

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY GRONOWO ELBLĄSKIE
z dnia**

**w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi
własność Gminy Gronowo Elbląskie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. A ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.) oraz art. 34 ust. 1 pkt 3 art. 37 ust. 2 pkt 1 i 6 oraz art. 68 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1899) **Rada Gminy Gronowo Elbląskie uchwala, co następuje:**

**Rozdział 1.
Zasady ogólne**

§ 1. 1. Uchwała określa zasady gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi gminny zasób nieruchomości Gminy Gronowo Elbląskie, 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 Gronowo Elbląskie i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego Gminy.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) jednostkach organizacyjnych - należy przez to rozumieć jednostki organizacyjne Gminy Gronowo Elbląskie;
- 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 Gronowo Elbląskie;
- 4) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Gronowo Elbląskie;
- 5) Radzie Gminy - należy przez to rozumieć Radę Gminy Gronowo Elbląskie;
- 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);
- 7) Wójcie - należy przez to rozumieć Wójta Gminy Gronowo Elbląskie.

§ 3. W zakresie niezastrzeżonym dla Rady Gminy w przepisach prawa 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) 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 Gronowo Elbląskie na nieruchomości nie stanowiącej własność Gminy Gronowo Elbląskie.

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

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

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

Rozdział 2.

Nabywanie nieruchomości

§ 6. 1. Wójt 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 Wójt może nabywać nieruchomości:

- a) przeznaczone na lokale komunalne i socjalne,
- b) jeżeli ich nabycie skutkuje znaczącym zmniejszeniem lub zaspokojeniem wiarytelności 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,

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 niezbędną 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. Wprowadza się zasady sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność gminy Gronowo Elbląskie zwanych dalej lokalami.
2. Sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Gronowo Elbląskie odbywa się wraz ze sprzedażą ułamkowych części budynków i urządzeń służących do wspólnego użytku właścicieli lokali i udziału w gruncie związanego z lokalem.

§ 10. Z mieszkaniowego zasobu Gminy Gronowo Elbląskie wyłączeniu ze sprzedaży podlegają następujące lokale:

- 1) Socjalne
- 2) Położone w szkołach i innych obiektach niemieszkalnych służących realizacji zadań użyteczności publicznej,
- 3) Oddane w najem jako lokale zamienne na czas remontu lub modernizacji lokalu uprzednio najmowanego
- 4) Niezbędne do funkcjonowania Gminy,
- 5) Lokale znajdujące się w budynkach wielolokalowych stanowiących w całości własność Gminy Gronowo Elbląskie.

§ 11. Ustala się zasady sprzedaży lokali mieszkalnych:

- 1) W drodze przetargu – których zbycie uzasadnione jest względami racjonalnego gospodarowania zasobem gminnym,
- 2) W drodze bezprzetargowej – na rzecz dotychczasowego najemcy, który:
 - a) zajmuje lokal na podstawie umowy najmu zawartej na czas nieoznaczony,
 - b) zajmuje lokal mieszkalny w budynku przekazanym gminie;
 - c) nie zalega z czynszem i innymi opłatami związanymi z użytkowaniem wynajmowanego lokalu,
 - d) najemca lub jego małżonek nie posiadają innego niż wymieniony lokal będący lub mogący być wykorzystany na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych, nie posiadających innych praw do lokali.
- 3) Lokale mieszkalne i użytkowe wolne pod względem faktycznym i prawnym oraz te, gdzie najemcy nie skorzystali z przysługującego im pierwszeństwa

a otrzymali zawiadomienie o przeznaczeniu lokalu do zbycia podlegają sprzedaży w trybie przetargu.

§ 12. 1. Ustala się następujące zasady udzielania bonifikaty i wysokości stawek procentowych od ustalonej ceny przy sprzedaży w drodze bezprzetargowej lokali mieszkalnych na rzecz najemcy:

- a. Dla wniosków złożonych przez najemców przed wejściem w życie uchwały oraz po dniu wejściu w życie niniejszej uchwały, ale nie później niż do dnia 31 grudnia 2022 roku udziela się bonifikaty w wysokości 98 % ceny nieruchomości,
- b. Dla wniosków złożonych przez najemców w okresie od 1 stycznia 2023 r. roku udziela się bonifikaty w wysokości 85 % ceny nieruchomości,
2. Bonifikatę określoną w ust. 1 stosuje się do sprzedaży mieszkań wraz z udziałem w gruncie.
3. Bonifikaty na rzecz najemców nie stosuje się przy sprzedaży lokalu mieszkalnego, w którym wykonano generalny remont finansowany wyłącznie ze środków Gminy, a najemca lokalu mieszkalnego złożył wniosek o jego nabycie przed upływem 5 lat, licząc od dnia zawarcia umowy najmu lub od dnia przekazania lokalu najemcy.
4. Na wniosek najemcy cena nieruchomości pozostałej do zapłaty po zastosowaniu bonifikaty może być rozłożona na raty roczne do 5-ciu lat. Pierwsza rata nie może być niższa niż 10 % wartości nieruchomości pozostałej po zastosowaniu bonifikaty. Oprocentowanie pozostałej do spłaty kwoty w stosunku rocznym wynosi:
 - a. Do trzech lat – 3 %
 - b. Do pięciu lat – 5 %

Pierwsza rata podlega zapłacie nie później niż do dnia zawarcia umowy, pozostałe raty wraz z oprocentowaniem płatne są do 30 czerwca każdego roku.

5. Przy sprzedaży bezprzetargowej cena sprzedaży lokalu jest płatna przed zawarciem aktu notarialnego.
6. Koszty sporządzenia aktu notarialnego ponosi nabywca.
7. Właściwy organ może żądać zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, jeżeli nabywca nieruchomości sprzedawanej jako lokal mieszkalny przed upływem 5 lat, licząc od dnia jej nabycia zbył lub wykorzystał lokal na inne cele. Nie dotyczy to zbycia na rzecz osoby bliskiej.

Rozdział 4.

Obciążanie nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi

§13. 1. Nieruchomości gminne mogą być obciążane odpłatnie lub nieodpłatnie ograniczonymi prawami rzeczowymi w szczególności służebnościami.

2. Obciążenie nieruchomości służebnością nie może powodować utraty możliwości jej zagospodarowania zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Rozdział 5.

Zasady wydzierżawiania i wynajmowania nieruchomości stanowiących własność gminy

§ 14. 1. Nieruchomości lub ich części mogą być wydzierżawiane lub wynajmowane przez Wójta Gminy na czas oznaczony do 3 lat.

2. Upoważnia się Wójta Gminy do zawierania umów najmu i dzierżawy nieruchomości w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat, strony zawierają kolejne umowy na czas oznaczony do 3 lat, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość.
3. Nieruchomości oddaje się w dzierżawę lub najem na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony w trybie przetargowym, zgodnie z przepisami ustawy z zastrzeżeniem ust. 4.
4. Można odstąpić od trybu przetargowego zawarcia umowy dzierżawy lub najmu na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, gdy o najem lub dzierżawę występuje jeden wnioskodawca i spełniony jest jeden z wymienionych niżej warunków:
 - 1) umowa dzierżawy lub najmu jest zawierana z dotychczasowym dzierżawcą lub najemcą nieruchomości, którego umowa wygasa, pod warunkiem, że nie posiada on żadnych zaległości pieniężnych z tytułu dzierżawy lub najmu przedmiotowej nieruchomości,
 - 2) gdy nieruchomość jest oddawana na cele rolne lub na prowadzenie ogródka przydomowego,
 - 3) pod lokalizację tablicy reklamowej,
 - 4) w celu urządzenia dróg dojazdowych,
 - 5) w celu poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej lub jej części,
 - 6) na cele prowadzenia działalności charytatywnej, kulturalnej, naukowej, opiekuńczej, leczniczej, oświatowej, badawczo-rozwojowej, wychowawczej, sportowo-turystycznej niezwiązanej z działalnością zarobkową
 - 7) na rzecz stowarzyszeń i klubów sportowych,
 - 8) na cele użyteczności publicznej,
 - 9) na rzecz innej jednostki samorządu terytorialnego lub Skarbu Państwa,
 - 10) w innych przypadkach po podjęciu stosownej uchwały przez Radę Gminy.

§ 15. Stawki czynszu ustala Wójt Gminy w drodze zarządzenia.

§ 16. Traci moc Uchwała nr V/37/03 Rady Gminy Gronowo Elbląskie z dnia 28 marca 2003 roku w sprawie określenia zasad gospodarki nieruchomościami i zasad sprzedaży nieruchomości sprzedawanych jako lokale mieszkalne i użytkowe oraz przyznawania pierwszeństwa i udzielania bonifikat w ich nabyciu.

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gronowo Elbląskie.

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