

**UCHWAŁA NR/...../2021
RADY MIEJSKIEJ W ŻŁOTYM STOKU**

z dnia maja 2021 r.

**w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy
Żłoty Stok**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 9 lit. „a” oraz art. 40 ust. 1 i 2 pkt. 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.) oraz art. 13, art. 14, art. 15, art. 34, art. 37 ust. 2, 3 i 4, art. 67 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1990 z późn. zm.) uchwała się, co następuje:

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. Uchwała określa zasady gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości Gminy Żłoty Stok w zakresie:

- 1) nabywania nieruchomości przez Gminę,
- 2) zbywania nieruchomości, stanowiących własność Gminy,
- 3) sprzedaży lokali i budynków stanowiących własność Gminy,
- 4) zamiany nieruchomości Gminy na nieruchomości stanowiące własność osób fizycznych lub osób prawnych,
- 5) obciążania nieruchomości, stanowiących własność Gminy,
- 6) wdzierżawiania lub wynajmowania nieruchomości przez Gminę:
 - a) na czas nieoznaczony, a także na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata,
 - b) w przypadku kolejnych umów zawieranych pomiędzy tymi samymi stronami po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat, gdy przedmiotem dzierżawy, najmu jest ta sama nieruchomość.

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

- 1) Gminie – należy przez to 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 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1990 z późn. zm.),
- 5) nieruchomościach – należy przez to rozumieć nieruchomości, które stanowią przedmiot własności Gminy Żłoty Stok,
- 6) celach publicznych – należy przez to rozumieć cele wymienione w art. 6 ustawy.

2. Zasady zawarte w uchwale stosuje się odpowiednio do całości, części nieruchomości i udziału w nieruchomości.

§ 3. 1. Gospodarowanie nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy należy do Burmistrza, który:

- 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 przewidziane przepisami prawa w przypadku obowiązku przeprowadzania przetargu,
- 3) zawiera umowy cywilnoprawne oraz w przypadkach przewidzianych ustawą wydaje decyzje administracyjne,
- 4) obciąża nieruchomości wchodzące w skład gminnego zasobu nieruchomości.

§ 4. 1. Podstawę gospodarowania nieruchomościami stanowią miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

2. Z przeznaczeniem na cele wynikające z miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Burmistrz wykonuje zadania j.n.:

- 1) sprzedaje nieruchomości,
- 2) nabywa nieruchomości,
- 3) nabywa i zbywa udziały w nieruchomościach,
- 4) dokonuje zamiany nieruchomości,
- 5) dokonuje znoszenia współwłasności nieruchomości,
- 6) oddaje nieruchomości w użytkowanie wieczyste,
- 7) oddaje nieruchomości w trwały zarząd,
- 8) oddaje nieruchomości w najem, dzierżawę, użytkowanie, użyczenie oraz przedłuża czas obowiązujących umów,
- 9) obciąża nieruchomości Gminy ograniczonymi prawami rzeczowymi,
- 10) wnosi nieruchomości oraz prawo użytkowania wieczystego i nieruchomości gruntowej jako wkłady niepieniężne (aporty) do spółek prawa handlowego.

§ 5. Czynności, o których mowa w § 4 ust. 2, Burmistrz dokonuje z zachowaniem obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa, a w szczególności ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz przepisów niniejszej uchwały.

Rozdział 2.

Zasady nabywania nieruchomości przez Gminę Złoty Stok

§ 6. Burmistrz nabywa do gminnego zasobu nieruchomości stanowiące własność lub pozostające w użytkowaniu wieczystym Skarbu Państwa, osób fizycznych i osób prawnych, na realizację zadań własnych Gminy, poprzez:

- 1) umowy kupna – sprzedaży,
- 2) w drodze przetargu,
- 3) zamiany nieruchomości,
- 4) nieodpłatnego przejęcia nieruchomości,
- 5) wykonania prawa pierwokupu lub odkupu,
- 6) przyjęcia darowizny,
- 7) przejęcia nieruchomości z mocy prawa,
- 8) komunalizacji mienia Skarbu Państwa,

- 9) licytacji komorniczej,
- 10) innych nie wymienionych czynności prawnych.

§ 7. 1. Warunki nabycia nieruchomości przez Gminę ustala się w drodze rokowań, a w przypadkach szczególnie uzasadnionych potrzebami Gminy, nabycie nieruchomości może nastąpić w drodze przetargu.

2. Nieruchomości mogą być nabywane odpłatnie i nieodpłatnie. Odpłatne nabycie nieruchomości może nastąpić po cenie nie wyższej niż wartość określona przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego, z wyłączeniem przypadków, gdy nabycie jest skutkiem realizacji roszczeń wynikających z innych ustaw.

3. Cena nabycia nieruchomości może być zapłacona jednorazowo w ramach posiadanych środków w budżecie Gminy lub rozłożona na raty. Oprocentowanie niezapłaconych rat rozstrzyga umowa stron.

4. Nabycie przez Burmistrza nieruchomości do zasobu Gminy wymaga każdorazowo uprzedniej zgody Rady w formie odrębnej uchwały w przypadku gdy cena nabywanej nieruchomości jest wyższa niż wartość określona przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego, z wyłączeniem przypadków jak w ust. 2.

Rozdział 3.

Zasady zbywania nieruchomości przez Gminę Złoty Stok

§ 8. Burmistrz sprzedaje lub oddaje w użytkowanie wieczyste nieruchomości stanowiące własność Gminy:

- 1) w drodze przetargu na zasadach przewidzianych w ustawie,
- 2) w trybie bezprzetargowym nieruchomości, których sprzedaż jest ustawowo zwolniona z obowiązku przetargowego trybu zbycia.

§ 9. Zgody Rady wyrażonej odrębną uchwałą wymagają:

- 1) sprzedaż nieruchomości Gminy Skarbowi Państwa lub innym jednostkom samorządu terytorialnego za cenę niższą niż wartość określona przez rzeczoznawcę majątkowego oraz oddanie nieodpłatnie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste Skarbowi Państwa lub innym jednostkom samorządu terytorialnego,
- 2) przekazywanie nieruchomości jako wyposażenie tworzonych przez Gminę jednostek organizacyjnych, samorządowych osób prawnych oraz jako majątek tworzonych fundacji, stowarzyszeń, związków, porozumień międzygminnych, a także w ramach partnerstwa publiczno - prywatnego.

§ 10. 1. Sprzedaż lub oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste w trybie bezprzetargowym następuje w przypadkach określonych ustawą i innymi przepisami szczególnymi z uwzględnieniem ust. 2, 3 i innych upoważnień wynikających z niniejszej uchwały.

2. Burmistrz może dokonać zbycia w drodze bezprzetargowej nieruchomości gruntowych przeznaczonych od budownictwo mieszkaniowe, na realizację infrastruktury technicznej lub innych celów publicznych, jeżeli cele te będą realizowane przez podmioty, dla których są celami statutowymi i których dochody przeznacza się w całości na działalność statutową.

3. Burmistrz może dokonać sprzedaży nieruchomości w trybie bezprzetargowym, gdy sprzedaż nieruchomości następuje na rzecz osoby, która dzierżawi lub użytkuje nieruchomość na podstawie umowy zawartej na co najmniej 10 lat, jeżeli nieruchomość ta została zabudowana na podstawie

pozwolenia na budowę lub których zabudowa została zalegalizowana zgodnie z procedurami przewidzianymi w odrębnych przepisach.

Rozdział 4.

Sprzedaż lokali mieszkalnych i lokali użytkowych przez Gminę Złoty Stok

§ 11. Postanowienia niniejszego rozdziału odnoszą się do sprzedaży lokali stanowiących przedmiot odrębnej własności, w tym:

- 1) lokali mieszkalnych - dotyczy także sprzedaży nieruchomości zabudowanych budynkiem, w którym znajduje się wyłącznie jeden lokal mieszkalny (dom mieszkalny jednorodzinny) w całości wynajmowany przez określonego najemcę,
- 2) lokali wykorzystywanych zgodnie z przeznaczeniem na inne cele niż mieszkalne, zwanych dalej „lokalami użytkowymi”.

§ 12. Decyzję o przeznaczeniu lokali do sprzedaży podejmuje Burmistrz, kierując się także ważnymi interesami Gminy.

§ 13. Sprzedaż lokali mieszkalnych i użytkowych następuje łącznie ze sprzedażą pomieszczeń przynależnych do lokalu, części wspólnych budynku, gruntu lub ułamkowej części gruntu niezbędnego do racjonalnego korzystania z budynku i lokali.

§ 14. 1. W przypadku zbywania lokali osobom fizycznym i prawnym pierwszeństwo w ich nabyciu przysługuje najemcom lokali, których najem nawiązany został na podstawie pisemnej umowy najmu zawartej na czas nieokreślony a najemca nie zalega z opłatami na rzecz Gminy lub administratora.

2. W pozostałych przypadkach lokale sprzedawane są w drodze przetargu.

§ 15. Ceny sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych zbywanych w drodze bezprzetargowej na rzecz najemców ustala Burmistrz Gminy zgodnie z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

§ 16. 1. W przypadku jednorazowej zapłaty całości ceny nieruchomości obejmującej lokal mieszkalny wraz z przynależnymi pomieszczeniami do lokalu, grunt lub ułamkową część gruntu, domu mieszkalnego jednorodzinnego wraz z pomieszczeniami przynależnymi oraz nieruchomości zabudowanej stanowiącej w ułamkowej części własność Gminy wraz z udziałem w nieruchomościach stanowiących grunt, na których usytuowane są przedmiotowe lokale i budynki, sprzedawanej w trybie bezprzetargowym na rzecz ich najemców, Burmistrz może udzielić nabywcom bonifikaty:

- 1) 60 % dla nieruchomości znajdujących się w budynkach, w których w okresie 10 lat od dnia złożenia wniosku wykonano wymianę pokrycia dachowego - dla wniosków złożonych do dnia 31.12.2021 r.,
- 2) 90% dla pozostałych nieruchomości, których nie dotyczy zapis zawarty w pkt 1) - dla wniosków złożonych do dnia 31.12.2021 r.
- 3) 30 % dla nieruchomości znajdujących się w budynkach, w których w okresie 10 lat od dnia złożenia wniosku wykonano wymianę pokrycia dachowego - dla wniosków złożonych po 01.01.2022 r.,
- 4) 60% dla pozostałych nieruchomości, których nie dotyczy zapis zawarty w pkt 3) - dla wniosków złożonych po 01.01.2022 r.,

2. Bonifikaty, o której mowa w ust. 1 się stosuje się w przypadku:

- 1) posiadania przez nabywcę lokalu lub jego współmałżonka, tytułu prawnego do innego lokalu lub budynku mieszkalnego, nawet w sytuacji istnienia rozdzielności majątkowej,
- 2) gdy najemca przed dniem złożenia wniosku o wykup mieszkania, był właścicielem lub współwłaścicielem (wspólnota małżeńska) mieszkania wykupionego od Gminy,
- 3) gdy najemca nie zamieszkuje w lokalu mieszkalnym,
- 4) gdy najem trwa krócej niż 3 lata.

3. Przepis ust. 2 pkt 1 nie ma zastosowania do osób będących właścicielami udziału w prawie własności lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego znajdującego się na terenie Gminy, gdy jego udział wynosi mniej niż 50% i została nabyta w drodze dziedziczenia.

4. Jeżeli lokal mieści się w budynku wpisanym do rejestru zabytków lub takim budynkiem jest dom mieszkalny jednorodzinny, do ceny nieruchomości stosuje się 60 % bonifikatę.

5. W razie zbiegu praw do bonifikat określonych w ust. 1 i 4, stosuje się jedną bonifikatę korzystniejszą dla nabywcy.

Rozdział 5.

Zasady zamiany nieruchomości

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

2. Zamiany nieruchomości dokonuje się na zasadach określonych w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

3. Warunki zamiany nieruchomości uzgadnia się w drodze rokowań.

Rozdział 6.

Zasady obciążania nieruchomości

§ 18. 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. Zarządzenie w przedmiocie obciążenia nieruchomości wydaje Burmistrz i nie wymaga to zgody Rady.

2. Nieruchomości stanowiące własność Gminy mogą być obciążane za wynagrodzeniem lub nieodpłatnie prawem użytkowania lub 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 7.

Zasady wydzierżawiania, wynajmowania lub użyczenia nieruchomości stanowiących własność Gminy Złoty Stok

§ 19. 1. Burmistrz może w drodze przetargu lub w formie bezprzetargowej wydzierżawiać i wynajmować nieruchomości stanowiące własność Gminy.

2. Burmistrz może wydzierżawiać, wynajmować, użyczać nieruchomości gminne na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony.

§ 20. 1. Wyraża się zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umowy dzierżawy na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, jeżeli oddanie w dzierżawę następuje:

1) na rzecz osoby lub jej następcy prawnego, która wybudowała na gruncie Gminy obiekt budowlany trwale lub nietrwale związany z gruntem,

2) w celu uprawiania ogródków przydomowych,

3) w celu poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej lub jej części, stanowiącej własność, oddanej w użytkowanie wieczyste, w trwałe zarząd, dzierżawę, najem, użytkowanie lub użyczenie wnioskodawcy,

4) na cele prowadzenia działalności niezarobkowej, w szczególności charytatywnej, kulturalnej lub oświatowej,

5) na cele publiczne w rozumieniu art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami.

2. Wyraża się zgodę na zawieranie kolejnych umów dzierżawy lub najmu w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość pod warunkiem niezalegania przez najemcę lub dzierżawcę z czynszem i innymi opłatami.

3. Przedmiotem dzierżawy lub najmu może być nieruchomość (budynek, lokal, garaż, pomieszczenie, komórka, działka gruntu zabudowana i niezabudowana) lub jej część.

4. Stawki czynszu dzierżawnego oraz najmu ustala Burmistrz w drodze zarządzenia.

5. Burmistrz określa tryb i sposób przeprowadzenia przetargu na dzierżawę lub najem nieruchomości stanowiących własność Gminy.

§ 21. Burmistrz może użyczać w trybie bezprzetargowym 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.

Rozdział 8.

Przepisy końcowe

§ 22. Sprawy wszczęte, lecz niezakończone przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, prowadzi się na podstawie jej przepisów.

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Złoty Stok.

§ 24. Traci moc Uchwała nr XI/75/2015 Rady Miejskiej w Złotym Stoku z dnia 29 października 2015 r. w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Złoty Stok.

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

UZASADNIENIE

Obowiązujące zasady gospodarowania mieniem Gminy zostały przyjęte uchwałą nr XI/75/2015 Rady Miejskiej w Złotym z dnia 29 października 2015 r. w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Złoty Stok. Proponowana zmiana zasad gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości podyktowana jest zmianą wysokości udzielanej bonifikaty od ceny sprzedaży lokali mieszkalnych i domów mieszkalnych jednorodzinnych zbywanych w drodze bezprzetargowej na rzecz najemcy a także potrzebą uszczegółowienia zasad dotyczących gospodarowania mieniem Gminy oraz doprecyzowania kompetencji Burmistrza Złotego Stoku w zakresie gospodarowania mieniem jak również wprowadzenia regulacji mających na celu usprawnienie procesu gospodarowania nieruchomościami.

Obecnie przy sprzedaży lokalu mieszkalnego bonifikata wynosi 60 % dla nieruchomości znajdujących się w budynkach, w których w okresie 10 lat od dnia złożenia wniosku wykonano wymianę pokrycia dachowego i 90 % dla pozostałych nieruchomości, których nie dotyczy powyższy zapis. Proponuje się wprowadzenie bonifikaty w wysokości 30 % dla nieruchomości znajdujących się w budynkach, w których w okresie 10 lat od dnia złożenia wniosku wykonano wymianę pokrycia dachowego i 60 % dla pozostałych nieruchomości, których nie dotyczy powyższy zapis. W celu umożliwienia bezprzetargowego wykupu lokalu mieszkalnego lub domu mieszkalnego jednorodzinnego z bonifikatą wynoszącą 90% i 60 % wprowadza się karencję. Wyżej wymienioną bonifikatą będą objęte wnioski złożone do 31 grudnia 2021 roku. Z kolei dla wniosków złożonych po 01.01.2022 roku wysokość bonifikaty wynosić będzie 60% i 30 % od ustalonej ceny.

60 % bonifikata zwiększy wpływy do budżetu Gminy z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych. Ponadto umożliwienie wykupu mieszkań po preferencyjnych cenach dla wniosków złożonych do końca 2021 roku da możliwość wykupu mieszkań dla niezdecydowanych najemców.

Mając powyższe na uwadze proponuje się uchwalenie zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy Złoty Stok w powyższym zakresie. W/w przepisy dają Radzie Gminy możliwość generalnego uregulowania spraw związanych z gospodarowaniem nieruchomościami, a zaproponowane zasady pozwolą na dostosowanie do obowiązującego prawa oraz na usprawnienie, zwiększenie efektywności i przejrzystości gospodarowania nieruchomościami Gminy Złoty Stok. Mając na uwadze racjonalne i efektywne gospodarowanie nieruchomościami gminy zapewniające realizację zadań własnych, a także założeń budżetowych proponuje się podjęcie niniejszej uchwały. W związku z powyższym regulacja ta jest niezbędna i w pełni uzasadniona.