

UCHWAŁA NR LII / 288 / 2023

RADY GMINY JEMIELNO

z dnia 23 maja 2023 r.

w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Jemielno

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 9 lit. a i pkt. 15 oraz art. 40 ust. 1 i 2 pkt. 3 i art. 41 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40), w związku z art. 13, art. 18, art. 34 ust. 6 i 6a, art. 37 ust. 3-4a, art. 68 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 344) Rada Gminy Jemielno uchwała co następuje:

Rozdział 1

Postanowienia ogólne

§1. 1. Zasady gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Jemielno określa ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 344.) oraz niniejsza uchwała.

§2. Ilekroć w uchwale jest mowa bez bliższego określenia o:

- 1) gminie – należy przez to rozumieć Gminę Jemielno;
- 2) radzie gminy – należy przez to rozumieć Radę Gminy Jemielno;
- 3) wójcie – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Jemielno;
- 4) ustawie – należy przez to rozumieć – ustawę o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 344.)

§3. 1. Gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje Wójt na podstawie ustawy oraz w oparciu zasady określone niniejszą uchwałą, w zakresie niezastrzeżonym do kompetencji Rady Gminy, kierując się zasadami prawidłowej i racjonalnej gospodarki, zachowaniem szczególnej staranności, korzystania i dysponowania zgodnie z jego społeczno-gospodarczym przeznaczeniem.

2. Wójt samodzielnie gospodaruje gminnym zasobem nieruchomości stosownie do przepisów ustawy, z uwzględnieniem zasad określonych w niniejszej uchwale, a w szczególności:

- 1) sprzedaje nieruchomości;
- 2) nabywa nieruchomości;
- 3) nabywa i zbywa udziały w nieruchomościach;
- 4) dokonuje zamiany nieruchomości;
- 5) dokonuje zgłoszenia znoszenia współwłasności nieruchomości;
- 6) oddaje nieruchomość w użytkowanie wieczyste;
- 7) oddaje nieruchomość w trwałą zarząd;
- 8) oddaje nieruchomość w najem, dzierżawę, użytkowanie, użyczenie oraz przedłuża czas obowiązywania tych umów;
- 9) obciąża nieruchomości Gminy ograniczonymi prawami rzeczowymi;

3. Podstawą gospodarowania nieruchomościami są plany zagospodarowania przestrzennego i decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wydane na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.), a w przypadku ich brak studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Rozdział 2

Zasady nabywania nieruchomości i prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych do gminnego zasobu nieruchomości

§4. 1. Wójt nabywa do gminnego zasobu nieruchomości, jeżeli:

- 1) są one niezbędne dla celów publiczno-prawnych Gminy;
- 2) ich nabycie skutkuje znacznym zmniejszeniem lub zaspokojeniem wierzytelności gminy wobec właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości;
- 3) ich nabycie wiąże się z osiągnięciem przez Gminę korzyści majątkowych;
- 4) ich nabycie następuje w związku ze zwiększeniem się atrakcyjności nieruchomości spowodowanej zmianą zapisów planu zagospodarowania przestrzennego;
- 5) ich nabycie przyczynia się lub powoduje powstanie zwartej kompleksu nieruchomości gruntowych ułatwiając gospodarowanie nim zgodnie z jego społeczno-gospodarczym przeznaczeniem;
- 6) 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;
- 7) ich nabycie jest niezbędne do realizacji zadań Gminy.

2. Jeżeli na realizację celów, o których mowa w ust. 1, niezbędna jest część nieruchomości, na żądanie właściciela lub użytkownika wieczystego nabyciem może być objęta cała nieruchomość, gdy pozostała jej część nie nadawałaby się do racjonalnego wykorzystania.

§ 5. 1. Wójt ma prawo do nabywania nieruchomości, zarówno od osób prawnych jak i fizycznych.

2. Wójt nabywając nieruchomości w formie odpłatnej, nabywa je po cenie nie wyższej niż wartość określona przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego, z wyłączeniem przypadków, gdy nabycie jest skutkiem realizacji roszczeń wynikających z innych ustaw.

3. Nabycie przez Wójta nieruchomości do zasobu Gminy wymaga każdorazowo uprzedniej zgody Rady w formie odrębnej uchwały w przypadkach:

- 1) nabycia nieruchomości, która obciążona jest prawami lub wierzytelnościami osób trzecich i jej nabycie nie powoduje wygaśnięcia tych praw lub wierzytelności;
- 2) nabycia nieruchomości, które wiązać się będzie zwiększeniem zadań Gminy lub koniecznością poniesienia znacznych wydatków z budżetu Gminy na gospodarowanie nieruchomością;
- 3) zamiany nieruchomości, zamiany prawa użytkowania wieczystego na własność nieruchomości oraz zamiany prawa użytkowania wieczystego, o ile dokonywana jest między Gminą a Skarbem Państwa lub Gminą a innymi jednostkami samorządu terytorialnego, bez obowiązku dokonywania dopłat w przypadku, gdy wartość nabywanej nieruchomości przez Gminę w wyniku zamiany jest niższa od nieruchomości zbywanej;

- 4) gdy cena nabywanej nieruchomości jest wyższa niż wartość określona przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego, z wyłączeniem przypadków określonych w ust. 2.

Rozdział 3

Sprzedaż nieruchomości gruntowych i oddawanie ich w użytkowanie wieczyste

§ 6. 1. Nieruchomości oraz udziały w częściach wspólnych nieruchomości mogą być sprzedawane lub oddawane w użytkowanie wieczyste w drodze przetargu lub w drodze bezprzetargowej zgodnie z ustawą, z uwzględnieniem zasad określonych w niniejszej uchwale. O wyborze formy przetargu decyduje Wójt.

2. W uzasadnionych przypadkach Wójt kierując się położeniem nieruchomości, jej szczególnym przeznaczeniem w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub innymi ważnymi względami może przeznaczyć ją do oddania w użytkowanie wieczyste. Dotyczy to w szczególności gruntów:

- 1) niezabudowanych;
- 2) zabudowanych obiektami budowlanymi przeznaczonymi do przebudowy, nadbudowy, rozbudowy, kapitalnego remontu lub do rozbiórki;
- 3) zabudowanych obiektami zabytkowymi wymagającymi odbudowy lub remontu.

§ 7. 1. Sprzedaż lub oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste w trybie bezprzetargowym następuje w przypadkach określonych ustawą i innymi przepisami szczególnymi z uwzględnieniem ust. 2, 3 i innych upoważnień wynikających z niniejszej uchwały.

2. Zwalnia się z obowiązku zbycia w drodze przetargu nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe, na realizację infrastruktury technicznej lub innych celów publicznych, jeżeli cele te będą realizowane przez podmioty, dla których są celami statutowymi i których dochody przeznacza się w całości na działalność statutową.

3. Wójt może dokonać sprzedaży nieruchomości w trybie bezprzetargowym, gdy sprzedaż nieruchomości następuje na rzecz osoby, która dzierżawi nieruchomość na podstawie umowy zawartej na co najmniej 10 lat, jeżeli nieruchomość ta została zabudowana na podstawie pozwolenia na budowę lub których zabudowa została zalegalizowana zgodnie z procedurami przewidzianymi w odrębnych przepisach.

4. Nieruchomości stanowiące niezabudowane fragmenty terenów przylegających do działek prywatnych właścicieli lub wieczystych użytkowników, mogą być sprzedawane lub oddawane w użytkowanie wieczyste w trybie bezprzetargowym, dla poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległych, jeżeli nie mogą być zagospodarowane jako odrębne nieruchomości.

§ 8. 1. Przy sprzedaży nieruchomości gruntowej przyległej do nieruchomości stanowiącej własność wspólnoty mieszkaniowej, dla której przy wyodrębnianiu lokali wydzielono działkę gruntu niespełniającą wymogów działki budowlanej, Wójt może udzielić bonifikaty od ceny ustalonej zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami w wysokości 95%.

2. Przy sprzedaży nieruchomości gruntowej przyległej do nieruchomości stanowiącej własność osób fizycznych, która nie może być zagospodarowana jako odrębna nieruchomość, z zastrzeżeniem, że nieruchomość przyległa jest przeznaczona lub wykorzystywana na cele mieszkaniowe, Wójt może udzielić bonifikaty od ceny ustalonej zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami w wysokości 20%.

3. Przy oddawaniu w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej przyległej do nieruchomości będącej w użytkowaniu wieczystym osób fizycznych, która nie może być zagospodarowana jako odrębna nieruchomość, z zastrzeżeniem, że nieruchomość przyległa jest przeznaczona lub wykorzystywana na cele mieszkaniowe, Wójt może udzielić bonifikaty od pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ustalonej zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami w wysokości 50%.

4. Przy oddawaniu w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej stowarzyszeniom ogrodowym w rozumieniu ustawy z dnia 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1073) z przeznaczeniem na rodzinne ogrody działkowe Wójt może udzielić bonifikaty od pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ustalonej zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami w wysokości 50%.

5. Bonifikat, o których mowa w ust. 2-4, nie stosuje się w przypadku rozłożenia na raty ceny nabycia nieruchomości.

Rozdział 4

Sprzedaż lokali użytkowych

§ 9. 1. Pierwszeństwo w nabywaniu lokali niemieszkalnych, w tym garaży, komórek, pomieszczeń technicznych przeznaczonych do sprzedaży przysługuje najemcom lub dzierżawcom lokali, którzy na podstawie pisemnej umowy najmu lub dzierżawy zawartej na czas co najmniej 10 lat korzystają z tych lokali nie krócej niż 3 lata przed złożeniem wniosku o nabycie lokalu.

2. Przepis ust. 1 stosuje się do budynków użytkowych, stanowiących w całości przedmiot najmu lub dzierżawy.

3. Sprzedaży nie podlegają lokale niemieszkalne, których najemcami są posłowie i senatorowie RP.

§ 10. 1. Na poczet ceny nabycia lokalu przez najemców korzystających z pierwszeństwa, wymienionego w § 9, którzy za zgodą gminy dokonali przebudowy lub rozbudowy budynku, w wyniku czego nastąpiło wyodrębnienie lokalu stanowiącego przedmiot sprzedaży, zalicza się nakłady poniesione na jego przebudowę i rozbudowę.

2. Zasady rozliczania nakładów na remonty lokali w zakresie obciążającym wynajmującego – poczynionych przez najemców, o których mowa w § 9 w lokalach stanowiących przedmiot sprzedaży – określają zawarte umowy najmu lub umowy o remont.

§ 11. 1. W przypadku sprzedaży nieruchomości w trybie bezprzetargowym koszt przygotowania nieruchomości do zbycia ponosi wnioskodawca, w formie ustalonej każdorazowo zaliczki.

2. W przypadku rezygnacji przez wnioskodawcę z nabycia nieruchomości, o którym mowa w ust. 1, zaliczka nie podlega zwrotowi.

Rozdział 5

Zamiana nieruchomości

§ 12. W przypadkach podyktowanych interesem Gminy nieruchomości stanowiące własność Gminy mogą być zamieniane na nieruchomości stanowiące własność lub będące w użytkowaniu wieczystym osób fizycznych lub prawnych.

Rozdział 6

Przekazywanie nieruchomości w użytkowanie, dzierżawę i najem oraz użyczenia.

§ 13. 1. Wójt może przekazywać nieruchomości osobom prawnym i osobom fizycznym oraz jednostkom organizacyjnym nieposiadającym osobowości prawnej, którym przepisy szczególne przyznają zdolność prawną w użytkowanie, dzierżawę i najem oraz udostępniać je na podstawie innych tytułów prawnych.

2. Warunki i opłaty z tytułu korzystania z nieruchomości ustala się w drodze przetargu, a w przypadku przekazania nieruchomości w trybie bezprzetargowym - umowie zawieranej przez Wójta Gminy z osobą prawną i fizyczną, lub jednostką organizacyjną nie posiadającą osobowości prawnej.

3. Przy oddawaniu nieruchomości w użytkowanie, najem lub dzierżawę Wójt, poza przypadkami określonymi w ustawie, może odstąpić od przetargu w przypadku umów zawieranych na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony:

- 1) na cele prowadzenia działalności charytatywnej, opiekuńczej, wychowawczej, kulturalnej, leczniczej, oświatowej i naukowej;
- 2) na cele niezwiązane z działalnością zarobkową (np.: partie polityczne, stowarzyszenia);
- 3) na rzecz stowarzyszeń i klubów sportowych;
- 4) na rzecz samorządowych jednostek organizacyjnych, innej jednostki samorządu terytorialnego lub Skarbu Państwa;
- 5) na cele rolnicze, ogrodnicze, rekreacyjne lub urządzenia ogródków przydomowych, na zagospodarowanie nieruchomości przyległej;
- 6) w celach składowych, w tym pomieszczeń gospodarczych, komórki, garaży;
- 7) w celu urządzenia drogi dojazdowej do posesji;
- 8) pod lokalizację tablicy reklamowej.

4. Przepis ust. 3 stosuje się również w przypadku zawierania kolejnej umowy z tym samym podmiotem, której przedmiotem jest ta sama nieruchomość.

5. W przypadku przekazywania nieruchomości zabudowanych wymagających nakładów na adaptację, modernizację, remont kapitalny oraz na przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę - czas trwania umów powinien być ustalany z uwzględnieniem wymaganej wielkości nakładów.

§ 14. Nieruchomości stanowiące własność Gminy mogą być oddawane w użyczenie osobom fizycznym, osobom prawnym i jednostkom organizacyjnym nieposiadającym osobowości prawnej, którym przepisy szczególne przyznają zdolność prawną. Użyczone nieruchomości komunalne mogą być wykorzystywane w szczególności na cele charytatywne, opiekuńcze, kulturalne, techniczne, oświatowo-wychowawcze, religijne, sportowo-turystyczne i rekreacyjno-wypoczynkowe.

Rozdział 7

Obciążanie ograniczonymi prawami rzeczowymi

§ 15. 1. Przysługujące Gminie prawo własności nieruchomości lub prawo użytkowania wieczystego gruntu może zostać obciążone ograniczonymi prawami rzeczowymi (służebnościami, hipoteką, użytkowaniem), jeżeli jest to niezbędne do realizacji zadań Gminy lub zabezpieczenia jej uzasadnionych interesów.

2. Hipoteka na nieruchomości komunalnej może być ustanowiona tylko i wyłącznie jako zabezpieczenie zaciąganych przez Gminę kredytów lub pożyczek. Obciążenie hipoteką nieruchomości komunalnej wymaga każdorazowo zgody Rady Gminy Jemielno.

3. Użytkowanie może zostać ustanowione dla zaspokojenia istotnego interesu społecznego, w celu realizacji zadań określonych przepisami odrębnymi.

4. Obciążenie nieruchomości służebnością następuje za wynagrodzeniem, przy czym obciążenie to nie może powodować utraty możliwości jej zagospodarowania zgodnie z obowiązującymi przepisami.

5. Ustanowienie służebności przesyłu może nastąpić:

- 1) na wniosek przedsiębiorcy, który na terenie nieruchomości stanowiącej własność lub przedmiot użytkowania wieczystego Gminy, zamierza wybudować lub którego własność stanowi urządzenia służące do odprowadzania lub doprowadzania płynów, pary, gazu, energii elektrycznej oraz inne urządzenia podobne nienależące do części składowych nieruchomości, jeżeli wchodzi w skład przedsiębiorstwa;
- 2) na żądanie Gminy, jeżeli nieruchomość stanowiąca własność Gminy, lub stanowiąca przedmiot użytkowania wieczystego Gminy jest faktycznie wykorzystywana w sposób odpowiadający służebności przesyłu przez przedsiębiorcę przesyłowego, którego własność stanowią urządzenia służące do odprowadzania lub doprowadzania płynów, pary, gazu, energii elektrycznej oraz inne urządzenia podobne nienależące do części składowych nieruchomości, jeżeli wchodzi w skład przedsiębiorstwa.

Rozdział 8

Postanowienia końcowe

§16. Traci moc uchwała nr XXV/124/2016 Rady Gminy Jemielno z dnia 29 listopada 2016 r. w sprawie ustalenia minimalnych stawek czynszu za dzierżawę gruntów stanowiących własność Gminy Jemielno.

§17. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jemielno.

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

Uzasadnienie

Zgodnie z literalnym brzmieniem art. 18 ust. 2 pkt. 9 lit a ustawy o samorządzie gminnym do wyłącznej właściwości Rady Gminy należy podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych gminy, 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.

Podjęcie niniejszej uchwały ma na celu:

- 1) dostosowanie uchwały do obowiązujących przepisów prawa,
- 2) ustalenie reguł postępowania przy gospodarowaniu zasobem komunalnym,
- 3) doprecyzowanie kompetencji poszczególnych organów gminy w zakresie gospodarowania mieniem,
- 4) konieczność zapewnienia racjonalnego gospodarowania gminnym mieniem komunalnym i zabezpieczenia interesów gminy.

W uchwale zostały zawarte zasady gospodarowania nieruchomościami gminnymi, z uwzględnieniem trybu postępowania przy nabywaniu nieruchomości, zbywaniu nieruchomości, wydzierżawianiu, zamianie, obciążaniu nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi.

Mając na względzie powyższe, podjęcie przez Radę Gminy Jemielno niniejszej uchwały w brzmieniu zaproponowanym wydaje się wskazane i uzasadnione.