

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ŻŁOTYM STOKU

z dnia 30 września 2015 r.

w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Żłoty Stok

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r., poz. 594 z późn. zm.), art. 13 ust. 1, art. 34 ust. 6, art. 37 ust. 4, oraz art. 68 ust. 1 pkt 7 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r., poz. 782 z późn. zm.) **Rada Miejska w Żłotym Stoku uchwala, co następuje:**

Rozdział 1.
Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Uchwała określa zasady obrotu nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Żłoty Stok, w szczególności nieruchomości mogą być przedmiotem: sprzedaży, zamiany, zrzeczenia się, oddania ich w użytkowanie wieczyste, w najem lub dzierżawę, użyczenia na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, jak również do zawierania kolejnych umów, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość oraz oddania w trwałe zarząd.

2. Podstawą gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Żłoty Stok.

3. Nieruchomości mogą być obciążane ograniczonymi prawami rzeczowymi, wnoszone jako wkłady niepieniężne /aporty/ do spółek, przekazywane jako wyposażenie tworzonych jednostek organizacyjnych gminy oraz jako majątek tworzonych fundacji.

§ 2. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) Gminie – należy rozumieć Gminę Żłoty Stok;
- 2) Radzie – należy przez to rozumieć Radę Miejską w Żłotym Stoku;
- 3) Burmistrzowi – należy przez to rozumieć Burmistrza Żłotego Stoku;
- 4) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21.08.1997 r., o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2015r, poz. 782 z późn. zm.);
- 5) nieruchomościach – należy przez to rozumieć wszelkie nieruchomości (rolne i nie rolne), które stanowią przedmiot własności Żłoty Stok;
- 6) celach publicznych – należy przez to rozumieć cele wymienione w art. 6 ustawy.

2. Określone niniejszą uchwałą zasady stosuje się również odpowiednio do nabywania i zbywania udziałów we współwłasności lub w użytkowaniu wieczystym.

Rozdział 2.
Zasady gospodarowania nieruchomościami

§ 3. 1. W zakresie nie zastrzeżonym do kompetencji Rady, gospodarowanie nieruchomościami należy do Burmistrza, który w szczególności wykonuje następujące czynności:

- 1) dokonuje wyboru formy prawnej przekazania nieruchomości osobom prawnym, osobom fizycznym i jednostkom organizacyjnym nie posiadającym osobowości prawnej i podaje do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości przeznaczonych do obrotu cywilnoprawnego;
- 2) przeprowadza postępowanie przetargowe przewidziane przepisami prawa;
- 3) przeprowadza postępowanie przewidziane przepisami prawa w przypadku przekazania nieruchomości osobom fizycznym i prawnym w trybie bezprzetargowym;
- 4) podejmuje decyzje o zwolnieniu z obowiązku płacenia czynszu za wynajmowany lokal bądź o wynajęciu go na preferencyjnych warunkach na rzecz organizacji pozarządowych, o których mowa w ustawie z dnia 24.04.2003r. o działalności pożytku publicznego i wolontariacie (Dz. U. z 2014, poz. 1118 z późn. zm.);

RADCA PRAWNY
Liliana Woźny
Liliana Woźny

- 5) zawiera umowy cywilnoprawne oraz w przypadkach przewidzianych w odrębnych ustawach wydaje decyzje administracyjne;
- 6) ustanawia trwały zarząd na rzecz określonej jednostki organizacyjnej, na warunkach określonych w ustawie.

2. Burmistrz gospodaruje nieruchomościami kierując się społeczno-gospodarczym przeznaczeniem składników mienia, zasadami prawidłowej i racjonalnej gospodarki, na zasadach określonych odrębnymi przepisami, ze szczególnym uwzględnieniem konieczności zapewnienia realizacji zadań publicznych i interesów Gminy.

3. Do wyłącznej kompetencji Rady należy wyrażenie zgody na:

- 1) darowiznę nieruchomości;
- 2) wnoszenie nieruchomości jako wkładów niepieniężnych (aportów) do spółek;
- 3) przekazywanie nieodpłatnie nieruchomości na rzecz podmiotu prywatnego w celu realizacji zadań publicznych w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego;
- 4) sprzedaż nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego za cenę niższą niż ich wartość rynkowa lub oddawanie w użytkowanie wieczyste bez pobierania pierwszej opłaty;
- 5) zwolnienie z obowiązku zbycia nieruchomości w drodze przetargu, gdy sprzedaż następuje na rzecz osoby, która dzierżawi nieruchomość na podstawie umowy zawartej co najmniej na 10 lat i zabudowała ją na podstawie pozwolenia na budowę;
- 6) odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umów użytkowania, najmu lub dzierżawy na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony,
- 7) udzielenie bonifikaty od opłat z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności;
- 8) zmianę wysokości bonifikaty ceny sprzedaży nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków;
- 9) udzielenie bonifikaty od ceny sprzedaży nieruchomości stosownie do treści art. 68 ustawy.

4. Darowizna na rzecz Gminy nie wymaga zgody Rady.

§ 4. Burmistrz gospodaruje nieruchomościami Gminy w zakresie niezastrzeżonym dla Rady w ustawie, przepisach szczególnych oraz w niniejszej uchwale.

Rozdział 3. Nabywanie nieruchomości

§ 5. 1. W granicach samodzielnego zaciągania zobowiązań określonych w uchwale budżetowej, Burmistrz ma prawo nabywać do gminnego zasobu nieruchomości stanowiące własność osób fizycznych i prawnych oraz przysługujące tym osobom prawa użytkowania wieczystego nieruchomości w celu wykonywania zadań własnych Gminy, w szczególności w drodze:

- 1) komunalizacji;
- 2) wywłaszczenia;
- 3) zamiany i darowizny;
- 4) nabywania prawa własności oraz użytkowania wieczystego od Skarbu Państwa w drodze umowy;
- 5) nabycia od osób fizycznych i prawnych, w tym w celu zwolnienia ich z długu;
- 6) wykonania prawa pierwokupu;
- 7) licytacji komorniczej;
- 8) ustawy o realizacji inwestycji drogowych.

2. Nabycie nieruchomości może nastąpić w całości lub w części.

Rozdział 4. Zbywanie nieruchomości oraz udzielanie bonifikaty

§ 6. 1. Zbycie nieruchomości może nastąpić w drodze:

- 1) sprzedaży;

- 2) oddania w użytkowanie wieczyste;
- 3) zamiany;
- 4) darowizny;
- 5) przeniesienia prawa własności nieruchomości lub innych praw w celu zwolnienia z długu.

2. Burmistrz może zbywać nieruchomości stanowiące własność lub prawo użytkowania wieczystego:

- 1) w drodze przetargu – nieruchomości zabudowane i przewidziane pod zabudowę – zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Gminy lub decyzji o warunkach zabudowy;
- 2) w trybie bezprzetargowym – nieruchomości, których sprzedaż jest ustawowo zwolniona z obowiązku przetargowego trybu zbycia;
- 3) w trybie art. 231 kodeksu cywilnego, jeżeli nieruchomość zabudowano przed dniem 05.12.1990 r. na podstawie pozwolenia na budowę, jeżeli nie jest to sprzeczne z kierunkami rozwoju lub zamierzeniami inwestycyjnymi Gminy.

§ 7. 1. Przyznaje się pierwszeństwo w nabywaniu na własność lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy najemcom określonym w art. 34 ustawy z wyjątkiem najemców lokali socjalnych, o ile umowa najmu została zawarta na czas nieoznaczony a najemca nie zalega z opłatami na rzecz Gminy lub administratora.

2. Lokale mieszkalne sprzedaje się wraz z pomieszczeniami przynależnymi, o ile nie zostały przy sprzedaży pierwszego lokalu zaliczone do nieruchomości wspólnej.

3. Przyznaje się pierwszeństwo w nabyciu lokali o innym przeznaczeniu niż mieszkalne ich najemcom i dzierżawcom niezależnie od daty i sposobu nawiązania stosunku najmu lub dzierżawy.

4. Sprzedaż lokali, o których mowa w ust. 1 i 3 następuje w trybie bezprzetargowym, na pisemny wniosek najemcy lub dzierżawcy.

§ 8. 1. Od ceny nieruchomości zbywanej w drodze bezprzetargowej, którą jest zobowiązany zapłacić nabywca, a ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 3 ustawy, udziela się bonifikaty od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego wraz z pomieszczeniami przynależnymi i częściami wspólnymi, domu mieszkalnego jednorodzinnego wraz z pomieszczeniami przynależnymi oraz nieruchomości zabudowanej stanowiącej w ułamkowej części własność Gminy wraz z udziałem w działkach gruntu, na których usytuowane są przedmiotowe lokale i budynki w wysokości:

- 1) 60% od ceny ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 3 ustawy - dla nieruchomości znajdujących się w budynkach, w których w okresie 10 lat od roku wykupu mieszkania wykonano wymianę pokrycia dachowego,
- 2) 90 % od ceny ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 3 ustawy - dla pozostałych nieruchomości, których nie dotyczy zapis zawarty w pkt 1.

2. Najemcy nie przysługuje bonifikata określona w ust. 1, jeżeli zachodzi chociaż jeden z warunków wymienionych poniżej:

- 1) najemca lub współmałżonek posiada tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego, nawet w sytuacji istnienia rozdzielności majątkowej;
- 2) najemca, przed dniem złożenia wniosku o wykup mieszkania, był właścicielem lub współwłaścicielem (wspólnota małżeńska) mieszkania komunalnego wykupionego od gminy;
- 3) najemca nie zamieszkuje w lokalu mieszkalnym.

§ 9. 1. Wyłączeniu ze sprzedaży podlegają nieruchomości gminne wykorzystywane przez:

- 1) jednostki organizacyjne gminy;
- 2) jednostki pomocnicze gminy (sołectwa);
- 3) instytucje gminne;
- 4) podmioty realizujące ustawowe zadania gminy;
- 5) podmioty realizujące zadania o charakterze publicznym;

6) lokale socjalne, zamienne, zastępcze oraz lokale położone w budynkach przeznaczonych do rozbiórki ze względu na zły stan techniczny.

Rozdział 5. Obciążanie nieruchomości

§ 10. 1. Burmistrz ma prawo obciążania nieruchomości stanowiących własność Gminy ograniczonymi prawami rzeczowymi, jeżeli jest to ekonomicznie lub społecznie uzasadnione, a jednocześnie nie są niezbędne dla realizacji zadań własnych Gminy.

2. Nieruchomości stanowiące własność Gminy mogą być obciążane za wynagrodzeniem lub nieodpłatnie prawem użytkowania oraz służebnością gruntową – o ile nieruchomość władająca nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej.

3. Wynagrodzenie za ustanowienie służebności gruntowej ustala się w wysokości nie niższej niż wartość służebności gruntowej, którą określa rzeczoznawca majątkowy w formie operatu szacunkowego.

4. Nieruchomości stanowiące własność Gminy mogą być obciążane za wynagrodzeniem lub nieodpłatnie służebnością przesyłu z tytułu przebiegu urządzeń infrastruktury technicznej.

Rozdział 6. Najem, wdzierżawianie i użycanie nieruchomości

§ 11. 1. Burmistrz może w drodze przetargu lub w formie bezprzetargowej wdzierżawiać i wynajmować na czas oznaczony nie dłuższy niż 10 lat nieruchomości stanowiące zasób Gminy.

2. Burmistrz może zawierać kolejne umowy dzierżawy lub najmu w trybie bezprzetargowym z dotychczasowym dzierżawcą lub najemcą na czas oznaczony nie dłuższy niż 10 lat, jeżeli przedmiotem umowy jest ta sama nieruchomość a dzierżawca lub najemca nie zalega z czynszem i innymi płatnościami na rzecz Gminy.

3. Burmistrz może wdzierżawiać, wynajmować, użyczać w trybie przetargowym – na okres dłuższy niż 3 lata lub na czas nieokreślony – nieruchomości przeznaczone na cele nierolnicze oraz grunty użytkowane na cele rolne.

4. Lokale o innym przeznaczeniu niż mieszkalne mogą być przedmiotem najmu lub dzierżawy na następujących zasadach:

1) mogą być wynajmowane w drodze przetargu. Przetargi na najem tych lokali organizuje i przeprowadza Burmistrz;

2) jeżeli pierwszy przetarg nie przyniesie rozstrzygnięcia, ogłasza się drugi przetarg.

5. Burmistrz przeprowadza przetargi wg zasad określonych w ustawie.

6. Wybór formy przetargu należy do Burmistrza.

7. Przy oddawaniu nieruchomości w dzierżawę lub najem Burmistrz może odstąpić od przetargowego trybu w następujących przypadkach:

1) gdy przedmiotem dzierżawy lub najmu jest nieruchomość, o którą ubiega się jeden podmiot;

2) po dwukrotnym bezskutecznym przetargu na najem lub dzierżawę danej nieruchomości;

3) na rzecz jednostek samorządu terytorialnego lub Skarbu Państwa.

§ 12. Burmistrz może wdzierżawiać w trybie bezprzetargowym – na czas określony do 3 lat – nieruchomości gruntowe:

1) przeznaczone na cele nierolnicze: handlowe, usługowe, gastronomiczne, składowe, magazynowe, reklamowe, parkingowe, dróg dojazdowych, placów manewrowych i inne;

2) na rzecz osoby, która wybudowała na gruncie Gminy stały lub tymczasowy obiekt budowlany, lub na rzecz jej następcy prawnego;

3) pod zaplecze budowy;

4) w celu poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległych;

5) na cele rolnicze, ogródków przydomowych oraz zieleni ozdobnej;

6) na rzecz osoby, od której nabyto tę nieruchomość – do czasu docelowego zagospodarowania;

- 7) zabudowane i niezabudowane, z przeznaczeniem na prowadzenie niezarobkowej działalności charytatywnej, opiekuńczej, oświatowej, kulturalnej, leczniczej, naukowej, badawczo-rozwojowej, wychowawczej, sportowej lub turystycznej;
- 8) na cele publiczne;
- 9) o których mowa w pkt. 1-8, gdy po umowie zawartej z tym samym podmiotem zawierana jest kolejna umowa na tę samą nieruchomość.

§ 13. Burmistrz może użyczać nieruchomości na czas oznaczony nie dłuższy niż 10 lat:

- 1) na rzecz jednostek samorządu terytorialnego lub Skarbu Państwa,
- 2) na rzecz samorządowych jednostek organizacyjnych,
- 3) na realizację celów publicznych oraz zadań użyteczności publicznej,
- 4) na cele nie związane z działalnością zarobkową w szczególności na działalność: charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, oświatową, wychowawczą, sportową, zdrowotną lub naukową.

§ 14. 1. Minimalne stawki czynszu dzierżawnego ustala Burmistrz w drodze zarządzenia.

2. W przypadku przeprowadzenia postępowania przetargowego stawki ustalone przez Burmistrza w drodze zarządzenia stanowią minimalne stawki wywoławcze w przetargu.

§ 15. 1. Stawki czynszu najmu nieruchomości przeznaczonej w najem w drodze bezprzetargowej zatwierdza Burmistrz w wykazie, o którym mowa w art. 35 ustawy.

2. W przypadku przeprowadzenia postępowania przetargowego stawki zatwierdzone przez Burmistrza w wykazie, o którym mowa w art. 35 ustawy, stanowią minimalne stawki wywoławcze w przetargu.

§ 16. Umowę dzierżawy, najmu lub użyczenia nieruchomości zawiera się pod rygorem nieważności w formie pisemnej.

Rozdział 7.

Zamiana nieruchomości

§ 17. 1. Nieruchomości stanowiące własność Gminy mogą być przedmiotem zamiany, w przypadku, gdy jest to uzasadnione potrzebami Gminy lub innych osób prawnych i fizycznych.

2. Zamiany nieruchomości dokonuje się na zasadach określonych w ustawie.

3. Warunki zamiany nieruchomości uzgadnia się w drodze rokowań.

Rozdział 8.

Postanowienia końcowe § 18. § 19.

Sprawy wszczęte, lecz nie zakończone przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, prowadzi się na podstawie jej przepisów. Tracą moc:

- 1) uchwała Nr VIII/52/07 Rady Miejskiej w Złotym Stoku z dnia 29 czerwca 2007 r. w sprawie określenia zasad zbywania i obciążania nieruchomości wchodzących w skład gminnego zasobu nieruchomości, zasad ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata oraz zasad udzielania bonifikaty przy sprzedaży nieruchomości (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z 2007 r. Nr 180, poz. 2327 oraz z 2010 r. Nr 103, poz. 1613);
- 2) uchwała Nr XVII/112/04 Rady Miejskiej w Złotym Stoku z dnia 22 kwietnia 2004 r. w sprawie zasad sprzedaży nieruchomości rolnych wchodzących w skład gminnego zasobu nieruchomości (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z 2004 r. Nr 100, poz. 1779).

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi.

§ 19. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Uzasadnienie

W związku z koniecznością uaktualnienia obowiązującej dotychczas uchwały oraz zmiany przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, zaistniała konieczność zmiany uchwały, dlatego też przygotowano projekt uchwały w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Złoty Stok uwzględniający wprowadzone zmiany.