

UCHWAŁA NR XXXVIII/299/21
RADY MIEJSKIEJ W RYNIE

z dnia 22 grudnia 2021 r.

w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Ryn

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 9 lit. a, art. 40 ust. 2 pkt 3, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym /tekst jednolity Dz. U. z 2021 r., poz. 1372 z późn. zm./ oraz art. 13 ust. 1, art. 34 ust. 6, 68 ust. 1 pkt 7) i ust. 1b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami /tekst jednolity Dz. U. z 2021 r., poz. 1899 ze zmianami/ Rada Miejska w Rynie uchwała co następuje:

Rozdział 1.
Zasady ogólne

§ 1. 1. Uchwała określa zasady gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi gminny zasób nieruchomości Gminy Ryn, w zakresie nabywania i obciążania nieruchomości, ich wydzierżawiania, wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony oraz zasad sprzedaży lokali mieszkaniowych oraz przyznania pierwszeństwa i bonifikaty w ich nabyciu.

2. Do gminnego zasobu nieruchomości, o którym mowa w ust. 1 należą nieruchomości, które stanowią własność gminy Ryn i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego Gminy.

3. Gospodarowanie nieruchomościami realizowane jest w oparciu o obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku ich braku w oparciu o zapisy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy lub na podstawie decyzji administracyjnych określających ich przeznaczenie.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) jednostkach organizacyjnych – należy przez to rozumieć jednostki organizacyjne Gminy Ryn;
- 2) nieruchomościach – należy przez to rozumieć grunty wraz z częściami składowymi, budynki, budowle i lokale stanowiące odrębny przedmiot własności;
- 3) gminnym zasobie nieruchomości – należy przez to rozumieć nieruchomości będące własnością Gminy Ryn;
- 4) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Ryn;
- 5) Radzie Gminy – należy przez to rozumieć Radę Miejską Gminy Ryn;
- 6) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1899 ze zmianami);
- 7) Burmistrzowi – należy przez to rozumieć Burmistrza Miasta i Gminy Ryn.

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

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

- 1) sprzedaży nieruchomości,
- 2) oddania w użytkowanie,
- 3) zamiany nieruchomości,
- 4) oddania nieruchomości w trwały zarząd na czas określony lub nieokreślony,
- 5) dokonania darowizny,
- 6) nabycia nieruchomości,
- 7) nabycia lub zbycia udziałów w nieruchomości,

- 8) oddania nieruchomości w najem, 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 przedmiotem jest ta sama nieruchomość,
- 9) obciążenia nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi,
- 10) pozyskania nieruchomości w drodze umowy najmu lub dzierżawy,
- 11) ustanowienia służebności przesyłu na rzecz Gminy Ryn na nieruchomości nie stanowiącej własność Gminy Ryn.

§ 5. 1. Przy sprzedaży nieruchomości Burmistrz przeprowadza przetarg w jednej z form, o których mowa w ustawie.

2. Czynności techniczne związane z przeprowadzeniem przetargów przeprowadza komisja przetargowa powołana przez Burmistrza.

3. Sprzedaż lub oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości w drodze bezprzetargowej następuje w przypadkach określonych w ustawie.

Rozdział 2. Nabywanie nieruchomości

§ 6. 1. Burmistrz w ramach przepisów prawa i niniejszych zasad dokonuje czynności prawnych dotyczących nieruchomości, w szczególności nabywania nieruchomości do gminnego zasobu, w celu realizacji zadań własnych Gminy oraz realizacji celów publicznych określonych w ustawie.

2. Nieruchomości nabywa się pod każdym tytułem prawnym, w tym poprzez zamianę.

3. Bez zgody Rady Gminy Burmistrz może nabywać nieruchomości:

- a) przeznaczone na lokale komunalne i socjalne,
- b) jeżeli ich nabycie skutkuje znaczącym zmniejszeniem lub zaspokojeniem wierzytelności Gminy wobec właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości, a egzekucja jest nieskuteczna,
- c) jeżeli ich nabycie przyczynia się lub powoduje powstanie zwartego kompleksu nieruchomości, ułatwiając gospodarowanie nimi,
- d) w celu regulacji stanu prawnego nieruchomości,
- e) stanowiące udział we współwłasności nieruchomości,
- f) stanowiące udział we współużytkowaniu wieczystym gruntu,
- g) jeżeli ich nabycie następuje nieodpłatnie,
- h) jeżeli ich nabycie następuje za kwotę od 1 zł do 100 000 zł.

4. W przypadkach niewymienionych w ust. 3, nabycie nieruchomości jest możliwe po uzyskaniu zgody Rady Gminy.

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

- 1) nieruchomość nabywana jest poprzez skorzystanie z prawa pierwokupu, jeżeli nieruchomość będąca przedmiotem warunkowej umowy sprzedaży jest niezbędna do realizacji celu publicznego lub zadań własnych,
- 2) nieruchomość przyjmowana jest w formie darowizny, zrzeczenia, spadku, zapisu lub zamiany,
- 3) nabycie wymagane jest z mocy prawa,
- 4) nabycie jest konieczne ze względu na uporządkowanie stanu faktycznego lub prawnego,
- 5) nieruchomość jest niezbędna do realizacji zadań własnych Gminy i celów publicznych oraz na potrzeby inwestycji Gminy,
- 6) skutkiem nabycia będzie zmniejszenie lub zaspokojenie wierzytelności Gminy,
- 7) ich nabycie wiąże się z osiągnięciem przez Gminę korzyści majątkowych.

§ 8. Nieruchomości mogą być nabywane odpłatnie lub nieodpłatnie. Przy nabywaniu nieruchomości odpłatnie cenę nabycia ustala Burmistrz kierując się wartością określoną przez rzeczoznawcę majątkowego.

Rozdział 3. Zbywanie nieruchomości

§ 9. 1. Burmistrz kierując się przepisami prawa i zasadami prawidłowej gospodarki dokonuje czynności prawnych polegających na zbywaniu nieruchomości stanowiących własność Gminy, w szczególności w formie sprzedaży lub oddania w użytkowanie wieczyste.

2. Sprzedaż nieruchomości lub oddanie w użytkowanie wieczyste następuje w trybie przetargowym lub bezprzetargowym.

3. Burmistrz ustala formę zbycia nieruchomości, warunki przetargu, cenę wywoławczą nieruchomości oraz skład komisji przetargowej.

§ 10. 1. W przypadku przeznaczenia do sprzedaży lokali mieszkalnych, pierwszeństwo ich nabycia przysługuje najemcom, którym najem został zawarty na czas nieokreślony.

2. W przypadku przeznaczenia lokalu mieszkalnego do sprzedaży, osoby uprawnione do pierwszeństwa w jego nabyciu, zawiadamia się na piśmie o przeznaczeniu lokalu do zbycia oraz o przysługującym im prawie pierwszeństwa.

3. Osoby o których mowa w ust. 1 korzystają z prawa pierwszeństwa nabycia lokalu mieszkalnego, jeżeli złożą wniosek o nabycie w terminie 60 dni licząc od dnia doręczenia zawiadomienia, wraz z pisemnym oświadczeniem, że wyrażają zgodę na cenę ustaloną w sposób określony w Ustawie.

4. Wyłącza się ze sprzedaży lokale położone w budynkach:

- 1) niezbędnych do funkcjonowania gminy,
- 2) przeznaczonych na utworzenie mieszkań socjalnych,
- 3) w których znajdują się lokale socjalne.

5. Sprzedaż lokali mieszkalnych odbywa się z jednoczesną sprzedażą pomieszczeń przynależnych do lokalu, a także z 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.

6. W przypadku bezprzetargowej sprzedaży lokali mieszkalnych zbycie następuje za jednorazową spłatą.

§ 11. Udziela się bonifikaty na zakup nieruchomości gminnej przy sprzedaży bezprzetargowej:

- 1) lokali mieszkalnych wraz z przynależnymi pomieszczeniami, budynkiem gospodarczym lub segmentem w budynku gospodarczym związanym z zbywanym lokalem i udziałem w nieruchomości wspólnej:
 - a) w wysokości podstawowej 90% w budynkach wybudowanych przed 1945 r.,
 - b) w wysokości podstawowej 80% w budynkach wybudowanych po 1945 r.
 - c) bonifikatę podstawową, o której mowa w pkt a) lub b), zmniejsza się z tytułu poniesionych przez Gminę nakładów na remont lokalu w przeciągu ostatnich 10 lat o:
 - 10% jeżeli prace remontowe zostały wykonane na łączną kwotę od 1.500,00 zł do 5.000,00 zł netto,
 - 15% jeżeli prace remontowe zostały wykonane na łączną kwotę od 5.001,00 zł do 10.000,00 zł netto,
 - 20% jeżeli prace remontowe zostały wykonane na łączną kwotę powyżej 10.000,00 zł netto.

Rozdział 4. Obciążanie nieruchomości

§ 12. 1. Nieruchomości stanowiące własność Gminy mogą być obciążane ograniczonymi prawami rzeczowymi poprzez ustanowienie:

- 1) służebności gruntowej,
- 2) służebności przesyłu,
- 3) hipoteki zabezpieczającej wierzytelności wynikające z tytułu zaciągnięcia zobowiązań.

§ 13. Hipoteka na nieruchomości może być ustanawiana w szczególności jako zabezpieczenie udzielonych na rzecz Gminy pożyczek i kredytów.

§ 14. Obciążenie nieruchomości innymi ograniczonymi prawami rzeczowymi niż hipoteka następuje za wynagrodzeniem, ustalonym przez Burmistrza na podstawie opinii rzeczoznawcy majątkowego.

§ 15. Ustanowienie służebności przesyłu może nastąpić:

- 1) na wniosek przedsiębiorcy, zamierzającego wybudować lub którego własność stanowią urządzenia służące do doprowadzania lub odprowadzania gazu, 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 przedsiębiorcę przesyłowego, którego własność stanowią urządzenia do doprowadzania lub odprowadzania gazu, 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.
- 3) nieruchomości mogą być obciążane służebnością gruntową, jeżeli nie mają dostępu do drogi publicznej,
- 4) obciążanie nieruchomości służebnością nie może powodować utraty możliwości jej zagospodarowania zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Rozdział 5.

Wydzierżawianie, wynajmowanie, użytkowanie nieruchomości

§ 16. 1. Burmistrz może przekazywać nieruchomości w dzierżawę lub najem w trybie przetargowym lub bezprzetargowym lub oddać w użytkowanie lub oddać do korzystania na podstawie innych tytułów prawnych.

2. Warunki i opłaty z tytułu korzystania z nieruchomości ustala Burmistrz w warunkach przetargowych lub w zawartej umowie w przypadku oddania nieruchomości do korzystania bez przetargu.

§ 17. 1. Zawarcie umów użytkowania, najmu lub dzierżawy nieruchomości gruntowych, lokali użytkowych, na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieokreślony następuje w drodze przetargu.

2. Rada Gminy może wyrazić zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia tych umów.

Rozdział 7.

Przepisy końcowe

§ 18. Traci moc Uchwała Nr XV/127/08 Rady Miejskiej w Rynie z dnia 30 stycznia 2008 roku w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami / Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z 2008 r., poz. 1022/ oraz Uchwała Nr XVIII/154/08 Rady Miejskiej w Rynie z dnia 30 kwietnia 2008 roku w sprawie przeznaczenia do sprzedaży lokali mieszkalnych z zasobów komunalnych gminy.

§ 19. W sprawach wszczętych przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, a niezakończonych stosuje się dotychczasowe przepisy.

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Ryn.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Rynie

Juliusz Brant