

Projekt

z dnia 24 czerwca 2015 r.

Zatwierdzony przez

**OBWIESZCZENIE NR
RADY MIEJSKIEJ STRONIA ŚLĄSKIEGO**

z dnia 30 czerwca 2015 r.

w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu uchwały Nr XXX/251/13 Rady Miejskiej Stronia Śląskiego z dnia 29 kwietnia 2013 roku w 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 art. 16 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (tekst jednolity: z 2011 r. Dz. U. Nr 197, poz. 1172 ze zmianami):

1. Ogłasza się w załączniku do niniejszego obwieszczenia tekst jednolity uchwały Nr XXX/251/13 Rady Miejskiej Stronia Śląskiego z dnia 29 kwietnia 2013 roku 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 (tekst jednolity: Dz. Urzęd. Woj. Doln. poz. 3938 z dnia 27 czerwca 2013 roku) z uwzględnieniem zmian wprowadzonych:

- 1) Uchwała Nr XXXVI/289/13 Rady Miejskiej Stronia Śląskiego z dnia 28 października 2013 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XXX/251/13 Rady Miejskiej Stronia Śląskiego z dnia 29 kwietnia 2013 r. w sprawie określenia zasad nabycia, zbycia i obciążania nieruchomości będących własnością Gminy Stronia Śląskie oraz ich wydzierżawiania i najmu na okres dłuższy niż trzy lata (Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego poz. 5599 z 6 listopada 2013 r.) .
2. Obwieszczenie wchodzi z życie z dniem ogłoszenia.

UCHWAŁA Nr XXX/251/13
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 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) ⁽¹⁾ (skreślony),
- 9) ⁽²⁾ (skreślony).

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 przedkłada sprawę obrotu nieruchomościami o których mowa w § 2 ust.1 pod obrady Rady.

5. 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) ⁽³⁾ przekazywaniu nieruchomości w drodze darowizny,
- 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. ⁽⁴⁾ (skreślony).

§ 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. ⁽⁵⁾ (skreślony).

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

2. Sprzedaż lokali mieszkalnych, które nie są przedmiotem najmu następuje w trybie przetargowym.

§ 7. ⁽⁷⁾ 1. (skreślony).

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. (skreślony).

4. (skreślony).

§ 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. ⁽⁸⁾ Poniesione przez najemcę lub dzierżawcę nakłady na remont lokalu uwzględnia się w cenie nieruchomości.

4. Burmistrz może odmówić sprzedaży lokalu użytkowego w przypadku gdy najemca zalega z płatnościami 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 określoną 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 władząca 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. ⁽⁹⁾ (skreślony).

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 określone 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. ⁽¹⁰⁾ 1. Gmina może przekazać w trwały zarząd nieruchomość jednostkom organizacyjnym gminy na zasadach określonych w ustawie.

2. (skreślony).

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 wydzierżawiania 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 wydzierżawiania 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.

Przypisy:

- 1) § 2 ust. 1 pkt 8 skreślony przez § 1 pkt 1 uchwały nr XXXVI/289/13 z dnia 28 października 2013 r. (Dolno.2013.5599) zmieniającej nin. uchwałę z dniem 21 listopada 2013 r.
- 2) § 2 ust. 1 pkt 9 skreślony przez § 1 pkt 1 uchwały nr XXXVI/289/13 z dnia 28 października 2013 r. (Dolno.2013.5599) zmieniającej nin. uchwałę z dniem 21 listopada 2013 r.
- 3) § 2 ust. 5 pkt 3 zmieniony przez § 1 pkt 2 uchwały nr XXXVI/289/13 z dnia 28 października 2013 r. (Dolno.2013.5599) zmieniającej nin. uchwałę z dniem 21 listopada 2013 r.
- 4) § 4 skreślony przez § 1 pkt 3 uchwały nr XXXVI/289/13 z dnia 28 października 2013 r. (Dolno.2013.5599) zmieniającej nin. uchwałę z dniem 21 listopada 2013 r.
- 5) § 5 ust. 2 skreślony przez § 1 pkt 4 uchwały nr XXXVI/289/13 z dnia 28 października 2013 r. (Dolno.2013.5599) zmieniającej nin. uchwałę z dniem 21 listopada 2013 r.
- 6) § 6 zmieniony przez § 1 pkt 5 i 6 uchwały nr XXXVI/289/13 z dnia 28 października 2013 r. (Dolno.2013.5599) zmieniającej nin. uchwałę z dniem 21 listopada 2013 r.
- 7) § 7 zmieniony przez § 1 pkt 7 uchwały nr XXXVI/289/13 z dnia 28 października 2013 r. (Dolno.2013.5599) zmieniającej nin. uchwałę z dniem 21 listopada 2013 r.
- 8) § 10 ust. 3 zmieniony przez § 1 pkt 8 uchwały nr XXXVI/289/13 z dnia 28 października 2013 r. (Dolno.2013.5599) zmieniającej nin. uchwałę z dniem 21 listopada 2013 r.
- 9) § 17 skreślony przez § 1 pkt 9 uchwały nr XXXVI/289/13 z dnia 28 października 2013 r. (Dolno.2013.5599) zmieniającej nin. uchwałę z dniem 21 listopada 2013 r.
- 10) § 21 zmieniony przez § 1 pkt 10 i 11 uchwały nr XXXVI/289/13 z dnia 28 października 2013 r. (Dolno.2013.5599) zmieniającej nin. uchwałę z dniem 21 listopada 2013 r.

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 stanowią 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:

1. sprzedaży lokali mieszkalnych i udzielania bonifikaty,
2. sprzedaży lokali użytkowych,
3. nabywania i zamiany nieruchomości,
4. zbywania nieruchomości,
5. obciążania nieruchomości,
6. wydzierżawiania i najmu nieruchomości lub ich części na okres przekraczający trzy lata,
7. użyczenia nieruchomości,
8. korzystania z nieruchomości komunalnych przekazanych jednostkom organizacyjnym w trwałe zarząd.

Wobec powyższego zasadne jest podjęcie uchwały w przedmiotowej sprawie.