

Załącznik
do uchwały
Nr XVII/243/99
Rady Miejskiej w Olsztynie
z dnia 13 października 1999r

ZASADY GOSPODARKI NIERUCHOMOŚCIAMI

I. ZASADY OGÓLNE

1. Gospodarka nieruchomościami odbywa się w oparciu o zatwierdzone miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztyna z uwzględnieniem uchwały Nr XVI/205/91 Rady Miejskiej w Olsztynie z dnia 18 grudnia 1991 r. w sprawie warunków inwestowania i sposobów użytkowania terenów w bezpośrednich zlewniach wód powierzchniowych na obszarze miasta Olsztyna.
2. Gmina nabywa nieruchomości oraz tworzy gminny zasób nieruchomości w celu realizacji zadań własnych.
3. Nieruchomości stanowiące własność gminy mogą być przedmiotem:
 - 1/ sprzedaży,
 - 2/ oddawania w użytkowanie wieczyste,
 - 3/ zamiany,
 - 4/ dzierżawy, najmu,
 - 5/ użyczenia,
 - 6/ obciążania ograniczonymi prawami rzeczowymi,
 - 7/ wkładu niepieniężnego (aportu) do spółek,
 - 8/ darowizny,
 - 9/ oddania w trwałe zarząd.
4. W użytkowanie wieczyste mogą być oddawane nieruchomości zabudowane i nieruchomości gruntowe przeznaczone do zabudowy:
 - 1/ domami mieszkalnymi jednorodzinnymi i wielorodzinnymi,
 - 2/ domami mieszkalno – usługowymi,
 - 3/ obiektami:
 - a) przemysłowymi,
 - b) handlowymi,
 - c) usługowymi,
 - d) kulturalnymi,
 - e) oświatowymi,
 - f) sportowymi,
 - g) rekreacyjnymi,
 - h) użyteczności publicznej,
 - i) garażami,
 - j) sakralnymi.

- 5.1/ Okres użytkowania wieczystego nieruchomości może być krótszy niż **99 lat** w następujących przypadkach:
- a) gdy cel gospodarczy nie uzasadnia zachowania 99-letniego okresu funkcjonowania obiektów,
 - b) gdy przyjęte rozwiązania techniczne lub technologiczne wskazują na szybkie zużycie obiektów.
- 2/ Nieruchomości gruntowe zabudowane lub przeznaczone do zabudowy garażami oddawane są w użytkowanie wieczyste na **40 lat** z wyjątkiem art. 37 ust.3 ustawy o gospodarce nieruchomościami.
6. Przedmiotem dzierżawy mogą być również nieruchomości, które okresowo nie są wykorzystywane zgodnie z przeznaczeniem określonym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, lecz na okres nie dłuższy niż 3 lata, z możliwością przedłużenia co 1 rok.
7. Na okres do **3 lat** będą wdzierżawiane nieruchomości gruntowe przeznaczone na cele:
- 1/ upraw ogrodniczych,
 - 2/ tymczasowych zapleczy budów,
 - 3/ tymczasowych składowisk,
 - 4/ usytuowania samojezdnych lub przestawnych obiektów handlowo- usługowych (niezwykle związane z gruntem),
 - 5/ organizacji wystaw, prowadzenia działalności kulturalnej i sportowej.
8. Na okres **20 lat** mogą być wdzierżawiane nieruchomości przeznaczone pod:
- 1/ pawilony handlowo-usługowe,
 - 2/ obiekty ogrodnicze,
 - 3/ inne obiekty o konstrukcji przenośnej,
 - 4/ targowiska,
 - 5/ stawy rybne,
 - 6/ obiekty związane z prowadzeniem działalności komunalnej,
 - 7/ obiekty związane z prowadzeniem działalności turystyczno- rekreacyjnej,
 - 8/ obiekty związane z prowadzeniem działalności charytatywno- opiekuńczej,
 - 9/ obiekty sakralne.
9. Umowy dzierżawy mogą być przedłużone, przy czym przy przedłużaniu umów dzierżawy nieruchomości przeznaczonych do wykorzystywania na cele określone w ust. 7 pkt. 4 oraz w ust. 8 pkt. 1, 2, 3, 4 i 5 należy brać pod uwagę stan zagospodarowania obiektów pod względem technicznym i estetycznym.
10. Nieruchomości mogą być użyczane w celu:
- 1/ zajęcia terenu w związku z budową urządzeń komunalnych i infrastruktury technicznej, na czas niezbędny dla realizacji inwestycji,
 - 2/ organizacji okolicznościowych imprez
 - 3/ wykonywania przez jednostki organizacyjne ich działalności.

II. TRYB ZBYWANIA I WYDZIERŻAWIANIA NIERUCHOMOŚCI

11. Sprzedaż i oddawanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości następuje w trybie:
 - 1/ przetargowym,
 - 2/ bezprzetargowym.

12. W przypadku zbycia nieruchomości:
 - 1/ Skarbowi Państwa,
 - 2/ na cele określone w art. 68 ust.1 pkt. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami,
konieczna jest uchwała Rady Miejskiej.

13. W trybie bezprzetargowym nieruchomości mogą być zbywane:
 - 1/ w przypadkach wyszczególnionych w ustawie o gospodarce nieruchomościami,
 - 2/ w oparciu o odrębne uchwały Rady Miejskiej udzielające pierwszeństwa lub zwalniające z obowiązku organizowania przetargu.

- 14.1/ Zbywanie w drodze bezprzetargowej, części nieruchomości, niezbędnych do poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej, stanowiącej własność lub oddanej w użytkowanie wieczyste osobie, która zamierza tę część nabyć, dokonywać należy na takich zasadach, jak nieruchomość przyległa.
 - 2/ W przypadku zbywania części nieruchomości, o których mowa w pkt. 1 na własność, dopuszcza się sprzedaż na raty według następujących zasad:
 - a) jeżeli część nieruchomości zbywana jest celem poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystywanej pod budownictwo mieszkaniowe, przy okresie spłat rat:
 - 5 lat, oprocentowanie wynosi 5% niespłaconej kwoty, w stosunku rocznym,
 - 10 lat, oprocentowanie wynosi 10% niespłaconej kwoty, w stosunku rocznym.
 - b) jeżeli część nieruchomości zbywana jest celem poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystywanej na inne cele niż wymieniony w ppkt. a, przy okresie spłat rat:
 - 2 lata, oprocentowanie – w stosunku rocznym – 120% kredytu redyskontowego,
 - 10 lat, oprocentowanie – w stosunku rocznym – 150% kredytu redyskontowego.
 - 3/ Zasady określone w pkt. 2 mają zastosowanie także w przypadku sprzedaży nieruchomości na rzecz ich użytkowników wieczystych, za wyjątkiem dokonywania tej zmiany formy władania w trybie ustawy z dnia 4 września 1997r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego przysługującego osobom fizycznym w prawo własności.
 - 4/ Jeżeli części nieruchomości, o których mowa w pkt. 1 oddawane są w użytkowanie wieczyste, okres jego trwania należy ustalać w takim wymiarze, by wygasало z datą wygaśnięcia tego prawa w stosunku do nieruchomości podstawowej.

15. Wyzierzawianie nieruchomoŝci następuje w trybie:

- 1/ przetargowym,
- 2/ bezprzetargowym.

16. W trybie przetargowym wydzierzawiane są nieruchomoŝci na cele usługowo-handlowe.

III. SPRZEDAŻ LOKALI MIESZKALNYCH

17. Sprzedaż lokali mieszkalnych odbywa się z jednoczesną sprzedażą lub oddaniem w użycowanie wieczyste ułamkowej części nieruchomości gruntowej niezbędnej do racjonalnego korzystania z budynku.

18.1/ Sprzedaż lokali mieszkalnych odbywa się w trybie:

a/ przetargowym – lokale wolne pod względem faktycznym i prawnym oraz lokale zajęte ,których najemcy nie skorzystali z przysługującego im prawa pierwszeństwa w nabyciu tych lokali .

b/ bezprzetargowym – na rzecz najemców.

2/ Przy bezprzetargowej sprzedaży lokali mieszkalnych obowiązują dwie formy zbycia:

a/ za jednorazową spłatą,

b/ w systemie ratalnym, przy rozłożeniu spłat na 10 lat, oprocentowanie niespłaconej kwoty wynosi 3% w stosunku rocznym.

3/ Ratalna sprzedaż lokali mieszkalnych odbywa się wraz z:

a/ ratalną sprzedażą części nieruchomości gruntowej niezbędnej do racjonalnego korzystania z budynku, przy rozłożeniu spłat i ich oprocentowania, jak dla zbywanych lokali.

b/ oddaniem w użycowanie wieczyste części nieruchomości gruntowej niezbędnej do racjonalnego korzystania z budynku przy rozłożeniu spłat rat z tytułu pierwszej opłaty i ich oprocentowania , jak dla zbywanych lokali.

19 .1/ Jeżeli osoba nabyła lokal mieszkalny w systemie ratalnym i chce go zbyć przed spłaceniem zadłużenia winna przed transakcją uiścić pełną kwotę zadłużenia.

2/ Zasada określona w pkt.1 nie dotyczy zbywania lokali mieszkalnych na rzecz osób bliskich.

IV. SPRZEDAŻ LOKALI UŻYTKOWYCH

20. Sprzedaż lokali użytkowych odbywa się z jednoczesną sprzedażą lub oddaniem w użycowanie wieczyste ułamkowej części nieruchomości gruntowej niezbędnej do racjonalnego korzystania z budynku.

21. Sprzedaż lokali użytkowych odbywa się w trybie:

a/ przetargowym – lokale wolne pod względem fizycznym i prawnym.

b/ bezprzetargowym – na rzecz najemców lub dzierżawców, którym uchwała Rady Miejskiej przyznała pierwszeństwo w nabyciu lokali.

22. Zbywanie lokali użytkowych, w tym w obiektach zabytkowych, w trybie bezprzetargowym, odbywa się za jednorazową spłatą.
- 23.1/ Zwalniane lub nowe lokale użytkowe, które do czasu podjęcia niniejszej uchwały nie były przedmiotem najmu w pierwszej kolejności będą przeznaczone do sprzedaży w drodze przetargu, z chwilą gdy nie znajdą one nabywców zostaną przekazane w najem również w drodze przetargu.
- 2/ Najemcy, o których mowa w pkt.1 mogą się ubiegać o bezprzetargowe nabycie tych lokali po upływie 3 lat najmu (fakt ten powinien być zapisany w umowie najmu).

V. ODLICZANIE NAKŁADÓW PONIESIONYCH NA PRZEBUDOWĘ LUB ROZBUDOWĘ LOKALU OD CENY NABYCIA LOKALU

Nakłady poniesione na przebudowę lub rozbudowę lokalu powinny być odliczane od ceny sprzedaży lokalu w oparciu o art. 218 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz umowę zawartą pomiędzy Zarządem Miasta a najemcą lokalu, która powinna poprzedzać wykonanie prac budowlanych.

W umowie powinien być określony zakres prac w oparciu o dokumentację projektową zatwierdzoną przez Wydział Nadzoru Budowlanego Urzędu Miasta oraz szacunkowe koszty przebudowy lub rozbudowy.

VI. ZBYWANIE NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCYCH WŁASNOŚĆ GMINY WPISANYCH DO REJESTRU ZABYTKÓW.

W razie zbywania nieruchomości stanowiących własność Gminy wpisanych do rejestru zabytków obniżenie bądź podwyższenie bonifikaty przewidzianej w art. 67 ustawy o gospodarce nieruchomościami wymaga zgody Rady Miejskiej.

VII. GOSPODARKA GARAŻAMI

24. Garaże, które podlegają uwłaszczeniu w oparciu o art.211 ustawy o gospodarce nieruchomościami, wybudowane na podstawie pozwolenia na budowę z lokalizacją stałą lub czasową, gdy obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego akceptuje te lokalizacje, nabywane będą na własność wraz z oddaniem w użytkowanie wieczyste części nieruchomości gruntowej niezbędnej do racjonalnego korzystania z tych garaży.

25. Garaże, które podlegają uwłaszczeniu w oparciu o art.211 ustawy o gospodarce nieruchomościami wybudowane na podstawie pozwolenia na budowę z lokalizacją stałą, gdy obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie akceptuje tej lokalizacji, nabywane będą na własność wraz z oddaniem w użytkowanie wieczyste części nieruchomości gruntowej wydzielonej po obrysie garażu.
26. Istniejące garaże wybudowane na podstawie pozwolenia na budowę z lokalizacją czasową, co do których miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie zmienił tej lokalizacji na stałą będą użytkowane na podstawie umów najmu.
27. Grunty zabudowane garażami typu „blaszak” będą wydierżawione na okres do **3 lat** z możliwością przedłużenia umowy.