

**UCHWAŁA NR XXIX/155/13
RADY MIEJSKIEJ GMINY GRYFÓW ŚLĄSKI**

z dnia 26 lutego 2013 r.

w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy Gryfów Śląski

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, Dz. U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806; Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568; Dz. U. z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759; Dz. U. z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457; Dz. U. z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337; Dz. U. z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218; Dz. U. z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458; Dz. U. z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241; Dz. U. z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675; Dz. U. z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887, Nr 217, poz. 1281, z 2012 r. poz. 567), art. 13 ust. 1, art. 34 ust. 6 i 6a, art. 37 ust. 3 i 4, art. 68 ust. 1, pkt 7 i ust. 3, art. 73 ust. 4, art. 84 ust. 4 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. z 2010 r. Dz. U. Nr 102, poz. 651, Nr 106, poz. 675, Nr 143, poz. 963, Nr 155, poz. 1043, Nr 197, poz. 1307, Nr 200, poz. 1323; Dz. U. z 2011 r. Nr 64, poz. 341, Nr 106, poz. 622, Nr 115, poz. 673, Nr 129, poz. 732, Nr 130, poz. 762, Nr 135, poz. 789, Nr 163, poz. 981, Nr 187, poz. 1110, Nr 224, poz. 1337; Dz. U. z 2012 r. poz. 908, 951, 1256, 1429) uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. Uchwała określa zasady gospodarowania nieruchomościami Gminy Gryfów Śląski w zakresie nabywania, zbywania, obciążania oraz ich wydzierżawiania, wynajmowania, użyczenia na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony i zasady zawierania przez strony, po upływie dzierżawy lub najmu zawartej na czas oznaczony do 3 lat, kolejnych umów.

§ 2. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Gryfów Śląski;
- 2) Radzie - należy przez to rozumieć Radę Miejską Gminy Gryfów Śląski;
- 3) Burmistrzu – należy przez to rozumieć Burmistrza Gminy i Miasta Gryfów Śląski;
- 4) Ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

2. Pozostałe terminy ujęte w uchwale należy definiować w rozumieniu ustawy w ust. 1. pkt 4.

**Rozdział 2.
Zasady nabywania nieruchomości**

§ 3. 1. Burmistrz może nabywać do gminnego zasobu nieruchomości stanowiące własność osób fizycznych, osób prawnych oraz jednostek organizacyjnych nieposiadających osobowości prawnej oraz przysługujące tym podmiotom prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych, uwzględniając wynikające z miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, potrzeby zabudowy i rozwoju gminy, a także obowiązek wykonywania zadań publicznych, jeżeli nieruchomości są niezbędne dla Gminy w następujących przypadkach:

- 1) ich nabycie związane jest z zamierzonymi inwestycjami, koniecznością realizacji zadań własnych i zleconych, tworzeniem gminnych zasobów mieszkaniowych, uregulowaniem stanów prawnych nieruchomości faktycznie zajętych przez gminę;
- 2) ich nabycie skutkuje znaczącym zmniejszeniem lub zaspokojeniem wierzytelności Gminy wobec właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości, a egzekucja wierzytelności jest nieskuteczna;
- 3) ich nabycie wiąże się z osiągnięciem przez gminę korzyści majątkowych;
- 4) ich nabycie przyczynia się lub powoduje powstanie zwartego kompleksu nieruchomości gruntowych, ułatwiając gospodarowanie nim zgodnie z jego społeczno-gospodarczym przeznaczeniem;

- 5) ich nabycie następuje nieodpłatnie lub w drodze zamiany polepszającej gospodarowanie gminnym zasobem nieruchomości, albo służącej realizacji celu społeczno-gospodarczego gminy w ramach zadań własnych Gminy;
- 6) ich nabycie następuje w wyniku słusznych i prawnych roszczeń właścicieli nieruchomości określonych odrębnymi ustawami.

2. W zakresie określonym w § 3 ust. 1 pkt 1 - 6 Burmistrz może bez zgody Rady:

- 1) zawierać umowy sprzedaży i zamiany nieruchomości oraz praw użytkowania wieczystego oraz wykonywać wynikające z przepisów ustawy prawo pierwokupu, pod warunkiem, że cena sprzedaży nieruchomości lub kwota dopłaty w przypadku zamiany nie przekracza równowartości wartości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego;
- 2) zawierać umowy dotyczące nieodpłatnego przejęcia nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego.

Rozdział 3.

Zasady zbywania nieruchomości

§ 4. 1. Przeznacza się do sprzedaży, oddania w użytkowanie wieczyste, zamiany, użyczenia, najmu lub dzierżawy, oddania w trwały zarząd nieruchomości wchodzące w skład gminnego zasobu nieruchomości, zgodnie z ich przeznaczeniem w planach zagospodarowania przestrzennego lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy.

2. Przedmiotem sprzedaży lub oddania w użytkowanie wieczyste nie mogą być nieruchomości niezbędne dla właściwego wykonania zadań gminy oraz pełniące lub mogące pełnić w przyszłości ważne funkcje związane z interesem społecznym.

§ 5. 1. Przyznaje się pierwszeństwo w nabywaniu:

- 1) lokali mieszkalnych ich najemcom posiadającym umowę najmu zawartą na czas nieokreślony, z zastrzeżeniem art. 60 ustawy;
- 2) budynków mieszkalnych, stanowiących w całości przedmiot najmu lub dzierżawy ich najemcom lub dzierżawcom posiadającym umowę najmu lub dzierżawy zawartą na czas nieokreślony;
- 3) budynków użytkowych, stanowiących w całości przedmiot najmu lub dzierżawy ich najemcom lub dzierżawcom posiadającym umowę najmu lub dzierżawy, jeżeli umowa najmu lub dzierżawy trwa nieprzerwanie z tym samym najemcą lub dzierżawcą co najmniej 1 rok.

2. Pierwszeństwo w nabywaniu wymienione § w ust.1 przysługuje, jeżeli nieruchomości te zostaną przeznaczone do sprzedaży.

3. Nie podlegają sprzedaży na rzecz najemców lokale mieszkalne w budynkach;

- 1) oddane w najem jako lokale zamienne na czas remontu lokalu zajmowanego poprzednio;
- 2) w których lokale są wyłącznie na wynajem jako lokale socjalne, ujętych w załączniku nr 2 i 3 do uchwały Rady Miejskiej Gminy Gryfów Śląski nr XXVIII/204/09 z dnia 22 kwietnia 2009 r w sprawie uchwalenia „wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy i Miasta Gryfów Śląski na lata 2009-2013 (Dz. Urz. Woj. Doln. Nr 90, poz.1921 z późn. zm.).

§ 6. 1. Zwalnia się z obowiązku zbycia w drodze przetargu nieruchomości gruntowe, gdy:

- 1) przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe lub na realizację urządzeń infrastruktury technicznej albo innych celów publicznych, jeśli cele te będą realizowane przez podmioty, dla których są to cele statutowe i których dochody przeznacza się w całości na działalność statutową;
- 2) sprzedaż następuje na rzecz osoby, która dzierżawi nieruchomość na podstawie umowy zawartej co najmniej 10 lat, jeżeli nieruchomość ta została zabudowana na podstawie zezwolenia na budowę.

2. Przepisu §6 ust. 1 nie stosuje się w przypadku, gdy o nabycie tej samej nieruchomości ubiega się więcej niż jeden podmiot spełniający wymienione warunki.

Rozdział 4.

Warunki umożliwiające zastosowanie bonifikat

§ 7. 1. Ustaloną zgodnie z art. 67 ustawy, cenę nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków można obniżyć o:

- 1) 20 %, gdy przedmiotem sprzedaży jest lokal mieszkalny;
- 2) 10%, gdy przedmiotem sprzedaży jest lokal użytkowy, którego udział w nieruchomości wspólnej w budynku jest większy niż 35 %;
- 3) 5 %, gdy przedmiotem sprzedaży jest lokal użytkowy, którego udział w nieruchomości wspólnej w budynku jest równy lub mniejszy niż 35 %.

2. Cenę lokalu mieszkalnego i udziału w prawie własności gruntu lub pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego i cenę budynku jednorodzinnego, sprzedawanego najemcy jako odrębną nieruchomość w trybie bezprzetargowym, w przypadku jednorazowej zapłaty można obniżyć o:

- 1) 95 % w budynkach wybudowanych w 1945 i wcześniej, z zastrzeżeniem ust. 3;
- 2) 90 % w budynkach wybudowanych w 1946 i następne, z zastrzeżeniem ust. 3;
- 3) 50% budynki jednorodzinne, z zastrzeżeniem ust. 3.

3. Wysokość bonifikaty można obniżyć o 10 % jeżeli nakłady poniesione przez gminę na remont lokalu lub części wspólnych budynku w okresie pełnych 5 lat przed złożeniem wniosku przekroczyły 50 % wartości wykupowanego lokalu.

4. Bonifikaty o których mowa w § 7 ust. 2 nie mają zastosowania do lokali mieszkalnych w budynkach wybudowanych po 1980 roku.

5. Bonifikaty o których mowa w § 7 ust. 2 można stosować wyłącznie w przypadku, gdy:

- 1) najemca nie posiada żadnych zaległości w opłacaniu należności z tytułu najmu wnoszonych na rzecz wynajmującego;
- 2) najemca nie skorzystał z pomocy gminy w formie umorzenia należności przy spłacie zaległości czynszowej w okresie trzech lat przed złożeniem wniosku o wykup lokalu mieszkalnego lub budynku jednorodzinnego.

Rozdział 5.

Obciążanie nieruchomości

§ 8. 1. Nieruchomości gruntowe gminy mogą być w uzasadnionych gospodarczo i społecznie przypadkach obciążone służebnością gruntową.

2. Służebność gruntową ustanawia się umową, na wniosek osoby, dla której służebność ma być ustanowiona w celu zapewnienia dostępu do drogi publicznej oraz prawidłowego korzystania z nieruchomości.

3. Obciążenie nieruchomości służebnością gruntową nie może powodować utraty możliwości jej zagospodarowania zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy.

Rozdział 6.

Wynajmowanie, wdzierzawianie i użyczenie nieruchomości

§ 9. Burmistrz może odstąpić od obowiązku przetargowego trybu zawierania umów najmu, dzierżawy lub użyczenia, na okres powyżej 3 lat lub na czas nieoznaczony, w następujących przypadkach:

- 1) dzierżawy, najmu lub użyczenia nieruchomości na rzecz gminnych jednostek organizacyjnych;
- 2) dzierżawy nieruchomości na cele rolne i ogródki przydomowe;
- 3) dzierżawy gruntów pod budynkami lub budowlami oraz gruntów do nich przyległych, wykorzystywanych do ich prawidłowego funkcjonowania;
- 4) dzierżawy nieruchomości niezbędnej dla poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej;
- 5) dzierżawy nieruchomości pod lokalizację reklamy;
- 6) dzierżawy, najmu lub użyczenia nieruchomości na rzecz osób prawnych i fizycznych prowadzących działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, oświatową, leczniczą, naukową, badawczo-rozwojową, wychowawczą lub sportowo-turystyczną, na cele związane z działalnością statutową;
- 7) dzierżawy, najmu lub użyczenia nieruchomości na rzecz stowarzyszeń oraz fundacji, na cele związane z działalnością statutową;

8) gdy z wnioskiem o przedłużenie umowy wystąpi jej dotychczasowy dzierżawca lub najemca;

§ 10. Ustalone w niniejszym rozdziale zasady stosuje się odpowiednio do przypadków, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejną umowę, której przedmiotem jest ta sama nieruchomość.

Rozdział 7.

Przepisy przejściowe i dostosowujące

§ 11. Wnioski o wykup lokali mieszkalnych złożone do 31.12.2011 r. podlegać będą rozpatrzeniu według zasad obowiązujących w dacie ich złożenia.

Rozdział 8.

Przepisy końcowe

§ 12. Tracą moc uchwały:

- 1) nr XX/157/2000 Rady Miejskiej Gminy Gryfów Śląski z dnia 14 grudnia 2000 r. w sprawie obciążania gminnych zasobów nieruchomości;
- 2) nr X/49/2003 Rady Miejskiej Gminy Gryfów Śląski z dnia 24 czerwca 2003 r. w sprawie określenia niektórych zasad gospodarki nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Gryfów Śląski (Dz. Urz. Woj. Doln. Nr 188, poz. 2410);
- 3) nr XXXIV/112/2004 Rady Miejskiej Gminy Gryfów Śląski z dnia 29 września 2004 r. w sprawie zmiany do uchwały Rady Miejskiej Gminy Gryfów Śląski z dnia 24 czerwca 2003 r. Nr X/49/2003 w sprawie określenia niektórych zasad gospodarki nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Gryfów Śląski (Dz. Urz. Woj. Doln. Nr 207, poz. 3238);
- 4) nr V/19/2007 Rady Miejskiej Gminy Gryfów Śląski z dnia 31 stycznia 2007 r. w sprawie zmiany uchwały Nr X/49/2003 z dnia 24 czerwca 2003 r. w sprawie określenia niektórych zasad gospodarki nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Gryfów Śląski (Dz. Urz. Woj. Doln. Nr 68, poz. 712);
- 5) nr XIII/62/2007 Rady Miejskiej Gminy Gryfów Śląski z dnia 25 września 2007 r. w sprawie zmiany uchwały Rady Miejskiej Gminy Gryfów Śląski z dnia 24 czerwca 2003 r. nr X/49/2003 w sprawie określenia niektórych zasad gospodarki nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Gryfów Śląski (Dz. Urz. Woj. Doln. Nr 252, poz. 2890);
- 6) nr XXIII/149/2008 Rady Miejskiej Gminy Gryfów Śląski z dnia 29 października 2008 r. uchwałą zmieniającą uchwałę Nr XIII/62/2007 Rady Miejskiej Gminy Gryfów Śląski z dnia 25 września 2007 r. w sprawie zmiany uchwały Rady Miejskiej Gminy Gryfów Śląski z dnia 24 czerwca 2003 r. Nr X/49/2003 w sprawie określenia niektórych zasad gospodarki nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Gryfów Śląski (Dz. Urz. Woj. Doln. Nr 320, poz. 4052);
- 7) nr IV/10/10 Rady Miejskiej Gminy Gryfów Śląski z dnia 28 grudnia 2010 r. uchwałą zmieniającą uchwałę Nr XIII/62/2007 Rady Miejskiej Gminy Gryfów Śląski z dnia 25 września 2007 r. w sprawie zmiany uchwały Rady Miejskiej Gminy Gryfów Śląski z dnia 24 czerwca 2003 r. Nr X/49/2003 w sprawie określenia niektórych zasad gospodarki nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Gryfów Śląski (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2011 r. Nr 45, poz. 595);
- 8) nr XVI/88/12 Rady Miejskiej Gminy Gryfów Śląski z dnia 28 lutego 2012 r. zmieniającą uchwałę w sprawie określenia niektórych zasad gospodarki nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Gryfów Śląski (Dz. Urz. Woj. Doln. poz. 1112);

§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy i Miasta Gryfów Śląski.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej Gminy Gryfów
Śląski

Robert Skrzypek

Uzasadnienie

Zgodnie z ustawą z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, do kompetencji rady miasta należy określenie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony oraz określenie zasad zawierania przez strony po zakończeniu umowy dzierżawy lub najmu na czas oznaczony do 3 lat kolejnych umów, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość. Z przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami rada może przyznać pierwszeństwo w nabywaniu lokali albo budynków mieszkalnych lub użytkowych ich najemcom lub dzierżawcom; zwolnić z obowiązku zbycia w drodze przetargu najemców lub dzierżawców, którzy mają zawartą umowę co najmniej na 10 lat i zabudowali nieruchomość na podstawie zezwolenia na budowę; zwolnić z obowiązku przetargowego zawieranie umów najmu lub dzierżawy na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony; udzielić bonifikaty od ceny ustalonej zgodnie z art. 67ust. 3, obniżyć lub podwyższyć bonifikatę nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków. Na skutek wielokrotnych zmian w uchwale z dnia 24 czerwca 2003 r. w sprawie określenia niektórych zasad gospodarki nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Gryfów Śląski zachodzi konieczność wydania jednolitego tekstu uchwały, iż mija rok od ostatnio wprowadzonej zmiany, którego nie można wydać z uwagi na wprowadzone zmiany numeracji punktów w paragrafie 3. Uchylenie tej uchwały z późniejszymi zmianami jest zasadne. W projekcie uchwały zaproponowano wprowadzenie zasad nabywania nieruchomości, zasad zbywania nieruchomości, zasad udzielania bonifikat oraz obciążanie nieruchomości, wynajmowanie, wydzierżawianie i użyczanie nieruchomości. Wprowadzenie nowej uchwały w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy Gryfów Śląski pozwoli na usprawnienie, zwiększenie efektywności i przejrzystości gospodarowania nieruchomościami w gminie. W związku z powyższym regulacja ta jest niezbędna i w pełni uzasadniona.

Przewodniczący Rady
Miejskiej Gminy Gryfów
Śląski

Robert Skrzypek