

UCHWAŁA NR XI/111/19

RADY MIEJSKIEJ WE WSCHOWIE

z dnia 28 listopada 2019r.

w sprawie: zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Wschowa

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a w zw. z art. 40 ust. 2 pkt 3 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506 ze zm.) oraz art. 13, art. 14 ust. 1 - 4, art. 15, art. 17, art. 18, art. 22 ust. 1, art. 25, art. 34, art. 37 ust. 1 - 4a i art. 68 ust.1b, art. 70 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2018 poz. 2204 ze zm.) uchwała się, co następuje:

Rozdział 1 Postanowienia ogólne

§ 1

1. Uchwała określa zasady gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości Gminy Wschowa w zakresie:
 - 1) nabywania, zbywania, obciążania nieruchomości;
 - 2) wdzierżawiania lub wynajmowania nieruchomości:
 - a) na czas dłuższy niż 3 lata lub na czas nieznaczoney;
 - b) w przypadku gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość;
 - c) udzielania bonifikat przy sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemcy.
2. Zasady określone w niniejszej uchwale stosuje się odpowiednio do części nieruchomości i udziału w nieruchomości.

§ 2

Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2018 poz. 2204 ze zm.);
- 2) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Wschowa;
- 3) Burmistrzowi – należy przez to rozumieć Burmistrza Miasta i Gminy Wschowa;
- 4) Radzie Miejskiej – należy przez to rozumieć Radę Miejską we Wschowie;
- 5) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 6) nieprzerwany okres najmu – okres liczony od dnia zawarcia umowy do dnia złożenia wniosku o wykup lokalu mieszkalnego.

§ 3

1. Nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy gospodaruje Burmistrz w oparciu o zapisy ustawy oraz zasady określone niniejszą uchwałą, o ile ustawy szczególne nie stanowią inaczej, z zastrzeżeniem ust. 2.
2. Zgody Rady Miejskiej wyrażonej odrębną uchwałą wymaga:
 - 1) dokonanie przez Gminę darowizny nieruchomości komunalnych;

- 2) sprzedaż nieruchomości, stanowiących przedmiot własności Gminy, Skarbowi Państwa oraz między jednostkami samorządu terytorialnego za cenę niższą niż wartość nieruchomości oraz oddanie nieruchomości gruntowej Skarbowi Państwa oraz jednostkom samorządu terytorialnego nieodpłatnie w użytkowanie wieczyste;
- 3) nieodpłatne obciążenie nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego ograniczonymi prawami rzeczowymi;
- 4) zamiana nieruchomości, zamiana użytkowania wieczystego, o ile dokonana jest między Gminą a Skarbem Państwa oraz jednostkami samorządu terytorialnego bez obowiązku dokonywania dopłat w przypadku różnej wartości zamienianych nieruchomości lub praw;
- 5) nabycie nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego, obciążonej ograniczonymi prawami rzeczowymi, innymi ciężarami lub obowiązkami;
- 6) wnoszenie nieruchomości gminnych, jako wkładów niepieniężnych do spółek;
- 7) zamiana nieruchomości, za wyjątkiem sytuacji określonych w § 10 ust. 5;
- 8) realizacja innych spraw zastrzeżonych w ustawie wyłącznie do kompetencji Rady Miejskiej.

§ 4

Burmistrz zobowiązany jest do gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki, przepisami powszechnie obowiązującymi oraz postanowieniami uchwały.

Rozdział 2

Zasady nabywania nieruchomości

§ 5

1. Nabywanie nieruchomości na rzecz Gminy może następować na cele rozwojowe i inwestycyjne Gminy, w tym na realizację budownictwa mieszkaniowego oraz związanych z tym budownictwem urządzeń infrastruktury technicznej, na realizację innych celów publicznych i zadań własnych oraz tworzenia gminnego zasobu nieruchomości zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego na warunkach określonych w uchwale.
2. Przedmiotem nabycia mogą być nieruchomości stanowiące własność osób fizycznych i prawnych lub będące w użytkowaniu wieczystym tych osób, a także nieruchomości stanowiące własność Skarbu Państwa lub innych jednostek samorządu terytorialnego.
3. Decyzję o nabyciu nieruchomości podejmuje Burmistrz w formie zarządzenia.
4. Burmistrz może nabywać nieruchomości w drodze:
 - 1) negocjacji - przy czym cena zakupu nieruchomości nie może być wyższa niż 1,5 krotność wartości ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego;
 - 2) licytacji komorniczej lub przetargu - jeżeli uzna nabycie za uzasadnione lub gdy nieruchomość jest niezbędna do realizacji przez Gminę celów publicznych;
 - 3) darowizny - jeżeli przyjęcie jest celowe z punktu widzenia interesów Gminy;
 - 4) zamiany - jeżeli będzie to ekonomicznie uzasadnione lub gdy pozyskiwana nieruchomość jest niezbędna dla realizacji celów publicznych.
5. Nabycie nieruchomości gruntowych do zasobu mienia gminnego może nastąpić w drodze:
 - 1) z mocy prawa;
 - 2) czynności cywilnoprawnych;
 - 3) wywłaszczenia;

- 4) orzeczenia sądowego;
- 5) z mocy aktów administracyjnych.
6. Nabycie nieruchomości przez Gminę może nastąpić tylko w ramach środków przewidzianych na ten cel w budżecie Gminy.
7. Nabycie nieruchomości należy poprzedzić rokowaniami, przeprowadzonymi pomiędzy Burmistrzem a właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości, w celu ustalenia warunków nabycia, w tym także ceny nieruchomości.
8. Podstawą do przystąpienia do rokowań jest opinia szacunkowa wykonana przez rzeczoznawcę majątkowego.
9. Zasady określone w § 5 ust. 7 i 8 stosuje się też odpowiednio w przypadku ustanowienia na rzecz Gminy ograniczonych praw rzeczowych na nieruchomościach stanowiących własność osób trzecich.
10. Burmistrz może występować z wnioskami do Wojewody Lubuskiego, Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa i jednostek samorządu terytorialnego o nieodpłatne przekazywanie mienia oraz przeprowadzać transakcje przejmowania nieruchomości na własność Gminy.

Rozdział 3

Zasady zbywania nieruchomości gruntowych

§ 6

Nieruchomości stanowiące własność Gminy mogą być przedmiotem zbycia lub oddania w użytkowanie wieczyste, jeżeli jest to ekonomicznie uzasadnione lub jeżeli nie mogą one być wykorzystywane na cele publiczne realizowane przez Gminę w ramach jej zadań własnych.

§ 7

1. O przeznaczeniu nieruchomości do sprzedaży lub oddania w użytkowanie wieczyste decyduje Burmistrz wydając zarządzenie, w którym określa także tryb przetargu.
2. Sprzedaż nieruchomości następuje w drodze przetargu lub w drodze bezprzetargowej z zachowaniem zasad i warunków określonych w ustawie, innych obowiązujących przepisach oraz niniejszej uchwale.
3. Warunki zbycia nieruchomości w drodze bezprzetargowej ustala Burmistrz w rokowaniach przeprowadzonych z nabywcą. Podstawą przystąpienia do rokowań jest wycena nieruchomości wykonana przez rzeczoznawcę majątkowego.

§ 8

W przypadku, gdy nieruchomość, która nie może być zbyta jako odrębna nieruchomość, graniczy z więcej niż jedną nieruchomością i dla każdej z nich może być niezbędna do poprawienia warunków zagospodarowania, a więcej niż jeden właściciel lub użytkownik wieczysty deklaruje chęć nabycia całości lub części, zbycie następuje w drodze przetargu ograniczonego.

§ 9

Nabywca nieruchomości niezależnie od uiszczenia ceny zobowiązany jest także do poniesienia kosztów związanych z zawarciem aktu notarialnego i opłat sądowych związanych z ujawnieniem prawa własności w księdze wieczystej.

§ 10

1. W uzasadnionych przypadkach nieruchomości gminne mogą być zamienione na nieruchomości stanowiące własność osób prawnych lub osób fizycznych.
2. Zamiana nieruchomości następuje z zachowaniem zasad i warunków określonych w ustawie, innych obowiązujących przepisach oraz niniejszej uchwale.
3. Burmistrz dokonując zamiany nieruchomości, bierze pod uwagę wartość zamienianych nieruchomości, określoną przez rzeczoznawcę majątkowego.
4. Zasady zamiany nieruchomości ustala się w drodze rokowań.
5. Rada Miejska wyraża zgodę na zamianę nieruchomości gruntowych bez odrębnej uchwały, w niżej wymienionych przypadkach:
 - 1) zamiana jest dokonywana w celu regulacji stanu prawnego nieruchomości przejętych pod drogi publiczne w związku z wydanymi decyzjami administracyjnymi;
 - 2) zamiana jest dokonywana w celu budowy infrastruktury technicznej.
6. O przeznaczeniu nieruchomości do zamiany w przypadkach określonych w ust. 5 pkt 1 i 2 decyduje Burmistrz wydając zarządzenie.

Rozdział 4

Sprzedaż lokali mieszkalnych

§ 11

1. Lokale mieszkalne będące własnością Gminy mogą być przedmiotem sprzedaży.
2. Wyraża się zgodę na sprzedaż głównym najemcom lokali mieszkalnych przeznaczonych do zbycia, z którymi został nawiązany najem na czas nieoznaczony.
3. Najemcom lokali mieszkalnych o którym mowa w § 11 ust. 2 przysługuje pierwszeństwo w ich nabyciu.
4. Zbycie lokali mieszkalnych na rzecz najemców korzystających z pierwszeństwa w nabyciu następuje w trybie bezprzetargowym.
5. Wyraża się zgodę na sprzedaż lokali mieszkalnych niebędących przedmiotem najmu.
6. Sprzedaż lokali mieszkalnych niebędących przedmiotem najmu następuje w trybie przetargowym.
7. Lokale mieszkalne przeznaczone do zbycia wyznacza Burmistrz, wydając odpowiednie zarządzenie.
8. Nie podlegają sprzedaży lokale mieszkalne:
 - 1) w budynkach, co do których przewidziana jest zmiana sposobu użytkowania;
 - 2) w budynkach, w stosunku do których toczy się postępowanie w sprawie przeniesienia prawa własności na rzecz poprzednich właścicieli;
 - 3) których najemcy mają zaległości czynszowe, lub nie dokonali z wynajmującym rozliczeń wzajemnych zobowiązań z tytułu najmu lokalu;
 - 4) których najemcy lub współmałżonkowie posiadają tytuł prawny do innego lokalu lub domu mieszkalnego;
 - 5) socjalne;
 - 6) w stosunku do których uzasadnionym jest ich pozostawienie w zasobach komunalnych;
 - 7) w przypadku stwierdzenia nieprawidłowego stanu geodezyjno-prawnego nieruchomości, do czasu jego uregulowania;
 - 8) nie będących lokalami samodzielnymi w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 24 czerwca

1994 r. o własności lokali (t. j. Dz. U. z 2019, poz.737 ze zm.);

- 9) Sprzedaż w trybie bezprzetargowym lokali mieszkalnych będących własnością Gminy Wschowa na rzecz dotychczasowych najemców odbywać się będzie na podstawie przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. 2018.2204 ze zmianami).

§ 12

1. Ustala się szczegółowe warunki udzielania bonifikat od ceny lokalu mieszkalnego, udziału w gruncie i częściach wspólnych, przy zbyciu lokalu na rzecz najemcy.
2. Jako podstawową uznaje się bonifikatę:
 - 1) w wysokości 90 % ceny lokalu w przypadku, gdy najemca ubiegający się o nabycie lokalu legitymuje się co najmniej pięcioletnim nieprzerwanym okresem najmu i złoży wniosek o wykup lokalu do dnia 31 grudnia 2020 r.;
 - 2) w wysokości 80 % ceny lokalu w przypadku, gdy najemca ubiegający się o nabycie lokalu legitymuje się co najmniej pięcioletnim nieprzerwanym okresem najmu i złoży wniosek o wykup lokalu w okresie od dnia 01.01.2021 r. do dnia 31 grudnia 2021 r.
 - 3) w wysokości 70 % ceny lokalu w przypadku, gdy najemca ubiegający się o nabycie lokalu legitymuje się co najmniej pięcioletnim nieprzerwanym okresem najmu i złoży wniosek o wykup lokalu od dnia 01 stycznia 2022 r.
3. Wysokość podstawowej bonifikaty określonej w §12 ust. 2 obniża się odpowiednio o wysokość nakładów finansowych poniesionych przez Gminę w ostatnich 5 latach przed dniem złożenia wniosku przez najemcę o wykup lokalu, lub dniem przeznaczenia lokalu do zbycia, na remont danego lokalu mieszkalnego, w stosunku do oszacowanej wartości lokalu. Do nakładów finansowych obniżających bonifikaty nie zalicza się kosztów z tytułu napraw wykonanych w trybie awaryjnym.
4. Wysokość podstawowej bonifikaty określonej w §12 ust. 2 uchwały obniża się o 5 % w przypadku, gdy najemca ubiegający się o nabycie lokalu legitymuje się krótszym niż pięcioletnim nieprzerwanym okresem najmu.
5. Wysokość bonifikaty jest ustalana przez Burmistrza odpowiednim zarządzeniem.
6. W przypadku udzielenia bonifikaty w wysokości innej niż stawka określona w §12 ust. 2, 3 i 4 uchwały wymagana jest zgody Rady Miejskiej wyrażona w odrębnej uchwale.

Rozdział 5

Sprzedaż lokali o innym przeznaczeniu niż mieszkalne

§ 13

1. Przyznaje się pierwszeństwo w nabyciu lokali o innym przeznaczeniu niż mieszkalne, tym najemcom, którzy korzystają z nich nieprzerwanie od co najmniej 15 lat na podstawie umowy najmu zawartej na czas nieoznaczony.
2. Sprzedaż lokali na rzecz najemców korzystających z pierwszeństwa w nabyciu następuje w trybie bezprzetargowym.
3. Nie podlegają sprzedaży w trybie bezprzetargowym lokale o innym przeznaczeniu, niż mieszkalne, znajdujące się w budynkach jednolokalowych z zastrzeżeniem wyjątków przewidzianych w ustawie.
4. Lokale o innym przeznaczeniu niż mieszkalne przeznaczone do zbycia wyznacza Burmistrz, wydając odpowiednie zarządzenie.

§ 14

1. Cena lokalu o innym przeznaczeniu niż mieszkalny, zbywanego w trybie bezprzetargowym może być rozłożona na raty na czas nie dłuższy niż 3 lata.
2. Żadna z rocznych rat nie może być niższa, aniżeli równowartość obowiązującego dotychczas czynszu najmu za okres jednego roku.
3. Pierwsza rata w wysokości nie mniejszej niż 30% ustalonej ceny nabycia netto oraz cały podatek od towarów i usług podlega jednorazowej zapłacie przed zawarciem umowy sprzedaży.

Rozdział 6 Najem i dzierżawa

§ 15

Nieruchomości wchodzące w skład gminnego zasobu nieruchomości mogą być oddawane w najem lub dzierżawę na czas oznaczony powyżej 3 lat lub na czas nieoznaczony.

§ 16

1. Wyraża się zgodę na zawarcie umów najmu lub dzierżawy nieruchomości gruntowych stanowiących mienie Gminy na czas nieoznaczony lub na czas dłuższy niż 3 lata oraz na odstąpienie od przetargowego trybu zawierania tych umów w następujących przypadkach:
 - 1) na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej, która nie może zostać zagospodarowana jako odrębna nieruchomość,
 - 2) z przeznaczeniem na ogrody przydomowe,
 - 3) z przeznaczeniem pod punkty gromadzenia odzieży (kontenery na odzież)
 - 4) z przeznaczeniem na nośniki reklamowe,
 - 5) z przeznaczeniem pod garaże blaszane, garaże murowane, budynki i pomieszczenia gospodarcze oraz altany ogrodowe,
 - 6) z przeznaczeniem na cele rolnicze.
2. Oddanie w najem lub dzierżawę nieruchomości gruntowych, o których mowa w ust. 1 może nastąpić, gdy łącznie spełnione zostaną następujące warunki:
 - 1) dotychczasowy najemca lub dzierżawca złoży wniosek o zamiarze dalszej kontynuacji najmu lub dzierżawy,
 - 2) najemcą lub dzierżawcą jest dotychczasowy posiadacz lub jego następcy prawni,
 - 3) w przypadku, o którym mowa w ust.1 pkt. 5, posiadacz wybudował ze środków własnych lub gdy posiadacz lub jego następcy prawni udokumentują budowę ze środków własnych.
3. O zawieraniu kolejnych umów na czas oznaczony do 3 lat, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość, decyduje Burmistrz wydając odpowiednie zarządzenie.

Rozdział 7 Zasady obciążania nieruchomości stanowiących własność Gminy

§ 17

1. Nieruchomości stanowiące własność Gminy mogą być obciążone ograniczonymi prawami

rzeczowymi na rzecz osób fizycznych i prawnych.

2. Zarządzenie w przedmiocie obciążenia nieruchomości wydaje Burmistrz i nie wymaga to zgody Rady Miejskiej.
3. Obciążanie nieruchomości następować będzie według zasad określonych w ustawie z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny.
4. Obciążenie nieruchomości może polegać w szczególności na:
 - 1) ustanowieniu służebności gruntowej lub osobistej;
 - 2) ustanowieniu służebności przesyłu na rzecz przedsiębiorcy, który zamierza wybudować lub którego własność stanowią urządzenia, o których mowa w art. 49 § 1 Kodeksu cywilnego;
 - 3) oddaniu nieruchomości w użytkowanie.
5. Opłata za ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego na nieruchomościach podlega aktualizacji w oparciu o przepisy ustawy w zakresie aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego.

§ 18

Osobom fizycznym lub prawnym nieruchomości mogą być oddawane w użyczenie wyłącznie na cele charytatywne, opiekuńcze, kulturalne, lecznicze, oświatowe, wychowawcze, sportowo-rekreacyjne i turystyczne oraz inne cele publiczne o ile nie mają charakteru komercyjnego.

§ 19

1. Nieruchomości w uzasadnionych gospodarczo i społecznie przypadkach mogą być obciążane służebnością gruntową na czas nieokreślony lub określony.
2. Burmistrz ustala wysokość wynagrodzenia za ustanowienie służebności odpowiednim zarządzeniem.
3. Obciążanie nieruchomości służebnościami gruntowymi może nastąpić między innymi:
 - 1) jeżeli nieruchomość nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej lub do budynków w granicach tej nieruchomości;
 - 2) jeżeli potrzeba ustanowienia służebności gruntowej drogowej jest następstwem zbycia nieruchomości.

Rozdział 8

Inne formy gospodarowania nieruchomościami

§ 20

1. Burmistrz może dokonać darowizny na cele publiczne, a także dokonać darowizny na rzecz Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego po uzyskaniu zgody Rady Miejskiej.
2. W przypadku niewykorzystania nieruchomości na cel, na który nieruchomość jest darowana, zastosowanie mają przepisy ustawy.

§ 21

Nieruchomości wchodzące w skład gminnego zasobu nieruchomości mogą być wnoszone aportem do spółek handlowych z wyłącznym udziałem Gminy lub z udziałem Gminy i innych jednostek samorządu terytorialnego na cele prowadzonej przez nie działalności, po uzyskaniu zgody Rady Miejskiej.

Rozdział 9

Przepisy końcowe

§ 22

1. Przepisów uchwały nie stosuje się do sprzedaży lokali, o sprzedaż których najemcy wystąpili z wnioskiem przed dniem podjęcia uchwały.
2. Przepisów uchwały nie stosuje się do sprzedaży nieruchomości, w stosunku do których Rada Miejska wyraziła już zgodę na zbycie nieruchomości przed dniem podjęcia niniejszej uchwały.

§ 23

Tracą moc:

- 1) Uchwała nr IV/30/02 Rady Miejskiej we Wschowie z dnia 30 grudnia 2002 roku w sprawie: bonifikat i zasad sprzedaży lokali mieszkalnych i budynków mieszkalnych w trybie bezprzetargowym na rzecz najemców.
- 2) Uchwała nr X/80/07 w sprawie: zmiany Uchwały Nr IV/30/02 Rady Miejskiej we Wschowie z dnia 31 maja 2007 r. w sprawie bonifikat i zasad sprzedaży lokali mieszkalnych i budynków mieszkalnych w trybie bezprzetargowym na rzecz najemców.
- 3) Uchwała nr XLIV/516/14 Rady Miejskiej we Wschowie z dnia 26 czerwca 2014 r. w sprawie: zasad najmu lub dzierżawy nieruchomości gruntowych stanowiących mienie Gminy Wschowa.

§ 24

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Wschowa.

§ 25

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

**Przewodniczący
Rady Miejskiej**

Hanna Knaflewska-Walkowiak

Uzasadnienie do projektu uchwały Rady Miejskiej we Wschowie

W sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Stosownie do treści art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a i pkt 15 oraz art.40 ust.1, ust.2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506 ze zm.) do wyłącznej właściwości Rady Miejskiej należy ustanawianie zasad gospodarowania mieniem gminnym. Gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje burmistrz, do jego zakresu działania należą czynności faktyczne i prawne związane z bieżącym gospodarowaniem mieniem. Rada Miejska ustala zasady gospodarowania przekraczające zakres zwykłego zarządu, w szczególności nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony.

Mając powyższe na uwadze proponuje się uchwalenie zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy Wschowa w powyższym zakresie. W/w przepisy dają Radzie Miejskiej 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 Wschowa. Mając na uwadze racjonalne i efektywne gospodarowanie nieruchomościami 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.