

**UCHWAŁA NR XLVIII/384/2022
RADY MIEJSKIEJ W ŻAROWIE**

z dnia 8 grudnia 2022 r.

w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Żarów

Na podstawie art. 18 ust 2 pkt 9 lit a, art. 40 ust 1 i 2 pkt 3 i art. 41 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U.2022.559 z późn. zm.), z związku z art. 13, art. 14, art. 15, art. 25 ust 1, art. 34 ust 6, art. 37 ust 2, 3 i 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2021.1899 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.2021.1899 z późn. zm.) 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 wspólnoty samorządowej.

2. Zasobem nieruchomości gospodaruje Burmistrz Miasta Żarów, który w szczególności:

- 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.
- 6) ustanawia zwykły lub trwały zarząd na rzecz określonej jednostki organizacyjnej, na warunkach określonych w ustawie.

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. Upoważnia się Burmistrza Miasta Żarów do nabywania nieruchomości do gminnego zasobu nieruchomości.

§ 5. 1. Upoważnia się Burmistrza Miasta Żarów do zbywania nieruchomości, jeżeli jest to ekonomicznie uzasadnione i gdy nie są one wykorzystywane na cele publiczne realizowane przez gminę w ramach zadań własnych.

2. 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.

3. 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 użytkowanie, użyczenie, dzierżawę i najem, na podstawie innych tytułów prawnych oraz obciążanie 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 w użyczenie.

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

3. Stawki czynszu za dzierżawę nieruchomości gruntowych stanowiących własność Gminy Żarów ustala Burmistrz Miasta Żarów w drodze zarządzenia.

§ 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. Burmistrz Miasta Żarów może użyczać nieruchomości na czas oznaczony nie dłuższy niż 20 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 niezwiązane z działalnością zarobkową w szczególności na działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, oświatową, wychowawczą, sportową, zdrowotną lub naukową.

§ 9. Udostępniając nieruchomości, Burmistrz Miasta Żarów obowiązany jest przestrzegać przeznaczenia nieruchomości określonego w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego i w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz określać czas trwania umów z uwzględnieniem planowanych terminów realizacji zadań gminy obejmujących przekazywane nieruchomości.

§ 10. Zasady wynajmowania lokali mieszkalnych określa odrębna uchwała.

Rozdział 4.

Sprzedaż nieruchomości i oddawanie ich w użytkowanie wieczyste

§ 11. Nieruchomości przekazywane są osobom prawnym i fizycznym na własność w drodze sprzedaży lub oddania w użytkowanie wieczyste zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami oraz niniejszą uchwałą.

§ 12. 1. Sprzedaż lub oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste w trybie bezprzetargowym następuje w przypadkach określonych ustawą o gospodarce nieruchomościami z uwzględnieniem §17 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, który dokonał zabudowy nieruchomości ze środków własnych oraz gdy dzierżawa lub najem została zawarta na podstawie pisemnej umowy na okres co najmniej 10 lat.

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

§ 13. 1. W przypadku sprzedaży nieruchomości na rzecz osoby, która spełnia warunki określone w § 12 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 § 11 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.

§ 14. 1. Cena nieruchomości sprzedawanej w drodze bezprzetargowej, z zastrzeżeniem § 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 8% w skali roku.

§ 15. Wyraża się zgodę na udzielenie **99% 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.

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

Rozdział 5.

Sprzedaż lokali mieszkalnych i użytkowych

§ 17. 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.

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

§ 19. Od ceny lokalu mieszkalnego, sprzedawanego jako odrębna nieruchomość w trybie bezprzetargowym, udziela się bonifikaty w wysokości **40%** a przy jednoczesnej sprzedaży wszystkich lokali mieszkalnych w budynku bonifikaty w wysokości **50%**.

§ 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. Wolne lokale mieszkalne (pustostan) mogą stanowić przedmiot sprzedaży na warunkach i za cenę ustaloną w drodze 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 korzystają z lokalu zgodnie z przeznaczeniem określonym w umowie najmu.

§ 23. Najemcom garaży, których umowy trwają nie krócej niż 3 lata przysługuje pierwszeństwo w ich nabyciu, jeśli te garaże zostaną przeznaczone do sprzedaży.

§ 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 w wysokości 8% w skali roku.

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. Wolne lokale użytkowe (pustostan) 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 komunalnym 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 komunalnej 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. Traci moc uchwała Nr XXIX/220/2016 z dnia 24 listopada 2016r. w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Żarów (Dolno.2016.5375).

§ 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 z mocą obowiązującą od dnia 01.02.2023r.

Wiceprzewodnicząca Rady
Miejskiej w Żarowie

Iwona Nieradka

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, oddawanie w użyczenie lub najem a w szczególności:

- 1) zasady nabywania i zbywania nieruchomości,
- 2) zasady wynajmowania lub wydzierżawiania nieruchomości wchodzących w skład gminnego zasobu nieruchomości,
- 3) zasady obciążania nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi,
- 4) szczegółowe 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 oraz w trybie art. 209a ustawy o gospodarce nieruchomościami (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.