

I. Zasady ogólne

§ 1. Ilekroć w zasadach jest mowa o:

- 1) Gminie – rozumie się przez to Gminę Wydminy,
- 2) Wójcie – rozumie się przez to Wójta Gminy Wydminy,
- 3) Radzie Gminy – należy przez to rozumieć Radę Gminy Wydminy,
- 4) ustawie – rozumie się przez to ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity z 2004 roku Dz.U. Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.),
- 5) ustawie o własności lokali – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tekst jednolity z 2000r. Dz.U. Nr 80, poz. 903 z późn. zm.),
- 6) ustawie o samorządzie gminnym – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 08 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity z 2001 roku Dz.U. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.),
- 7) lokalu mieszkalnym – należy przez to rozumieć lokal mieszkalny w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (tekst jednolity z 2005 roku Dz.U. Nr 31, poz. 266),
- 8) lokalu użytkowym – należy przez to rozumieć lokal w rozumieniu art. 2 ust. 2 ustawy o własności lokali wykorzystywany na cele usługowe,
- 9) garażu – należy przez to rozumieć lokal w rozumieniu art. 2 ust. 2 ustawy o własności lokali wykorzystywany do przechowywania pojazdów,
- 10) pomieszczeniu gospodarczym – należy przez to rozumieć lokal w rozumieniu art. 2 ust. 2 ustawy o własności lokali wykorzystywany do przechowywania opału oraz sprzętu gospodarstwa domowego, nie stanowiący pomieszczenia przynależnego,
- 11) nieruchomości gruntowej – należy przez to rozumieć nieruchomość określoną w rozumieniu art. 4 pkt. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami ,
- 12) nieruchomości – należy przez to rozumieć nieruchomość w rozumieniu art. 46 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks Cywilny (Dz.U Nr 16, poz. 93 z późn. zm.),
- 13) zasobie nieruchomości – należy przez to rozumieć nieruchomości, które stanowią przedmiot własności gminy,
- 14) zbywaniu albo nabywaniu nieruchomości – należy przez to rozumieć dokonywanie czynności, na podstawie których następuje przeniesienie własności nieruchomości lub przeniesienie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej albo oddanie jej w użytkowanie wieczyste,
- 15) najemcy – należy także rozumieć przez to odpowiednio dzierżawcę.

§ 2. 1. Wójt zobowiązany jest do gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki.

2. Koszty sporządzenia dokumentacji niezbędnej do przeniesienia własności w formie aktu notarialnego pokrywają nabywcy tej nieruchomości, jeśli nieruchomość jest zbywana bez przetargu z wyłączeniem:

- 1) nieruchomości, które stanowią wkład niepieniężny do spółki kapitałowej albo na wyposażenie nowo tworzonej samorządowej osoby prawnej lub na rzecz tworzonej fundacji zgodnie z art. 37 ust. 2 pkt 7 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

7. Do przeprowadzenia przetargu na dzierżawę, najem, użytkowanie nieruchomości stosuje się odpowiednio zasady i procedury wynikające z przepisów prawa dotyczących przetargów na zbycie nieruchomości stanowiących własność gminy.

VII. Inne postanowienia:

- § 8. 1. Nieruchomości gminy przekazywane są w trwały zarząd na rzecz gminnych jednostek organizacyjnych nie posiadających osobowości prawnej w celu wyposażenia ich w majątek nieruchomy niezbędny do prowadzenia przez nie działalności statutowej.
2. Wyraża się zgodę na udzielenie bonifikaty w wysokości 98 % od opłat rocznych, ustalonych za trwały zarząd, jeżeli nieruchomość jest oddana:
 - 1) na cele mieszkaniowe, na realizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz innych celów publicznych,
 - 2) jednostkom organizacyjnym, które prowadzą działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, oświatową, wychowawczą, sportową lub turystyczną, na cele niezwiązane z działalnością zarobkową.
 3. Inne nieruchomości mogą być oddawane w administrowanie, najem, dzierżawę lub użyczenie na cele związane z działalnością statutową na zasadach przewidzianych w ustawie.
 4. Przekazanie nieruchomości w administrowanie następuje na podstawie zarządzenia Wójta na warunkach określonych w porozumieniu, zawartym z kierownikiem jednostki organizacyjnej Gminy.
 5. Użyczane nieruchomości z zasobu gminy mogą być wykorzystywane w szczególności na cele charytatywne, opiekuńcze, kulturalne, oświatowo-wychowawcze, religijne, sportowo-turystyczne oraz związane z zachowaniem porządku publicznego i wykonywaniem niezbędnych zadań gminy.
 6. Jednostki organizacyjne za zgodą Wójta mają prawo do oddania w trybie art. 43 ust. 2 pkt. 3 ustawy części nieruchomości do odpłatnego lub nieodpłatnego korzystania w ramach umów osobom trzecim, których działalność statutowa jest zbliżona do działalności jednostki organizacyjnej lub na cele nie kolidujące z działalnością statutową jednostki organizacyjnej.

4. Nabycia nieruchomości na rzecz gminy od osób fizycznych lub prawnych w celu realizacji zadań własnych, przewidzianych w programie gospodarczym gminy, następuje na podstawie zarządzenia Wójta w ramach środków finansowych przewidzianych na ten cel w budżecie gminy w danym roku.

V. Obciążanie nieruchomości:

- § 6 1. Obciążanie nieruchomości następować będzie według zasad określonych w Kodeksie cywilnym oraz ustawie z dnia 06 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity z 2001 roku Dz.U. Nr 124, poz. 1361 z późn.zm.).

VI. Dzierżawa i najem nieruchomości i lokali.

- § 7. 1. Wójt może wydzierżawiać, wynajmować, przekazywać w użytkowanie, użyczenie nieruchomości, lokale użytkowe, 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.
2. Czas trwania umowy dzierżawy, najmu, użytkowania, użyczenia ustala Wójt w umowie.
 3. Nieruchomości, lokale użytkowe mogą być oddawane w dzierżawę, najem, użytkowanie, użyczenie osobom fizycznym, osobom prawnym (w tym fundacjom, stowarzyszeniom), jednostkom organizacyjnym gminy nie posiadającym osobowości prawnej.
 4. Upoważnia się Wójta do oddawania w użyczenie wolnych lokali użytkowych oraz terenów gminnych nieodpłatnie na cele związane z organizacją imprez masowych, działalnością charytatywną, religijną, kulturalną, sportową, rekreacyjną.
 5. Wójt Gminy kierując się zasadami prawidłowej gospodarki, określa w drodze zarządzenia stawki czynszu z tytułu najmu lub dzierżawy nieruchomości.
 6. Odstąpienie od trybu przetargowego przy oddawaniu nieruchomości gruntowych lub ich części w dzierżawę na czas dłuższy niż trzy lata może nastąpić w przypadku:
 - 1) na rzecz osoby (lub jej następcy prawnego), która wybudowała zgodnie z obowiązującym prawem na gruncie gminy stały lub tymczasowy obiekt budowlany związany z gruntem,
 - 2) przeznaczonych na cele rolne, ogródki przydomowe,
 - 3) na rzecz jednostki samorządu terytorialnego lub Skarbu Państwa,
 - 4) na rzecz jednostek organizacyjnych, jednostek pomocniczych i zakładu budżetowego gminy Wydminy,
 - 5) gdy nieruchomość nie została wydzierżawiona pomimo przeprowadzenia dwóch kolejnych przetargów – przez okres sześciu miesięcy od daty drugiego przetargu,
 - 6) umów zawieranych na okres nie dłuższy niż trzy lata lub gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do trzech lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość, pod warunkiem wywiązania się z postanowień dotychczasowej umowy,
 - 7) w przypadku zgonu dzierżawcy – jeśli nieruchomość jest wydzierżawiana spadkobiercy dotychczasowego dzierżawcy należącemu do osób bliskich, określonego w art. 4 pkt 13 ustawy o gospodarce nieruchomościami,
 - 8) innych – nie wymienionych w pkt 1 do 7 z ważnych przyczyn, w szczególności w przypadku przekazania nieruchomości osobom prawnym i fizycznym prowadzącym działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukową, badawczo-rozwojową, wychowawczą lub sportowo-turystyczną na cele niezwiązane z działalnością zarobkową.

- b) dzierżawca lub najemca garażu nie jest dłużnikiem Gminy Wydminy z tytułu dzierżawy lub najmu nabywanej nieruchomości .
11. Przyznaje się pierwszeństwo w nabyciu pomieszczeń gospodarczych przeznaczonych do sprzedaży, których lokalizacja zgodna jest z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ich dzierżawcom lub najemcom, którzy nie są dłużnikami z tytułu dzierżawy lub najmu nabywanego pomieszczenia.
 12. Przyznaje się pierwszeństwo w nabyciu lokali użytkowych na terenie gminy Wydminy w drodze bezprzetargowej ich najemcom oraz dzierżawcom, którzy na podstawie jednej lub kilku następujących po sobie umów korzystają z nich nie krócej niż 5 lat przed złożeniem wniosku o nabycie lokalu i korzystają z lokalu zgodnie z przeznaczeniem określonym w umowie.

III. Zamiana nieruchomości:

- § 4. 1. Zamiany dokonuje się w przypadkach uzasadnionych interesami gminy, w szczególności ze względu na:
- 1) zamierzenia inwestycyjne Gminy lub innych podmiotów prawa cywilnego ,
 - 2) konieczność realizacji zadań własnych lub zleconych,
 - 3) obowiązki gminy wynikające z przepisów szczególnych,
 - 4) scalania nieruchomości i ich ewentualny podział na działki gruntu,
 - 5) tworzenie gminnych zasobów nieruchomości na cele rozwojowe gminy,
 - 6) tworzenie gminnych zasobów nieruchomości na realizację budownictwa mieszkaniowego oraz związanych z tym budownictwem urządzeń infrastruktury technicznej,
 - 7) realizację innych celów publicznych.
2. Nieruchomości mogą być przedmiotem zamiany między Skarbem Państwa, a Gminą Wydminy oraz między tymi jednostkami, bez obowiązku dokonywania dopłat w przypadku różnej wartości zamienianych nieruchomości.
 3. Zamiany nieruchomości dokonuje się po przeprowadzeniu rokowań, w których uzgadnia się istotne postanowienia przyszłej umowy.
 4. Dokonując zamiany bierze się pod uwagę wartość zamienianych nieruchomości lub lokali ustaloną przez rzeczoznawcę majątkowego.
 5. Rozliczenie należności stron z tytułu zamiany nieruchomości lub lokali obejmować może oprócz wartości nieruchomości również odszkodowania i inne wzajemne zobowiązanie stron.

IV. Nabywanie nieruchomości:

- § 5. 1. Nabycie nieruchomości i lokali dokonuje się w przypadkach uzasadnionych interesami gminy, a w szczególności:
- 1) realizacji zbiorowych potrzeb wspólnoty wynikających z art. 7 ustawy o samorządzie gminnym,
 - 2) tworzenia gminnych zasobów nieruchomości zgodnie z art. 24 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz przypadkach określonych odrębnymi przepisami.
2. W przypadkach szczególnie uzasadnionych potrzebami gminy, nabycie na jej rzecz nieruchomości lub lokalu, może nastąpić w drodze przetargu.
 3. Przedmiotem nabycia może być cała nieruchomość lub jej część.

II. Zbywanie nieruchomości i lokali.

- § 3. 1. Przetargi organizuje i ogłasza Wójt ustalając zasady i tryb ich przeprowadzania.
2. Ustala się, że podstawową formą zbywania nieruchomości na rzecz osób prawnych i fizycznych jest sprzedaż ich na własność.
3. W uzasadnionych przypadkach Wójt Gminy kierując się położeniem nieruchomości, jej szczególnym przeznaczeniem w planie zagospodarowania przestrzennego lub innymi ważnymi względami może przeznaczyć ją do oddania w użytkowanie wieczyste.
4. Stawka procentowa pierwszej opłaty z tytułu oddania gruntu w użytkowanie wieczyste wynosi 25 % ceny nieruchomości gruntowej.
5. Dla nieruchomości lub lokali zbywanych w trybie przetargowym ustala się, że:
- 1) przedmiotem przetargu jest cena wywoławcza nie niższa od wartości nieruchomości lub lokalu ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego,
 - 2) nieruchomości lub lokale nie zbyte w pierwszym przetargu wystawia się do drugiego przetargu za cenę wywoławczą obniżoną o 5 %,
 - 3) nieruchomości lub lokale nie zbyte w drugim przetargu mogą być ponownie wystawione na przetarg za cenę wywoławczą nie niższą niż 50 % jej wartości lub zbyte w trybie bezprzetargowym w drodze rokowań za cenę ustaloną w tych rokowaniach, lecz nie niższą niż 50 % jej wartości.
6. Cenę zbycia lub wywoławczą Wójt Gminy ustala na podstawie jej wartości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.
7. Stosowanie bonifikat przy sprzedaży lokali mieszkalnych i budynków mieszkalnych ich najemcom oraz dzierżawcom, a także roszczeń dla nieruchomości gruntowych, które wraz z wydzieloną działką pod budynkiem spełniają wymogi działki budowlanej regulują odrębne uchwały
8. W trybie bezprzetargowym nieruchomości lub lokale mogą być zbywane w wypadkach określonych w ustawie, a ponadto, jeżeli:
- 1) zbywane nieruchomości przeznaczone są pod budownictwo mieszkaniowe, na realizację urządzeń infrastruktury technicznej lub innych celów publicznych, jeżeli cele te będą realizowane przez podmioty, dla których są celami statutowymi i których dochody przeznaczają się w całości na działalność statutową,
 - 2) sprzedaż nieruchomości następuje na rzecz osoby, która dzierżawi nieruchomość na podstawie umowy zawartej na co najmniej 10 lat, jeżeli nieruchomość ta została zabudowana na podstawie zezwolenia na budowę,
 - 3) przepisów pkt. 1 i 2 nie stosuje się w przypadku, gdy o nabycie nieruchomości ubiega się więcej niż 1 podmiot spełniający powyższe warunki.
9. Wójt może rozłożyć na raty należności za nieruchomości sprzedawane w drodze bezprzetargowej zgodnie z art.70 ustawy z tym, że:
- 1) pierwsza rata nie może być niższa niż 20 % ceny
 - 2) ustala się umowną stawkę oprocentowania w wysokości 8 % w stosunku rocznym
 - 3) raty wraz z oprocentowaniem płatne do dnia 31 marca każdego roku, z góry za dany rok kalendarzowy, bez osobnego wezwania do zapłaty,
 - 4) roszczenia gminy z tytułu spłaty rat podlegają zabezpieczeniu hipotecznemu,
 - 5) w przypadku zbycia nieruchomości nabytej na raty, niespłacona należność staje się natychmiast wymagalna wraz z należnymi odsetkami.
10. Przyznaje się pierwszeństwo w nabyciu garaży, których lokalizacja zgodna jest z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ich dzierżawcom lub najemcom spełniającym łącznie następujące warunki :
- a) umowy najmu lub dzierżawy garażu zawarte są na czas nieokreślony,