UCHWAŁA 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 uchwala, 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. Burmistrzu - oznacza to Burmistrza Gminy Sztum;
7. Ustawie -rozumie się przez to ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261 , poz. 2603 ze zm);
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.

BIURO RADY MIEJSKIEJ W SZTUMIE

Sztum, dnia 23 MAR. 2009
BR Czesława Jaźwińska
(podpis i pieczęć)

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 wpisana 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.

Szczum, dnia 23 MAR. 2009

§ 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 stosuję się odpowiednio do przedłużania umów już zawartych.

§ 10

1. Nieruchomości są zbywane, wydzierżawiane, 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 rażącą różnicę należy rozumieć cenę, która przewyższa wartość nieruchomości o więcej jak 30 %.

BIURO RADY MIEJSKIEJ
W SZTUMIE

Za zgodność z oryginałem
Sztum, dnia 23 MAR. 2009

Rozdział IV
Kompetencje Rady Gminy

§ 14

Zgody Rady Gminy wymaga:

1) zbycie nieruchomości, z wyłączeniem nieruchomości stanowiących lokale 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 mieszkalnych :
1. Cena lokali mieszkalnych podlegających sprzedaży na rzecz ich najemców podlega obniżeniu przez udzielenie bonifikaty 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.

§ 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.
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

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

BIURO RADY MIEJSKIEJ
W SZTUMIE

2 3 MAR. 2009

§ 18

1. Wyłącza się ze sprzedaży nieruchomości stanowiące lokale mieszkalne:
   1) w budynkach przeznaczonych do wyburzenia,
   2) lokale socjalne,
   3) lokale wynajęte za zapłatą czynszu wolnego,
   4) lokale mieszkalne przystosowane dla osób niepełnosprawnych,
   5) lokale, których najemcy zalegają z zapłatą czynszu lub innych opłat na rzecz gminy
   6) lokale, których najemca posiada tytuł prawny do innej nieruchomości mieszkalnej na obszarze RP.
2. Dopuszcza się sprzedaż lokali, o których mowa w ust. 1 pkt. 3 i 4 w przypadku sprzedaży wszystkich pozostałych lokali w tym budynku.

§ 19

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

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,
c) 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.

§ 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.

BIURO [illegible]
W SZTUMIE

Za zgodność z oryginałem

Sztum, dnia 23 MAJ 2019

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 wżycie 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

BIURO RADY MIEJSKIEJ
W SZTUMIE

RADCA PRAWNY
mgr Marek Ruszczyk

Sztum, dnia 23 MAR. 2009
BR Czesława Jaźwińska

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.

[illegible]
W SZTUMIE

Sztum, dnia 23 MAR. 2009