

**UCHWAŁA NR XXVI/204/2016
RADY MIEJSKIEJ W ŻAROWIE**

z dnia 15 września 2016 r.

w sprawie: określenia zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Żarów

Na podstawie art. 18 ust 2 pkt 9 lit a, art. 40 ust 2 pkt 3 i art. 41 ust 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. 2016 r., Poz. 446 z późn.zm.), z związku z art. 13, art. 14, art. 15, art. 25 ust 1, art. 34, art. 37 ust 2 i 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 2015 r., Poz. 1774 z późn.zm.) Rada Miejska w Żarowie uchwala, co następuje:

Rozdział 1.

Zasady ogólne gospodarowania nieruchomościami

§ 1. Zasady gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność gminy Żarów i zasady nabywania nieruchomości do gminnego zasobu nieruchomości określa ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 2015r., Poz. 1774) oraz niniejsza uchwała.

§ 2. Przepisy uchwały stosuje się odpowiednio przy nabywaniu do zasobu gminnego lub zbywaniu przez gminę nieruchomości będących w użytkowaniu wieczystym.

§ 3. 1. Gospodarowanie nieruchomościami wchodzącymi w skład gminnego zasobu nieruchomości odbywa się w oparciu o przepisy powszechnie obowiązujące, przepisy prawa miejscowego, zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki, ze szczególnym uwzględnieniem konieczności zapewnienia realizacji zadań publicznych i interesów Gminy Żarów.

2. Zasobem nieruchomości gospodaruje Burmistrz Miasta Żarów, który:

- 1) dokonuje wyboru prawnej formy zbycia nieruchomości osobom prawnym, osobom fizycznym a także jednostkom organizacyjnym nieposiadającym osobowości prawnej,
- 2) przeprowadza postępowanie przewidziane przepisami prawa w przypadku ustawowego obowiązku przeprowadzania przetargu,
- 3) przeprowadza postępowanie przewidziane przepisami prawa w przypadku bezprzetargowego zbywania nieruchomości na rzecz osób fizycznych lub prawnych,
- 4) oddaje nieruchomości lub ich części w dzierżawę, najem lub użyczenie,
- 5) zawiera umowy cywilno-prawne a także, w przypadkach przewidzianych ustawą, wydaje decyzje administracyjne.

3. Podstawę gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność gminy stanowią miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Rozdział 2.

Nabywanie i zbywanie nieruchomości

§ 4. 1. Upoważnia się Burmistrza Miasta Żarów do nabywania nieruchomości do gminnego zasobu nieruchomości wyłącznie na cele publiczne oraz jeśli jest to niezbędne do realizacji zadań własnych.

2. Nabycie nieruchomości na cele inne niż określone w ust. 1, może nastąpić w drodze umowy sprzedaży, umowy nabycia prawa użytkowania wieczystego, licytacji komorniczej, spadku, zapisu, zamiany, przyjęcia darowizny lub zrzeczenia.

§ 5. 1. Upoważnia się Burmistrza Miasta Żarów do wyboru formy prawnej oraz ustalania treści umowy lub decyzji dotyczącej przekazania nieruchomości i w tym zakresie Burmistrz Miasta Żarów może:

- a) przenosić własność nieruchomości w drodze sprzedaży,
- b) oddawać nieruchomości gruntowe w użytkowanie wieczyste,
- c) dokonywać zamiany nieruchomości,
- d) wносить nieruchomości jako wkłady niepieniężne do spółek (aport),

- e) obciążać nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi,
- f) wykonywać wynikające z przepisów ustawy prawo pierwokupu.

2. Burmistrz Miasta Żarów może zbywać nieruchomości, jeżeli jest to ekonomicznie uzasadnione i gdy nie są one wykorzystywane na cele publiczne realizowane przez gminę w ramach zadań własnych.

3. Zbycie nieruchomości w trybie bezprzetargowym może nastąpić:

- a) na realizację urządzeń infrastruktury technicznej i na inne cele publiczne,
- b) na rzecz osoby, która dzierżawi lub najmuje nieruchomość na podstawie umowy, zawartej co najmniej na 10 lat, jeżeli udokumentuje, że nieruchomość została przez nią zabudowana,
- c) jeżeli jest zbywana na rzecz osoby, której przysługuje pierwszeństwo w jej nabyciu, stosownie do art. 34 ustawy,
- d) jeżeli zbycie następuje w oparciu o art. 37 ust. 2 ustawy,
- e) Przepisów ust. 3 nie stosuje się w przypadku, gdy o nabycie nieruchomości ubiega się więcej niż jeden podmiot spełniający powyższe warunki.

4. Zgody Rady Miejskiej wyrażonej odrębną uchwałą wymaga:

- a) sprzedaż nieruchomości Skarbowi Państwa oraz jednostkom samorządu terytorialnego za obniżoną cenę, a także nieodpłatne oddawanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej Skarbowi Państwa oraz jednostkom samorządu terytorialnego,
- b) przekazanie nieruchomości Skarbowi Państwa oraz jednostkom samorządu terytorialnego w drodze darowizny,
- c) nieodpłatne obciążenie nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego ograniczonymi prawami rzeczowymi,
- d) przekazywanie nieruchomości w drodze darowizny na cele publiczne,
- e) zamiana nieruchomości, zamiana prawa użytkowania wieczystego na własność nieruchomości oraz zamiana praw użytkowania wieczystego, o ile dokonywana jest między Gminą Żarów a Skarbem Państwa oraz jednostkami samorządu terytorialnego bez obowiązku dokonywania dopłat w przypadku różnej wartości zamienianych nieruchomości lub praw.

Rozdział 3.

Przekazywanie nieruchomości w dzierżawę i najem, na podstawie innych tytułów prawnych oraz obciążania nieruchomości

§ 6. 1. Burmistrz Miasta Żarów kierując się zasadami racjonalnej gospodarki mieniem oraz względami ekonomicznymi może przekazywać nieruchomości osobom prawnym i fizycznym w dzierżawę i najem oraz udostępniać je na podstawie innych tytułów prawnych, w tym użyczenie.

2. Wyraża się zgodę na bezprzetargowe oddawanie przez Burmistrza Miasta Żarów nieruchomości w dzierżawę na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata, jednak nie dłuższy niż 10 lat. Dzierżawa nieruchomości na okres powyżej 10 lat następuje za zgodą Rady Miejskiej wyrażoną w drodze uchwały.

3. W przypadku, gdy o dzierżawę ubiega się więcej niż jeden podmiot, zawarcie umowy następuje z tym, który zaoferuje w drodze przetargu wyższą stawkę czynszu dzierżawnego.

4. Szczegółowe stawki czynszu za dzierżawę nieruchomości stanowiących własność Gminy Żarów ustala Burmistrz Miasta Żarów w drodze odrębnego zarządzenia.

5. W użyczenie mogą być oddawane nieruchomości gminnym osobom prawnym oraz innym podmiotom na cele publiczne lub związane z realizacją zadań własnych gminy oraz jednostkom organizacyjnym nie posiadającym osobowości prawnej, na cele związane z ich działalnością statutową.

§ 7. Wyraża się zgodę na zawieranie przez Burmistrza Miasta Żarów umów, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość, w przypadku gdy po umowie zawartej na czas oznaczony strony zawierają kolejne umowy.

§ 8. Zasady wynajmowania lokali mieszkalnych określa odrębna uchwała.

Rozdział 4.

Sprzedż nieruchomości i oddawanie ich w użycowanie wieczyste

§ 9. Nieruchomości przekazywane sę osobom prawnym i fizycznym na własność w drodze sprzedaży lub oddania w użycowanie wieczyste zgodnie z ustawę o gospodarce nieruchomościami oraz niniejszą uchwałę.

§ 10. 1. Sprzedż lub oddanie nieruchomości w użycowanie wieczyste w trybie bezprzetargowym następuje w przypadkach określonych ustawę o gospodarce nieruchomościami z uwzględnieniem §16 ust. 1, § 22 ust. 2 i § 23 niniejszej uchwały.

2. Zwalnia się z obowiązku sprzedaży w drodze przetargu nieruchomości zabudowane, jeżeli sprzedaż następuje na rzecz dzierżawcy lub najemcy lub jego następcy prawnego, który dokonał zabudowy nieruchomości, jeżeli spełnione sę następujące warunki:

- a) dzierżawa lub najem została zawarta na podstawie pisemnej umowy na okres co najmniej 10 lat,
- b) dokonana zabudowa jest zgodna z przeznaczeniem nieruchomości wynikającym z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- c) dokonana na gruncie zabudowa została w całości zrealizowana ze środków własnych dzierżawcy lub najemcy.

3. Przepisu ust. 2 nie stosuje się w przypadku, gdy umowa najmu lub dzierżawy zawarta z Gminą stanowi inaczej.

§ 11. 1. W przypadku sprzedaży nieruchomości na rzecz osoby, która spełnia warunki określone w § 10 ust. 2 niniejszej uchwały na poczet ceny sprzedaży nieruchomości zalicza się kwotę równą wartości poniesionych nakładów na jego budowę.

2. W przypadku sprzedaży nieruchomości, o których mowa w § 10 niniejszej uchwały na rzecz osoby, z którą była zawarta umowa dzierżawy lub najmu na czas oznaczony i która uiściła z góry za okres określony w umowie opłatę z tytułu dzierżawy lub najmu, zalicza się na poczet ceny nieruchomości kwotę równą należności za opłacony z góry a niewykorzystany okres dzierżawy lub najmu.

§ 12. 1. Cena nieruchomości sprzedawanej w drodze bezprzetargowej, z zastrzeżeniem § 19 ust. 1 i § 24 ust. 1 niniejszej uchwały może być rozłożona na raty na czas określony umową sprzedaży, nie dłuższy niż 10 lat. Wierzytelność Gminy z tego tytułu podlegać będzie zabezpieczeniu hipotecznemu.

2. W razie rozłożenia zapłaty ceny sprzedaży na raty, wysokość pierwszej raty nie może być niższa niż 35% ceny.

3. Rozłożona na raty niespłacona część ceny podlega oprocentowaniu w wysokości 6% w skali roku.

§ 13. Wyraża się zgodę na udzielenie **95% bonifikaty** od ceny nieruchomości sprzedawanej w trybie bezprzetargowym na rzecz właścicieli lokali w budynkach, w których przy wyodrębnianiu własności lokali dla budynku wydzielono działkę gruntu niespełniającą wymogów działki budowlanej, w przypadku sprzedaży gruntu na warunkach art. 209a ust. 1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

§ 14. 1. Osoby prawne i fizyczne oraz nie posiadające osobowości prawnej spółki prawa handlowego ubiegające się o nabycie nieruchomości w trybie bezprzetargowym ponoszą koszty związane z przygotowaniem nieruchomości do zbycia, w tym koszty: opracowań geodezyjnych, wyceny nieruchomości, wypisów i wyrysów geodezyjnych oraz koszty założenia księgi wieczystej i koszty sporządzenia umowy notarialnej a także koszty sądowe związane z dokonaniem wpisów w księgach wieczystych .

2. Osoby wymienione w ust. 1 z uwzględnieniem § 22 ust. 3 niniejszej uchwały wnoszą na rachunek Gminy, na pokrycie kosztów określonych w ust. 1 związanych z przygotowaniem nieruchomości do zbycia zaliczki w wysokości 1.000 zł w terminie złożenia wniosku lub oferty o nabycie nieruchomości.

§ 15. Stawka procentowa pierwszej opłaty z tytułu użycowania wieczystego nieruchomości gruntowej wynosi 25% ceny nieruchomości ustalonej w drodze przetargu lub w trybie bezprzetargowym.

Rozdział 5.

Sprzedż lokali mieszkalnych i użytkowych

§ 16. Określa się następujące zasady sprzedaży lokali mieszkalnych:

1. Pierwszeństwo w nabywaniu lokali mieszkalnych, przeznaczonych do sprzedaży, przysługuje tym najemcom lokali, z którymi umowa najmu zawarta została na czas nieoznaczony.

2. Sprzedaż na rzecz najemcy lokalu mieszkalnego może nastąpić, gdy nie występują zaległości czynszowe.

3. Nie podlegają sprzedaży lokale mieszkalne wyłączone ze sprzedaży na mocy odrębnej uchwały Rady Miejskiej w Żarowie w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

§ 17. Wyodrębnienie własności lokali mieszkalnych następuje na zasadach określonych w ustawie z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali.

§ 18. Od ceny lokalu mieszkalnego, sprzedawanego jako odrębna nieruchomość w trybie bezprzetargowym, udziela się bonifikaty w wysokości **90%** gdy zapłata całej ceny sprzedaży lokalu następuje jednorazowo do dnia zawarcia umowy przenoszącej jego własność.

§ 19. 1. Od ceny lokalu mieszkalnego, sprzedawanego jako odrębna nieruchomość w trybie bezprzetargowym, udziela się bonifikaty w wysokości **75%** w przypadku, gdy zapłata ceny sprzedaży następuje w ratach. Cena sprzedaży lokalu mieszkalnego sprzedawanego w trybie bezprzetargowym może być, na pisemny wniosek nabywcy, rozłożona na raty roczne lub miesięczne płatne przez okres do 5 lat. Wierzytelność Gminy z tego tytułu podlega zabezpieczeniu hipotecznemu.

2. W przypadku rozłożenia ceny sprzedaży na raty wysokość pierwszej raty nie może wynosić mniej niż 30% ustalonej ceny i podlega zapłacie, wraz z kosztami oraz pierwszą opłatą za użytkowanie wieczyste, nie później niż do dnia zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości. Rozłożona na raty niespłacona część ceny podlega oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy procentowej w wysokości 6%.

3. Raty roczne wraz z oprocentowaniem określone w ust. 2 płatne będą do 31 marca kolejnego roku, natomiast raty miesięczne płatne będą do 15 każdego miesiąca począwszy od miesiąca następnego po zawarciu umowy notarialnej.

4. W przypadku przeniesienia przez nabywcę, który nabył lokal w trybie bezprzetargowym na inną osobę fizyczną lub prawną lub nie posiadającą osobowości prawnej spółkę handlową, niespłacona część ceny może stać się natychmiast wymagalna.

§ 20. Sprzedaż lokali mieszkalnych w budynkach, w których nastąpiło wyodrębnienie choćby jednego lokalu, który został sprzedany jako odrębna nieruchomość wraz z udziałem w użytkowaniu wieczystym gruntu i części wspólnych budynku, następuje wraz z udziałem w użytkowaniu wieczystym nieruchomości gruntowej.

§ 21. Lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym mogą stanowić przedmiot sprzedaży na warunkach i za cenę ustaloną w trybie przetargu.

§ 22. Określa się następujące zasady gospodarowania lokalami użytkowymi:

1. Lokale użytkowe oddawane są w najem osobom prawnym, osobom fizycznym oraz jednostkom organizacyjnym nie posiadającym osobowości prawnej na podstawie umowy najmu.

2. Pierwszeństwo w nabywaniu lokali użytkowych przeznaczonych do sprzedaży przysługuje tym najemcom lokali, którzy na podstawie jednej lub kilku następujących po sobie umów najmu korzystają z nich nie krócej niż 3 lata przed złożeniem wniosku o nabycie lokalu, jeżeli prowadzą w nich działalność gospodarczą zgodną z zawartą umową najmu.

3. Najemcy lokali użytkowych korzystają z pierwszeństwa w nabyciu lokalu, jeżeli złożą oświadczenie, że wyrażają zgodę na cenę nabycia ustaloną zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami w wysokości ustalonej przez Burmistrza Miasta Żarów i nie niższej od wartości lokalu.

§ 23. Najemcom garaży, których umowy trwają nie krócej niż 3 lata przysługuje pierwszeństwo w ich nabyciu, jeśli te garaże zostaną przeznaczone do sprzedaży, przy czym § 22 ust. 3 stosuje się odpowiednio.

§ 24. 1. Cena sprzedaży lokalu użytkowego może być, na pisemny wniosek najemcy, któremu przysługuje pierwszeństwo w nabyciu, rozłożona na raty na czas określony umową, nie dłuższy niż 3 lata, przy czym wysokość pierwszej raty nie może być niższa niż 40% ceny. Niespłacona część ceny wraz z oprocentowaniem ustalonym w ust. 2 podlega zabezpieczeniu hipotecznemu.

2. Rozłożona na raty niespłacona część ceny podlega oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy procentowej w wysokości 8%.

3. W przypadku przeniesienia przez nabywcę, który nabył lokal użytkowy w trybie bezprzetargowym na inną osobę fizyczną lub prawną lub nie posiadającą osobowości prawnej spółkę handlową, niespłacona część ceny może stać się natychmiast wymagalna.

§ 25. Lokale użytkowe wolne w sensie prawnym mogą stanowić przedmiot sprzedaży na warunkach i za cenę ustaloną w trybie przetargu.

Rozdział 6.

Obciążanie nieruchomości stanowiących własność Gminy

§ 26. Upoważnia się Burmistrza Miasta Żarów do obciążania nieruchomości stanowiących własność Gminy Żarów hipoteką oraz służebnościami gruntowymi, osobistymi i przesyłu według zasad określonych w kodeksie cywilnym.

§ 27. Zasady obciążania nieruchomości hipoteką reguluje odrębna uchwała.

Rozdział 7.

Przekazywanie nieruchomości komunalnym jednostkom organizacyjnym Gminy Żarów nieposiadającym osobowości prawnej

§ 28. Nieruchomości stanowiące własność Gminy Żarów mogą być przez Burmistrza Miasta Żarów przekazywane jednostkom organizacyjnym Gminy nie posiadającym osobowości prawnej w trwały zarząd, najem i dzierżawę oraz użyczane na cele związane z ich działalnością określoną aktem o utworzeniu jednostki oraz statutem.

§ 29. W przypadku przekazania nieruchomości jednostce organizacyjnej nie posiadającej osobowości prawnej w trwały zarząd, warunki korzystania z nieruchomości ustala Burmistrz Miasta Żarów w decyzji o ustanowienie trwałego zarządu.

§ 30. W przypadku przekazywania nieruchomości komunalnej jednostce organizacyjnej nie posiadającej osobowości prawnej w najem, dzierżawę lub użyczenie warunki korzystania z nieruchomości oraz opłaty z tego tytułu określa umowa zawierana przez Burmistrza Miasta Żarów z kierownikiem tej jednostki.

Rozdział 8.

Przepisy końcowe

§ 31. W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą mają zastosowanie przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami.

§ 32. Tracą moc:

1. Uchwała Nr VI/48/2003 z dnia 26 lutego 2003r. w sprawie *określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości gruntowych oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata* (Dz. U. Woj. Dolnośląskiego z dnia 25.03.2003 Nr 26, Poz. 722 z późniejszymi zmianami).

2. Uchwała Nr XXIV/122/2008 z dnia 30 kwietnia 2008r. w sprawie *zasad sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych stanowiących zasób nieruchomości Gminy Żarów* (Dz. U. Woj. Dolnośląskiego z dnia 10.07.2008 Nr 191, Poz. 2142 z późniejszymi zmianami).

3. Uchwała Nr XXIV/123/2008 z dnia 30 kwietnia 2008r. w sprawie *zasad sprzedaży dla wspólnot mieszkaniowych nieruchomości gruntowych niezabudowanych oraz nieruchomości gruntowych zabudowanych przylegających do nieruchomości wspólnot mieszkaniowych*.

§ 33. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Żarów.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Żarowie

Roman Koniczny

Uzasadnienie

Zgodnie z art.18 ust.2 pkt 9, lit a ustawy o samorządzie gminnym do wyłącznej właściwości rady gminy należy podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych gminy, przekraczających zakres zwykłego zarządu, dotyczących zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, o ile ustawy szczególne nie stanowią inaczej.

Niniejsza uchwała określa zasady nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż 3 lata, a w szczególności:

- 1) zasady nabywania i zbywania nieruchomości,
- 2) zasady wynajmowania lub wydzierżawiania nieruchomości wchodzących w skład gminnego zasobu nieruchomości na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony,
- 3) zasady obciążania nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi,
- 4) szczególne warunki korzystania z nieruchomości przez jednostki organizacyjne Gminy.

Przepisy uchwały upoważniają Burmistrza Miasta Żarów do dokonywania samodzielnie, bez uzyskiwania zgody Rady Miejskiej w Żarowie, czynności prawnych polegających na nabywaniu, zbywaniu i obciążaniu nieruchomości stanowiących własność Gminy Żarów.

Uchwała w większości utrzymuje zasady nabycia, zbycia i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub najmu określone w dotąd obowiązujących w tym zakresie przepisach gminnych, zmianie uległy zasady sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych (wysokość bonifikat).

Mając powyższe na uwadze oraz ustawowe kompetencje Rady Miejskiej -

podjęcie uchwały w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Żarów uważa się za zasadne.

Sporządziła:

Anna Kołodziej

Kierownik Referatu NiGP