres do 5 lat na rzecz samorządowych jednostek organizacyjnych;
- 8) na okres do 5 lat na rzecz innej jednostki samorządu terytorialnego lub Skarbu Państwa;

§ 10. 1. Stawki czynszu z tytułu dzierżawy lub najmu ustala Burmistrz w drodze zarządzenia.

2. W przypadku oddania nieruchomości w dzierżawę lub najem w drodze przetargu, stawka czynszu określona w zarządzeniu Burmistrza jest stawką wywoławczą.

#### **Rozdział 4.**

#### **Bonifikaty, rozłożenia na raty ceny nieruchomości.**

§ 11. 1. Ustala się bonifikatę w wysokości 85% ceny lokalu ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 1 i ust. 1 a ustawy o gospodarce nieruchomościami przy sprzedaży za gotówkę lokali mieszkalnych dla najemców tych lokali.

2. Ustala się bonifikatę w wysokości 85% ceny nieruchomości ustalonej zgodnie z art. 67 ust 1 i ust.3 ustawy o gospodarce nieruchomościami przy sprzedaży za gotówkę nieruchomości zabudowanych budynkiem jednorodzinny jednolokalowy dla najemców tych nieruchomości.

3. Ustala się bonifikatę w wysokości 90% ceny lokalu ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 1 i ust.1a ustawy o gospodarce nieruchomościami przy sprzedaży za gotówkę lokali mieszkalnych dla najemców tych lokali, jeżeli nieruchomość wpisana jest do rejestru zabytków.

4. Ustala się bonifikatę w wysokości 20 % ceny lokalu ustalonej zgodnie art. 67 ust. 1 i ust.1a ustawy o gospodarce nieruchomościami przy sprzedaży na raty lokali mieszkalnych dla najemców tych lokali, jeżeli nieruchomość wpisana jest do rejestru zabytków.

5. Ustala się bonifikatę w wysokości 85% ceny lokalu ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 1 i ust.3 ustawy o gospodarce nieruchomościami przy sprzedaży za gotówkę lokali mieszkalnych dla najemców tych lokali, jeżeli lokal mieszkalny nie został wyodrębniony.

6. Ustala się bonifikatę w wysokości 85% ceny nieruchomości gruntowej ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 1 i 3a ustawy o gospodarce nieruchomościami przy sprzedaży na rzecz właścicieli lokali, którym przysługuje roszczenie z art. 209 a ustawy o gospodarce nieruchomościami.

7. Bonifikaty, o których mowa w ust. 1-6, dotyczą wszystkich lokali wchodzących do mieszkaniowego zasobu gminy w rozumieniu art. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego ( Dz.U. 2016 r. poz.1610 ze zm.).

8. Przy sprzedaży nieruchomości w drodze bezprzetargowej mogą być stosowane rozłożenia na raty na zasadach określonych w art. 70 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami z zastrzeżeniem, że pierwsza rata winna wynosić nie mniej niż 20 % ceny ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 1 i 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Niespłacona część ceny podlega oprocentowaniu w wysokości ustalonej na podstawie art. 70 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

§ 12. Ustalone zgodnie z art. 72 ust. 2 i 3 pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami, opłaty z tytułu użytkowania wieczystego obniża się o 20 %, jeżeli nieruchomość gruntowa została wpisana do rejestru zabytków.

§ 13. Nie stosuje się bonifikaty przy sprzedaży lokali mieszkalnych w przypadku, gdy jeden ze współmałżonków z takiego prawa już raz skorzystał. Zasada ta dotyczy również współmałżonków posiadających rozdzielność majątkową.

§ 14. Kupujący, któremu przysługuje bonifikata może z niej zrezygnować składając odpowiednie oświadczenie o rezygnacji z bonifikaty, co powinno być potwierdzone w akcie notarialnym.

## **Rozdział 5. Postanowienia końcowe.**

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi.

§ 16. Traci moc uchwała Nr XXVI/217/08 Rady Miejskiej w Białej Piskiej z dnia 30 stycznia 2008r. w sprawie określenia zasad dotyczących gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Biała Piska, uchwała Nr XLIII/329/08 Rady Miejskiej w Białej Piskiej z dnia 30 grudnia 2008 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr XXVI/217/08 Rady Miejskiej w Białej Piskiej z dnia 30 stycznia 2008 r. w sprawie określenia zasad dotyczących gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Biała Piska., uchwała Nr VIII/47/11 Rady Miejskiej w Białej Piskiej z dnia 31 marca 2011 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr XXVI/217/08 Rady Miejskiej w Białej Piskiej z dnia 30 stycznia 2008 r. w sprawie określenia zasad dotyczących gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Biała Piska, uchwała Nr XI/179/2011 Rady Miejskiej w Białej Piskiej z dnia 17 czerwca 2011r. w sprawie zmiany Uchwały nr XXVI/217/08 Rady Miejskiej w Białej Piskiej z dnia 30 stycznia 2008 r w sprawie określenia zasad dotyczących gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Biała Piska, uchwała Nr XLIII/368/2013 Rady Miejskiej w Białej Piskiej z dnia 30 kwietnia 2013 r. w sprawie zmiany Uchwały nr XXI/217/08 Rady Miejskiej w Białej Piskiej z dnia 30 stycznia 2008 r. w sprawie określenia zasad dotyczących gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Biała Piska, uchwała Nr XXI/150/2016 Rady Miejskiej w Białej Piskiej z dnia 26 października 2016 r. w sprawie zmiany Uchwały nr XXVI/217/08 Rady Miejskiej w Białej Piskiej z dnia 30 stycznia 2008 r w sprawie określenia zasad dotyczących gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Biała Piska.

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

Z up. BURMISTRZA  
*mgr Anarzej Braun*  
Zastępca Burmistrza

ADWOKAT

*Sebastian Woźniak*

## Uzasadnienie projektu uchwały

Opracowanie projektu uchwały w sprawie określenia zasad dotyczących gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Biała Piska zostało podyktowane następującymi względami:

W związku z tym, że dotychczas obowiązująca Uchwała Nr XXVI/217/08 Rady Miejskiej w Białej Piskiej z dnia 30 stycznia 2008 r. w sprawie określenia zasad dotyczących gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Biała Piska, była zmieniana już pięciokrotnie, postanowiono opracować projekt jednolitego tekstu przedmiotowej uchwały. Uchwała wówczas będzie bardziej przejrzysta i czytelna.

Ponadto od czasu wejścia w życie ww. uchwały, ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami była wielokrotnie nowelizowana. Jedną z zmian wprowadzoną w dniu 20 lipca 2017 r. określiła nowe zasady sprzedaży nieruchomości w trybie bezprzetargowym na rzecz ich dzierżawców lub użytkowników. Szczegółowe zasady ww. sprzedaży opisane zostały w § 7 pkt.2 projektu uchwały.

Następną problematyką, która wymaga uregulowania w formie zasad na podstawie uchwały, są regulacje dotyczące udzielania bonifikat z tytułu m.in. realizacji roszczeń wynikających z art. 209 a ustawy o gospodarce nieruchomościami czy sprzedaży nieruchomości zabudowanych budynkiem mieszkalnym jednolokalowym. Wysokość bonifikaty została określona w rozdziale 4 projektu uchwały.