

Projekt

z dnia 19 kwietnia 2013 r.

Zatwierdzony przez

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ STRONIA ŚLĄSKIEGO

z dnia 29 kwietnia 2013 r.

w sprawie określenia zasad nabycia, zbycia i obciążania nieruchomości będących własnością Gminy Stronie Śląskie oraz ich wydzierżawiania i najmu na okres dłuższy niż trzy lata.

Na podstawie Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 litera a, art. 40 ust. 2 pkt 3, art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.) oraz art. 13 ust. 1, art. 34 ust. 6, art. 37 ust. 2 pkt 1, art. 67 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.) **Rada Miejska Stronia Śląskiego uchwala, co następuje:**

Rozdział 1.

Postanowienie ogólne.

§ 1. 1. Niniejsza uchwała określa zasady i kryteria gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Stronie Śląskie w szczególności: nabywanie, zbywanie, obciążanie, użyczenie a także wydzierżawianie, wynajmowanie nieruchomości oraz lokali na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata.

2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **Gminie** - należy przez to rozumieć Gminę Stronie Śląskie,
- 2) **Burmistrz** – należy przez to rozumieć Burmistrza Stronia Śląskiego,
- 3) **Radzie** – należy rozumieć Radę Miejską Stronia Śląskiego,
- 4) **Ustawie** - należy rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami,
- 5) **jednostce organizacyjnej** – jednostkę organizacyjną Gminy Stronie Śląskie nie posiadającą osobowości prawnej,
- 6) **obciążaniu** – ustanowienie ograniczonych praw rzeczowych,
- 7) **celach publicznych** – należy rozumieć cele wymienione w art. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami,
- 8) **zasobie nieruchomości** – należy przez to rozumieć nieruchomości Gminy Stronie Śląskie, stanowiące jej własność.

3. Organem właściwym do gospodarowania nieruchomościami Gminy, w szczególności w zakresie zbywania, nabywania, obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania i wynajmu jest Burmistrz.

§ 2. 1. Burmistrz dokonuje wyboru formy prawnej oraz ustala treść umowy lub decyzji dotyczącej obrotu nieruchomościami i w tym zakresie upoważniony jest do:

- 1) przenoszenia własności nieruchomości w drodze sprzedaży,
- 2) oddania nieruchomości gruntowych w użytkowanie wieczyste,
- 3) zbywania udziałów w nieruchomościach, w szczególności zbywania udziałów w nieruchomościach na rzecz innych współwłaścicieli nieruchomości,
- 4) oddawania nieruchomości lub ich części w dzierżawę, najem i użyczenie,
- 5) obciążania nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi,
- 6) użyczenia nieruchomości jednostkom organizacyjnym, gminnym osobom prawnym, Skarbowi Państwa lub innym jednostkom samorządu terytorialnego,

- 7) oddawania nieruchomości w trwały zarząd jednostkom organizacyjnym,
- 8) sprzedaży nieruchomości Skarbowi Państwa oraz jednostkom samorządu terytorialnego za cenę obniżoną oraz oddania nieruchomości gruntowej Skarbowi Państwa oraz jednostkom samorządu terytorialnego nieodpłatnie w użytkowanie wieczyste,
- 9) nieodpłatnego obciążania nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego ograniczonymi prawami rzeczowymi.

2. W przypadkach wymienionych w § 2 ust.1 wymagana jest opinia właściwej komisji Rady, do zadań której należą zagadnienia gospodarowania mieniem gminnym.

3. Komisja wyraża swoją opinię w terminie 14 dni od otrzymania projektu zarządzenia, nie zajęcie przez komisję stanowiska w wyżej określonym terminie oznacza opinię pozytywną.

4. W przypadku negatywnej opinii komisji, Burmistrz przekłada sprawę obrotu nieruchomościami o których mowa w § 2 ust.1 pod obrady Rady.

2. Zgody Rady, wyrażonej odrębną uchwałą, wymagają czynności prawne z zakresu gospodarki nieruchomościami gminnymi polegające na:

- 1) nabyciu nieruchomości od osób fizycznych i prawnych odpłatnie lub nieodpłatnie,
- 2) zamianie prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego na własność lub na prawo użytkowania wieczystego,
- 3) przekazywaniu nieruchomości w drodze darowizny na cele publiczne,
- 4) obciążaniu hipoteką nieruchomości w celu zabezpieczenia wierzytelności, w tym kredytów i pożyczek zaciąganych przez Gminę, bądź spółkę prawa handlowego z udziałem Gminy,
- 5) wnoszeniu nieruchomości oraz prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej jako wkładu niepieniężnego (aport) do spółek prawa handlowego z udziałem Gminy.

Rozdział 2.

Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych i udzielenia bonifikaty.

§ 3. 1 Sprzedaż lokali mieszkalnych przeznaczonych do sprzedaży następuje po uzyskaniu opinii właściwej komisji Rady, do zadań której należą zagadnienia gospodarowania mieniem gminnym.

2. Opinię, o której mowa w § 3 ust.1 komisja merytoryczna wydaje w terminie nie dłuższym niż 14 dni od dnia złożenia projektu zarządzenia Burmistrza.

3. Nie wyrażenie opinii w powyższym terminie jest równoznaczne z wydaniem opinii pozytywnej.

4. W przypadku, gdy opinia komisji merytorycznej jest negatywna, Burmistrz zasięga opinii Rady.

§ 4. 1. Wyłączeniu ze sprzedaży podlegają lokale:

- 1) mieszkalne, położone w budynkach zlokalizowanych na terenach, dla których miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku planu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, ustala przeznaczenie inne niż mieszkaniowe,
- 2) mieszkalne, położone w komunalnych obiektach niemieszkalnych,
- 3) oddane w najem jako lokale socjalne, zamienne i zastępcze oraz lokale przeznaczone na wyżej wymienione cele,
- 4) położone w budynkach przeznaczonych do rozbiórki lub wykwaterowania ze względu na zły stan techniczny,
- 5) położone w budynkach, w których znajdują się lokale niespełniające wymogów samodzielności określonych w przepisach szczególnych,
- 6) położone w budynkach w stosunku do których uzasadnione jest ich pozostawienie w zasobie gminnym lub wydzielonych przez Radę z gminnego zasobu jako zasób niezbywalny,
- 7) mieszkalne, których najemcy lub ich małżonkowie, bez względu na istniejące pomiędzy małżonkami stosunki majątkowe:
 - a) są właścicielami (współwłaścicielami) domu przeznaczonego lub wykorzystywanego na cele mieszkaniowe,

- b) są właścicielami (współwłaścicielami) innego lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość lub są najemcami innego lokalu mieszkalnego,
- c) posiadają tytuł prawny w postaci własnościowego lub lokatorskiego prawa do spółdzielczego lokalu mieszkalnego.

§ 5. 1. Ustala się dla osób fizycznych następujące bonifikaty od ceny lokalu mieszkalnego:

- 1) 99% - przy wykupie lokali w budynku,
- 2) 50% - jeżeli nakłady poniesione przez Gminę na remont lokalu w ostatnich trzech latach, przed wykonaniem wyceny biegłego, przekroczyły kwotę 5 000 PLN, nie dotyczy to nakładów poniesionych przez lokatora,
- 3) 70% - jeżeli nakłady poniesione przez Gminę na remont budynku lub jego infrastrukturę towarzyszącą w przeliczeniu na jeden lokal mieszkalny w ostatnich trzech latach, przed wykonaniem wyceny biegłego, przekroczyły kwotę 5 000 PLN, z wyłączeniem budynków w których dokonano zmiany sposobu użytkowania i zaadaptowano na cele mieszkalne przed ich zasiedleniem,
- 4) 80% - jeżeli nakłady poniesione przez Gminę na remont budynku lub jego infrastrukturę towarzyszącą w przeliczeniu na jeden lokal mieszkalny w ostatnich trzech latach, przed wykonaniem wyceny biegłego, przekroczyły kwotę 5 000,00 PLN, z wyłączeniem budynków w których dokonano zmiany sposobu użytkowania i zaadaptowano na cele mieszkalne przed ich zasiedleniem – przy jednoczesnym wykupie lokali w budynku.

2. Udzielona bonifikata podlega zabezpieczeniu poprzez ustanowienie hipoteki na nabywanym lokalu mieszkalnym.

§ 6. 1. W przypadku rezygnacji najemcy z pierwszeństwa w nabyciu zajmowanego lokalu w uzasadnionych przypadkach Burmistrz może przeznaczyć lokal do sprzedaży w formie przetargu.

2. Sprzedaż lokali mieszkalnych, które nie są przedmiotem najmu następuje w trybie przetargowym, w uzasadnionych przypadkach Burmistrz ma prawo odstąpienia od zamiaru sprzedaży.

§ 7. 1. Przeznacza się do sprzedaży na rzecz najemców budynki mieszkalne jednolokalowe, które stanowią własność Gminy, będące w całości przedmiotem najmu. Wraz ze sprzedażą budynku mieszkalnego jednolokalowego przeznacza się do sprzedaży grunt niezbędny do racjonalnego korzystania z budynku, którego powierzchnię i granice ustala zbywający.

2. Pierwszeństwo w nabyciu budynków mieszkalnych jednolokalowych stanowiących w całości przedmiot najmu przyznaje się osobom fizycznym, będącym ich najemcami, gdy najem został nawiązany na czas nieoznaczony.

3. Wyklucza się ze sprzedaży budynki mieszkalne jednolokalowe:

- 1) położone na terenach, dla których aktualny sposób zagospodarowania przestrzennego jest sprzeczny z funkcją określoną w obowiązujących opracowaniach urbanistycznych,
- 2) przeznaczone do rozbiórki,
- 3) których najemcy zalegają z zapłatą czynszu lub nie dokonali z wynajmującym rozliczeń wzajemnych zobowiązań z tytułu najmu nieruchomości.

4. Cena sprzedaży budynku mieszkalnego jednolokalowego podlega zapłacie nie później niż do dnia zawarcia umowy przenoszącej prawo własności.

§ 8. 1. Wyraża się zgodę na udzielenie przez Burmistrza bonifikaty od ceny nieruchomości, stanowiącej własność Gminy, sprzedawanej lub oddawanej w użytkowanie wieczyste w wyniku uwzględnienia roszczeń, o których mowa w art. 209a ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

2. Bonifikata o której mowa w § 8 ust.1 wynosi:

- 1) 90% od ceny sprzedawanej nieruchomości,
- 2) 90% od pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu.

Rozdział 3. **Zasady sprzedaży lokali użytkowych.**

§ 9. 1. Przyznaje się pierwszeństwo w nabyciu lokali użytkowych ich najemcom lub dzierżawcom, którzy posiadają umowę zawartą przynajmniej na czas określony powyżej trzech lat lub na czas nieokreślony.

2. Wolne lokale sprzedawane są w drodze przetargu, zgodnie z przepisami ustawy.

§ 10. 1. Przyznaje się pierwszeństwo w nabyciu lokali użytkowych stanowiących garaże albo pomieszczenia gospodarcze ich najemcom lub dzierżawcom, będących osobami fizycznymi.

2. W przypadku skorzystania z pierwszeństwa, o którym mowa w § 9 ust. 1 niniejszej uchwały, cenę zbycia lokalu użytkowego wraz z gruntem lub udziałem we współwłasności lub współużytkowaniu wieczystym gruntu, niezbędnego do prawidłowego korzystania z lokalu użytkowego, ustala się w wysokości odpowiadającej rynkowej cenie zbywanej nieruchomości, nie niższej niż jej wartość określona przez rzeczoznawcę majątkowego.

3. Poniesione przez najemcę lub dzierżawcę nakłady na remont lokalu uwzględnia się w cenie nieruchomości, która powinna być uiszczona w całości przed zawarciem notarialnej umowy sprzedaży.

4. Burmistrz może odmówić sprzedaży lokalu użytkowego w przypadku gdy najemca zalega z płatnością czynszu i opłat za zajmowany lokal.

Rozdział 4. **Nabywanie i zamiana nieruchomości.**

§ 11. 1. Burmistrz dokonuje zbycia i nabycia nieruchomości w drodze zamiany własności nieruchomości, prawa użytkowania wieczystego na własność nieruchomości, własności nieruchomości na prawo użytkowania wieczystego, prawa użytkowania wieczystego na prawo użytkowania wieczystego, jeżeli zamianę taką uzasadnia:

- 1) pozyskanie nieruchomości na realizację zadań inwestycyjnych i innych celów publicznych, a środki na ewentualną dopłatę przewidziane są w budżecie Gminy,
- 2) zamiana wynika z niezbędnych regulacji podziałowo-prawnych w przypadku racjonalności takiej zamiany lub realizację obowiązków Gminy wynikających z przepisów szczególnych.

2. Zamiana nieruchomości i udziałów w nieruchomości dokonuje się po przeprowadzeniu rokowań i sporządzeniu protokołu rokowań, w którym określone będą warunki umowy zamiany.

3. Dokonując zamiany bierze się pod uwagę wartość zamienianych nieruchomości lub odpowiednio wartość udziałów wg wyceny rzeczoznawcy majątkowego.

4. Nabycie nieruchomości za cenę wyższą niż wartość określona przez biegłego rzeczoznawcę wymaga zgody Rady.

Rozdział 5. **Zbywanie nieruchomości.**

§ 12. Zbycie nieruchomości następuje w drodze przetargu, chyba że niniejsza uchwała lub inne przepisy prawa stanowią inaczej.

§ 13. 1. Zwalnia się z obowiązku zbycia w drodze przetargu nieruchomości:

- 1) przeznaczone pod realizację urządzeń technicznych w rozumieniu art. 143 § 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami,
- 2) sprzedawane na rzecz osoby, która dzierżawi nieruchomość na podstawie umowy zawartej co najmniej na 10 lat lub na czas nieokreślony, jeżeli nieruchomość ta została zabudowana zgodnie z przepisami Prawa Budowlanego,
- 3) których przeniesienie własności następuje na podstawie art. 231 Kodeksu cywilnego.

§ 14. 1. Cenę nieruchomości, z zastrzeżeniem przepisów ustawy, ustala się na podstawie jej wartości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

2. Koszty przygotowania nieruchomości do sprzedaży pokrywane są na zasadach ustalonych pomiędzy stronami w umowie.

Rozdział 6. Obciążanie nieruchomości.

§ 15. 1. Nieruchomość gruntowa Gminy może być obciążona służebnością pod warunkiem, że służebność ta nie spowoduje:

- 1) znacznego zmniejszenia wartości nieruchomości obciążonej,
- 2) utraty możliwości zagospodarowania nieruchomości zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

§ 16. 1. Nieruchomości stanowiące własność Gminy mogą być obciążane za wynagrodzeniem lub nieodpłatnie:

- 1) prawem użytkowania oraz służebnością drogową, o ile nieruchomość władająca nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej,
- 2) w celu zapewnienia dostępu do nieruchomości w związku z podziałem nieruchomości lub przygotowaniem nieruchomości do sprzedaży,
- 3) w celu zapewnienia dostępu do istniejących lub projektowanych urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Nieodpłatne ustanowienie służebności drogowej może nastąpić w przypadku gdy nieruchomość została zbyta przez gminę bez dostępu lub właściwego dostępu do drogi publicznej.

3. Nieruchomości stanowiące własność Gminy mogą być nieodpłatnie obciążane służebnością przesyłu z tytułu przebiegu infrastruktury technicznej, gdy infrastruktura ta przyczynia się także do wzrostu wartości nieruchomości gminnej.

§ 17. Koszty związane z wykonywaniem służebności obciążają właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości władającej.

Rozdział 7. Dzierżawa i najem nieruchomości lub ich części na okres powyżej trzech lat.

§ 18. 1. Umowy dzierżawy lub najmu mogą być zawierane na czas określony, nie dłuższy niż przewidywany okres niewykorzystywania nieruchomości dla realizacji zadań Gminy.

§ 19. 1. Wybór dzierżawcy lub najemcy następuje w drodze przetargu.

2. Burmistrz określa wysokość stawek czynszu dzierżawnego i czynszu najmu w drodze zarządzenia.

3. Stawki na terenie Gminy stanowią podstawę w ustalaniu wysokości czynszu przy wydzierżawianiu i wynajmowaniu nieruchomości w drodze bezprzetargowej.

4. Stawki przy wydzierżawianiu i wynajmowaniu nieruchomości w drodze przetargu określane będą każdorazowo w drodze zarządzenia Burmistrza.

Rozdział 8. Użyczenie nieruchomości.

§ 20. 1. Burmistrz może użyczyć nieruchomości na czas powyżej trzech lat:

- 1) pod budowę urządzeń infrastruktury technicznej - na czas budowy,
- 2) na cele publiczne,
- 3) na cele nierolnicze, w celu realizacji zadań związanych z funkcjonowaniem i rozwojem gminy,
- 4) zabudowane i niezabudowane przeznaczone na prowadzenie niezarobkowej działalności charytatywnej, opiekuńczej, oświatowej, kulturalnej, leczniczej, wychowawczej, sportowej lub turystycznej,
- 5) o których mowa powyżej, gdy po umowie zawartej z tym samym podmiotem zawierana jest kolejna umowa na tę samą nieruchomość, o ile jest to niezbędne do realizacji celu, na który nieruchomość jest użyczona.

Rozdział 9.

Warunki korzystania z nieruchomości komunalnych przekazanych jednostkom organizacyjnym w trwały zarząd.

§ 21. 1. Kierownicy gminnych jednostek organizacyjnych nieposiadających osobowości prawnej wynajmują, wdzierżawiają lub użyczają części nieruchomości przekazanej w trwały zarząd, co do których nie istnieje zasadność ich wygaszenia, na zasadach określonych w niniejszej uchwale, a w odniesieniu do lokali mieszkalnych na zasadach określonych w przepisach prawa miejscowego regulujących zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy z zastrzeżeniem, że umowa najmu, dzierżawy lub użyczenia nie może być zawarta na okres dłuższy niż czas na który ustanowiony został trwały zarząd.

2. Wynajmowanie, wdzierżawianie, użyczanie zbędnej dla zarządcy części nieruchomości może nastąpić za uprzednią zgodą Burmistrza.

Rozdział 10.

Przepisy końcowe.

§ 22. W sprawach wszczętych i nie zakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały stosuje się przepisy uchwały Nr XXVII/256/05 Rady Miejskiej w Stroniu Śląskim z dnia 21 lutego 2005 roku w sprawie określenia zasad nabycia, zbycia i obciążania nieruchomości będących własnością Gminy Stronie Śląskie oraz ich wdzierżawiania i najmu na okres dłuższy niż trzy lata.

§ 23. Traci moc uchwała nr XXVII/256/05 Rady Miejskiej w Stroniu Śląskim z dnia 21 lutego 2005 r. w sprawie określenia zasad nabycia, zbycia i obciążania nieruchomości będących własnością Gminy Stronie Śląskie oraz ich wdzierżawiania i najmu na okres dłuższy niż trzy lata.

§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Stronia Śląskiego.

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

Uzasadnienie

Obowiązek opracowania przez gminę a następnie uchwalenie przez Radę zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony, o ile ustawy szczególnie nie stanowiąca inaczej wynika z zapisów ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r. Nr 142, 1591 ze zmianami). Opracowanie nowej uchwały w sprawie zasad nabycia, zbycia i obciążania nieruchomości będących własnością Gminy Stronie Śląskie oraz ich wydzierżawiania i najmu na okres dłuższy niż trzy lata wynika z wprowadzonych zmian w ustawie o gospodarce nieruchomościami oraz uchwalonych zmian do uchwały Nr XXVII/256/05 Rady Miejskiej w Stroniu Śląskim z dnia 21 lutego 2005 r. w sprawie określenia zasad nabycia, zbycia i obciążania nieruchomości będących własnością Gminy Stronie Śląskie oraz ich wydzierżawiania i najmu na okres dłuższy niż trzy lata.

Projekt uchwały określa zasady:

sprzedaży lokali mieszkalnych i udzielania bonifikaty,

sprzedaży lokali użytkowych,

nabywania i zamiany nieruchomości,

zbywania nieruchomości,

obciążania nieruchomości,

wydzierżawiania i najmu nieruchomości lub ich części na okres przekraczający trzy lata,

użyczenia nieruchomości,

korzystania z nieruchomości komunalnych przekazanych jednostkom organizacyjnym w trwały zarząd,

Wobec powyższego zasadne jest podjęcie uchwały w przedmiotowej sprawie.