

R6. 0006. 202. 2021

**UCHWAŁA Nr / /2021
Rady Gminy Sorkwity
z dnia marca 2021 roku**

w sprawie określenia zasad gospodarowania zasobem nieruchomości stanowiących własność Gminy Sorkwity

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. „a”, art. 40 ust.2 pkt 3 i 41 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2020r., poz.713 ze zm.), art.13 ust.1, art. 34 ust.6 i art.37 ust. 3, ust. 3a, i ust. 4 art. 43 ust. 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 1990 ze zm.) Rada Gminy Sorkwity uchwala co, następuje:

**Rozdział 1.
Zasady ogólne**

§ 1. Uchwała określa zasady gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Sorkwity

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **gospodarowanie nieruchomości** – należy przez to rozumieć nabywanie, zamianę, zbywanie nieruchomości, oddawanie nieruchomości w użytkowanie, trwały zarząd, użyczenie, obciążanie nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi, oddanie ich w najem bądź dzierżawę, wnoszenie nieruchomości do spółki prawa handlowego w postaci aportu oraz wnoszenie ich na majątek fundacji;
- 2) **jednostek organizacyjnych** – należy przez to rozumieć jednostki organizacyjne Gminy Sorkwity;
- 3) **nieruchomościach** -należy przez to rozumieć grunty wraz z częściami składowymi, wchodzący w skład gminnego zasobu nieruchomości, z wyłączeniem budynków i lokali, jeżeli stanowią odrębny przedmiot własności;
- 4) **gminnym zasobie nieruchomości** – należy przez to rozumieć nieruchomości będące własnością Gminy Sorkwity;
- 5) **ustawie**-rozumie się prze to ustawę z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2020r. poz.1990 z późn.zm.)
- 6) **gminie** – należy przez to rozumieć Gminę Sorkwity
- 7) **Wójtce** – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Sorkwity
- 8) **Radzie Gminy** – należy przez to rozumieć Rade Gminy Sorkwity

§ 3. W zakresie niezastrzeżonym dla Rady Gminy w ustawie oraz przepisach szczególnych lub w niniejszej uchwale, gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje Wójt samodzielnie na zasadach określonych w niniejszej uchwale, w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki.

§ 4. Wójt gospodarując gminnym zasobem nieruchomości wykonuje zadania określone ustawą, a w szczególności w zakresie:

- 1) sprzedaży nieruchomości,
- 2) zamiany nieruchomości,
- 3) dokonanie darowizny,
- 4) nabywanie nieruchomości,
- 5) nabywanie lub zbycia udziałów w nieruchomości
- 6) oddanie nieruchomości w najmu, dzierżawę na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony oraz na czas oznaczony do 3 lat, gdy strony zawierają kolejne umowy, których podmiotem jest ta sama nieruchomość,
- 7) obciążenia ograniczonymi prawami rzeczowymi,

- 8) oddania nieruchomości w trwały zarząd na czas określony lub nieokreślony,
- 9) pozyskanie nieruchomości w drodze umowy najmu i dzierżawy,
- 10) ustanowienie służebności przesyłu na rzecz gminy na nieruchomości stanowiącej własność osoby prawnej lub osoby fizycznej.

Rozdział 2.

Nabywanie nieruchomości

§ 5. Nabywanie nieruchomości dokonuje Wójt w przypadkach uzasadnionych interesem Gminy.

§ 6. Nabycie nieruchomości do gminnego zasobu nieruchomości oraz praw do nieruchomości następuje, w szczególności gdy:

- 1) nieruchomość nabywana jest poprzez skorzystania z prawa pierwokupu,
- 2) nieruchomość przyjmowana jest w formie darowizny, zrzeczenia, spadku, zapisu lub zamiany,
- 3) nabycie wymagane jest z mocy prawa,
- 4) regulowany jest stan prawny nieruchomości,
- 5) nieruchomość jest niezbędna do realizacji zadań własnych Gminy i celów publicznych oraz na potrzeby inwestycji Gminy,
- 6) tworzony jest gminny zasób nieruchomości.

§ 7. Z przysługującego prawa pierwokupu Gmina korzysta, jeżeli nieruchomość będąca przedmiotem warunkowej umowy sprzedaży jest niezbędna do realizacji celu publicznego lub zadań własnych Gminy.

§ 8. Nieruchomości mogą być nabywane odpłatnie i nieodpłatnie.

Rozdział 3

Zbywanie nieruchomości

§ 9.1. Wójt kierując się przepisami prawa i zasadami gospodarki dokonuje czynności prawnych polegających na zbywaniu nieruchomości stanowiących własność gminy, w szczególności w formie sprzedaży.

2. Sprzedaż nieruchomości następuje w trybie przetargowym lub bezprzetargowym.

3. W trybie bezprzetargowym mogą być zbywane nieruchomości na zasadach określonych w ustawie, w niniejszej uchwale oraz w celu realizacji roszczeń wynikających z kodeksu cywilnego.

4. Zgody Rady Gminy, wyrażonej odrębną uchwałą wymaga:

- a) zbycie nieruchomości w drodze darowizny,
- b) zbycie na rzecz Skarbu Państwa lub innych jednostek samorządu terytorialnego,
- c) zbycie nieruchomości w drodze zamiany,
- d) zbycie nieruchomości lub jej części o powierzchni **powyżej 500 m²**, niezbędnej do poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej stanowiącej własność lub oddanej w użytkowanie wieczyste osobie, która zamierza ta nieruchomość lub jej części nabyć, jeżeli nie mogą być zagospodarowane jako odrębne nieruchomości,
- e) bezprzetargowe zbycie nieruchomości na rzecz osób o których mowa w art. 68 ust. 1 pkt 2 ustawy.

5. 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.

§ 10. 1. Sprzedaż wolnych lokali mieszkalnych w budynkach gminnych następuje w drodze przetargu. O zastosowanej formie przetargu decyduje Wójt Gminy.

2. W przypadku przeznaczenia do sprzedaży lokali mieszkalnych, pierwszeństwo ich nabycia przysługuje najemcom, których najem zawarty jest na czas nieokreślony.

3. Sprzedaż lokali mieszkalnych odbywa się z jednoczesną sprzedażą pomieszczeń przynależnych, a także ułamkową częścią nieruchomości gruntowej niezbędnej do prawidłowego korzystania z budynku i ułamkową częścią budynku i urządzeń, które nie służą do wyłącznego użytku poszczególnych właścicieli lokali.

4. Sprzedaż budynków mieszkalnych stanowiących jeden lokal mieszkalny wraz z pomieszczeniami przynależnymi odbywa się z jednoczesną sprzedażą działki gruntu niezbędnej do racjonalnego korzystania z budynków.

5. Wszystkim najemcom i dzierżawcom budynków gospodarczych nie stanowiących pomieszczeń przynależnych do lokalu, ale związanych funkcjonalnie ze zbywanym lokalem mieszkalnym lub budynkiem mieszkalnym, przyznaje się pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości będącej przedmiotem najmu lub dzierżawy, bez względu na okres trwania stosunku trwania najmu lub dzierżawy.

§ 11.1. Udziela się bonifikaty przy sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz dotychczasowych najemców wraz z jednoczesną sprzedażą pomieszczeń przynależnych, a także ułamkową częścią nieruchomości gruntowej niezbędnej do prawidłowego korzystania z budynku i ułamkową częścią budynku i urządzeń, które nie służą do wyłącznego użytku poszczególnych właścicieli lokali oraz budynków mieszkalnych stanowiących jeden lokal mieszkalny wraz z pomieszczeniami przynależnymi i działką gruntu niezbędną do racjonalnego korzystania z budynków na rzecz dotychczasowych najemców w następującej wysokości:

- a) 30% - jeżeli płatność jest dokonywana jednorazowo nie później niż do dnia zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości.
- b) 90% - jeżeli lokale położone są w budynkach komunalnych nie poddanych modernizacji lub remontowi kapitalnemu z równoczesną sprzedażą wszystkich lokali mieszkalnych w budynku wielorodzinnym,
- c) 60% - jeżeli lokale położone są w budynkach komunalnych poddanych modernizacji lub remontowi kapitalnemu z równoczesną sprzedażą wszystkich lokali mieszkalnych w budynku wielorodzinnym,
- d) 30% - jeżeli lokale położone są w budynku jednolokalowym.

2. Bonifikata ustalona w ust.1 obejmuje cenę lokalu i pomieszczeń przynależnych oraz cenę działki gruntu, cenę udziałów w prawie własności gruntu.

§ 12.1. Sprzedaż lokali użytkowych odbywa się z jednoczesną sprzedażą ułamkowej części gruntu niezbędnej do racjonalnego korzystania z budynku.

2. Sprzedaż lokali użytkowych odbywa się w trybie:

- a) przetargowym – lokale wolne pod względem faktycznym i prawnym
- b) bezprzetargowym – na rzecz najemców lub dzierżawców, którym uchwała Rady Gminy przyznała pierwszeństwo w nabyciu lokali.

Rozdział 4. Zamiana nieruchomości

§13. Zamiana nieruchomości dokonuje się w przypadkach uzasadnionych interesem gminy, w szczególności ze względu na :

- 1) potrzeby inwestycyjne Gminy,
- 2) potrzeby realizacji zadań własnych i zleconych Gminy,
- 3) regulacje granic sąsiadujących nieruchomości,
- 4) realizacje celów publicznych.

Rozdział 5. Obciążanie nieruchomości

§14.1. Wójt może na nieruchomości ustanowić ograniczone prawa rzeczowe: służebność gruntową i służebność przesyłu.

2. Ograniczonymi prawami rzeczowymi mogą być obciążone 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:

1) na wniosek przedsiębiorcy zamierzającego wybudować lub którego własność stanowią urządzenia służące do doprowadzenia lub odprowadzenia energii elektrycznej, wody, płynów oraz inne urządzenia podobne, nie należące do części składowych nieruchomości, jeżeli wchodzi w skład przedsiębiorstwa,

2) na żądanie Gminy:

a) jeżeli nieruchomość stanowi własność gminy i jest faktycznie wykorzystywana przez przedsiębiorstwo przesyłowe, którego własność stanowią urządzenia do doprowadzenia lub odprowadzenia energii elektrycznej, wody, płynów oraz inne urządzenia podobne w sposób odpowiadający ograniczonemu prawu rzeczowemu służebności przesyłu

b) jeżeli ustanowienie służebności przesyłu jest związane z regulacją stanu prawnego nieruchomości oraz jest niezbędne do prawidłowego korzystania z urządzeń infrastruktury,

c) w każdym innym przypadku, gdy jest to niezbędne oraz społecznie, ekonomicznie i gospodarczo uzasadnione.

5. Służebność gruntową i służebność przesyłu ustanawia się na czas nieoznaczony lub oznaczony.

6. Służebność gruntowa i służebność przesyłu powinna być tak ustanawiana, aby w jak najmniejszym stopniu ograniczać korzystanie z nieruchomości obciążonej oraz nie może powodować utraty możliwości jej zagospodarowania.

§15. Obciążanie nieruchomości innymi niż hipoteka ograniczonymi prawami rzeczowymi następuje za wynagrodzeniem.

Rozdział 6. Wydzierżawianie nieruchomości.

§16. 1. Wydzierżawianie nieruchomości występuje w trybie:

- a) przetargowym
- b) bezprzetargowym

2. W trybie bezprzetargowym mogą być wydzierżawiane nieruchomości:

- a) z przeznaczeniem pod uprawy jednoroczne (uprawy warzywno-owocowe),
- b) w celu poprawienia zagospodarowania nieruchomości przyległej lub jej części, bez prawa zabudowy,
- c) na tymczasowe zaplecza budowy (na czas budowy bez możliwości przedłużenia),
- d) na tablice reklamowe,
- e) z przeznaczeniem na urządzenia infrastruktury technicznej (m.in. drogi)
- f) w przypadku przedłużania dotychczasowych umów dzierżawy, pod warunkiem, że dotychczasowy dzierżawca wywiązał się z postanowień umowy z wyłączeniem umów wymienionych w pkt. 2c
- g) w innych przypadkach po uzyskaniu zgody Rady Gminy wyrażonych odrębną uchwałą.

3. Wydzierżawianie nieruchomości na okres dłuższy niż 3 lata wymaga zgody Rady Gminy.

Rozdział 7. Wynajmowanie nieruchomości

§ 17. 1. Wynajmowanie wolnych lokali użytkowych, budynków i innych pomieszczeń następuje w trybie:

- a) przetargowym,
- b) bezprzetargowym.

2. W trybie bezprzetargowym mogą być wynajmowane nieruchomości:

- a) samorządowym jednostkom organizacyjnym, na cele związane z ich działalnością,
- b) osobom prowadzącym działalność gospodarczą na cele oświatowe,
- c) w przypadku przedłużenia dotychczasowych umów najmu pod warunkiem, że dotychczasowy najemca wywiązał się z postanowień umowy,
- d) osobom, które utraciły swoje nieruchomości z powodu klęski żywiołowej
- e) w innych przypadkach po uzgodnieniu zgody Rady Gminy wyrażonej odrębną uchwałą.

§ 18.1. Nieruchomości oddane w najem w trybie bezprzetargowym wynajmuje się na okres do 3 lat.

2. Nieruchomości wdzierżawione na okres dłuższy niż 3 lata wymagają zgody Rady Gminy.

Rozdział 8. Przepisy końcowe

§ 19. Traci moc uchwała nr XV/70/08 Rady Gminy w Sorkwicach z dnia 01 lutego 2008r w sprawie: zasad gospodarki nieruchomościami stanowiących własność Gminy Sorkwity (Dz. Urz. Woj. War – Maz. z dnia 03.04.2008r. Nr 52 poz.1062) zmieniona uchwałą nr XXXVI/283/2014 Rady Gminy Sorkwity z dnia 24 stycznia 2014r. (Dz. Urz. Woj. War.-Maz. z 2014r poz.966).

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sorkwity.

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

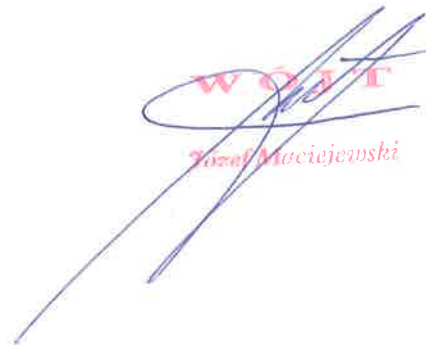
Dnia, 16.03.2021 r.

KANCELARIA PRAWNA *Marcin Adamczyk,*
Jerzy Jankowski i Partnerzy s.c.
Sprawdzono pod względem formalno-prawnym

Podpis *312*..... data

Uzasadnienie do:
uchwały nr
z dnia

Uchwały podyktowana została koniecznością dostosowania treści uchwały nr XV/70/08 Rady Gminy w Sorkwicach z dnia 01 lutego 2008r w sprawie: zasad gospodarki nieruchomościami stanowiących własność Gminy Sorkwity (Dz. Urz. Woj. War. –Maz. z dnia 03.04.2008r. Nr 52 poz.1062) zmieniona uchwałą nr XXXVI/283/2014 Rady Gminy Sorkwity z dnia 24 stycznia 2014r. (Dz. Urz. Woj. War.-Maz. z 2014r poz.966) z zapisami ustawy z dnia 8 marca 1990 r o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020r. poz. 713 ze zm.) oraz ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz.U. z 2020r. poz. 1990 ze zm.) Ustawa o samorządzie gminnym określa kompetencje Rady Gminy co do nabywania, zbywania i obciążania oraz wydzierżawiania lub wynajmowania nieruchomości na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony
Mając powyższe na uwadze należy dokonać zmiany w przedmiotowej uchwale i wnoszę o podjęcie projektu uchwały.



Województwo
Tomasz Maciejewski