

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY KOBIERZYCE**

z dnia 23 października 2020 r.

w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Kobierzyce

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit a, art. 40 ust. 1 i 2 pkt 3 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2020 r. poz. 713) w związku z art. 37 ust. 3, art. 71 ust. 3, art. 73 ust. 3 i 4, art. 76 ust. 1, art. 84 oraz art. 86 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2020 poz. 65 ze zm.), a także w związku z ustawą z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2020 r., poz. 532 ze zm.), Rada Gminy Kobierzyce uchwala co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Gospodarowanie nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Kobierzyce należy do Wójta Gminy, który:

- 1) przeprowadza postępowanie przewidziane przepisami prawa, w przypadku ustawowego lub wynikającego z uchwał Rady Gminy obowiązku przeprowadzenia przetargu,
- 2) przeprowadza postępowanie przewidziane przepisami prawa w przypadku przekazania nieruchomości osobom prawnym i fizycznym w trybie bezprzetargowym,
- 3) zawiera umowy cywilnoprawne oraz w przypadkach przewidzianych ustawą wydaje decyzje administracyjne.

2. Dokonanie wyboru formy prawnej przekazania nieruchomości poprzedza analiza ekonomiczna i społeczna określająca zasadność transakcji.

3. Przy sprzedaży nieruchomości lub oddawaniu ich w użytkowanie wieczyste, z wyłączeniem przypadków określonych ustawą oraz przy oddawaniu nieruchomości w użytkowanie, dzierżawę lub najem, Wójt Gminy przeprowadza przetarg w formie:

- 1) przetargu ustnego nieograniczonego,
- 2) przetargu ustnego ograniczonego,
- 3) przetargu pisemnego nieograniczonego,
- 4) przetargu pisemnego ograniczonego.

4. Ustalenie formy przetargu należy do Wójta Gminy, z tym zastrzeżeniem że przetarg pisemny przeprowadza się w przypadkach uzasadnionych potrzebami Gminy, a w szczególności, uwzględniając sposób wykorzystania lub zabudowania nieruchomości.

5. Przy oddawaniu nieruchomości w użytkowanie, dzierżawę lub najem Wójt Gminy może odstąpić od przetargu w przypadkach:

- 1) umów zawieranych na czas nie dłuższy niż 10 lat, przy czym dopuszczalne jest zawarcie w trybie bezprzetargowym kolejnych umów pomiędzy tymi samymi stronami, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość na czas oznaczony do 3 lat,
- 2) przedłużenia czasu trwania umów uprzednio zawartych na grunty wykorzystywane na cele rolne, gdy przedmiotem umowy są grunty o powierzchni poniżej 1 ha oddane do używania na cele rolnicze,

- 3) innych – nie wymienionych w pkt 1 i 2 z ważnych przyczyn, w szczególności w przypadku przekazania nieruchomości osobom prawnym i fizycznym prowadzącym działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukową, badawczo-rozwojową, wychowawczą lub sportowo-turystyczną na cele nie związane z działalnością zarobkową, oraz jednostkom sektora finansów publicznych,
- 4) innych uzasadnionych przyczyn niewymienionych w pkt 1, 2 i 3, za zgodą Rady Gminy, gdy nieruchomość jest przekazana na cele związane z realizacją zadań własnych gminy.

6. Z przedsiębiorstwami świadczącymi usługi o charakterze publicznym jak np. dostawa energii, gazu, usługi telekomunikacyjne i pocztowe mogą być zawierane umowy dzierżawy na czas nieoznaczony, w trybie bezprzetargowym.

§ 2. 1. Podstawę gospodarowania nieruchomościami stanowią miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

2. Wójt Gminy dokonuje wyboru formy prawnej oraz ustala treść umowy lub decyzji dotyczącej przekazania nieruchomości, uwzględniając jej przeznaczenie wynikające z miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i w takim zakresie może:

- 1) przenosić własność nieruchomości w drodze sprzedaży,
- 2) oddawać nieruchomości gruntowe w użytkowanie wieczyste,
- 3) dokonywać zamiany nieruchomości lub zamiany prawa użytkowania wieczystego nieruchomości na prawo własności nieruchomości, zamiany prawa własności nieruchomości na prawo użytkowania wieczystego innej nieruchomości gruntowej,
- 4) wносить nieruchomości oraz prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej jako wkłady niepieniężne /aporty/ do spółek prawa handlowego utworzonych przez Gminę, lub do których Gmina przystąpiła po podjęciu przez Radę Gminy stosownej uchwały,
- 5) przekazywać nieruchomości lub prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych jako majątek tworzonych przez Gminę lub z jej udziałem fundacji po podjęciu przez Radę Gminy stosownej uchwały,
- 6) obciążać nieruchomości poprzez ustanowienie na nich ograniczonych praw rzeczowych takich jak: hipoteka, służebność, użytkowanie.

3. Zgody Rady Gminy wyrażonej odrębną uchwałą wymaga:

- 1) przekazania nieruchomości w drodze darowizny na cele publiczne,
- 2) przekazanie nieruchomości jednostce samorządu terytorialnego w drodze darowizny,
- 3) sprzedaż nieruchomości jednostce samorządu terytorialnego za cenę obniżoną oraz oddanie nieruchomości gruntowej nieodpłatnie w użytkowanie wieczyste,
- 4) nieodpłatne obciążenie nieruchomości na rzecz jednostki samorządu terytorialnego ograniczonymi prawami rzeczowymi,
- 5) zamiana nieruchomości pomiędzy Skarbem Państwa i jednostką samorządu terytorialnego.

Rozdział 2.

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

§ 3. 1. Uwzględniając potrzeby Gminy i jej rozwój, Wójt Gminy może nabywać do gminnego zasobu nieruchomości stanowiące własność osób fizycznych i prawnych oraz przysługujące tym osobom prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych, mając na uwadze ustalenia wynikające z miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

2. W zakresie określonym w ust. 1 Wójt Gminy może:

- 1) zawierać umowy sprzedaży i zamiany nieruchomości oraz prawa użytkowania wieczystego,
- 2) zawierać umowy dotyczące nieodpłatnego przejęcia nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego,
- 3) wykonywać wynikające z przepisów ustawy prawo pierwokupu.

3. Cena nabycia nieruchomości oraz prawa użytkowania wieczystego nie powinna przewyższać wartości nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego ustalonej przez uprawnionego rzeczoznawcę zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§ 4. Zasady określone § 3 stosuje się odpowiednio w przypadku ustanowienia na rzecz Gminy Kobierzyce praw rzeczowych na nieruchomościach stanowiących własność osób trzecich.

Rozdział 3.

Sprzedaż nieruchomości gruntowych i oddawanie ich w użytkowanie wieczyste

§ 5. 1. W uzasadnionych przypadkach Wójt Gminy kierując się położeniem nieruchomości, jej szczególnym przeznaczeniem w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub innymi ważnymi względami publicznymi, może przeznaczyć ją na sprzedaż lub do oddania w użytkowanie wieczyste; dotyczy to w szczególności gruntów:

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

2. Zawierając umowy użytkowania wieczystego Wójt Gminy określa sposób zagospodarowania nieruchomości i terminy rozpoczęcia i zakończenia budowy, przebudowy oraz terminy rozpoczęcia i zakończenia remontu i rozbiórki.

3. Terminy wymienionych czynności mogą ulec jednorazowemu przedłużeniu na czas nie dłuższy niż jeden rok.

4. Oddając nieruchomość w użytkowanie wieczyste Wójt Gminy może zapewnić przeniesienie własności na rzecz wieczystego użytkownika pod warunkiem dokonania budowy, przebudowy lub remontu w terminach określonych umową użytkowania wieczystego.

5. W przypadku niedotrzymania przez wieczystego użytkownika warunków i terminów określonych umową użytkowania wieczystego Wójt Gminy obowiązany jest rozwiązać umowę użytkowania wieczystego przed upływem ustalonego okresu.

§ 6. 1. Sprzedaż lub oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste w trybie bezprzetargowym następuje w przypadkach określonych ustawą.

2. Zwalnia się z obowiązku zbycia w drodze przetargu nieruchomości gruntowe przeznaczone na realizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz inne cele publiczne, jeżeli te realizowane będą przez podmioty, dla których są celami statutowymi i których dochody przeznacza się w całości na działalność statutową.

Rozdział 4.

Sprzedaż mieszkań komunalnych

§ 7. 1. Cenę sprzedaży lokalu mieszkalnego stanowi jego wartość określona przez rzeczoznawcę majątkowego.

2. Od ceny lokalu mieszkalnego wraz z udziałem w części wspólnej działki, sprzedawanego w trybie bezprzetargowym, udziela się bonifikaty w wysokości:

- 1) 99% - jeżeli następuje równoczesna sprzedaż wszystkich lokali, w wyniku której wszystkie mieszkania w budynku przestają być własnością gminy,
- 2) 50% - we wszystkich pozostałych przypadkach.

§ 8. 1. Cena sprzedaży lokalu mieszkalnego i części wspólnej działki sprzedawanego w trybie bezprzetargowym, od której nie udzielono bonifikaty lub udzielono bonifikaty, o której mowa w § 7 ust. 2 pkt 2 może być, na wniosek Nabywcy, rozłożona na raty roczne płatne nie dłużej niż przez okres 10 lat.

2. W przypadku rozłożenia ceny sprzedaży na raty, wysokość pierwszej raty nie może wynosić mniej niż 30% ustalonej ceny po bonifikacie.

3. Bonifikaty nie udziela się, do sprzedawanego ostatniego lokalu mieszkalnego w budynku, w przypadku gdy inne lokale w tym budynku były sprzedane bez bonifikaty, określonej § 7 ust. 2 pkt 1.

§ 9. 1. Sprzedaż lokali mieszkalnych w budynkach, w których przed dniem wejścia w życie ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali 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.

2. Na wniosek właścicieli lokali, którym przysługują udziały w użytkowaniu wieczystym nieruchomości gruntowej, Wójt Gminy dokonuje zmiany prawa użytkowania wieczystego na prawo własności, z tym zastrzeżeniem, że wniosek złożony zostanie łącznie przez wszystkich właścicieli lokali.

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

Rozdział 5.

Przekazywanie nieruchomości komunalnych jednostkom organizacyjnym Gminy Kobierzyce nie posiadającym osobowości prawnej

§ 11. W przypadku przekazywania nieruchomości komunalnej jednostce organizacyjnej nie posiadającej osobowości prawnej w najem, dzierżawę lub użyczenie warunki korzystania z nieruchomości oraz opłat z tego tytułu określa umowa zawierana przez Wójta Gminy z kierownikiem tej jednostki.

Rozdział 6.

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

§ 12. 1. Wójt Gminy może przekazywać nieruchomości osobom prawnym i osobom fizycznym w użytkowanie, dzierżawę i najem oraz udostępniać je na podstawie innych tytułów prawnych, z zastrzeżeniem § 1 ust. 4 uchwały.

2. Warunki i opłaty z tytułu korzystania z nieruchomości ustala się w drodze przetargu, a w przypadku przekazania nieruchomości w trybie bezprzetargowym – w umowie zawieranej przez Wójta Gminy z osobą prawną i osobą fizyczną.

3. Udostępniając nieruchomości Wójt Gminy 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.

4. W przypadku przekazania nieruchomości zabudowanych wymagających nakładów na adaptację, modernizację, remont kapitalny oraz na przebudowę lub budowę – czas trwania umów powinien być ustalony z uwzględnieniem wymaganej wielkości nakładów.

§ 13. Wójt Gminy obowiązany jest zastrzec w zawieranych umowach możliwość rozwiązania umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia w przypadku, gdyby:

- 1) nieruchomość wykorzystywana była przez drugą stronę umowy niezgodnie z przeznaczeniem nieruchomości określonym umową,
- 2) nieruchomość lub jej części składowe przekazywane zostały do korzystania osobom trzecim bez zgody Wójta Gminy.

§ 14. Wójt Gminy może ustalić wytyczne dotyczące zasad ustalania opłat z tytułu użytkowania, dzierżawy lub najmu, określając w nich zasady ustalania opłat wywoławczych w przypadku trybu przetargowego i kryteria różnicujące wysokość opłat dla tego celu oraz dla ustalenia opłat w trybie bezprzetargowym.

§ 15. 1. Nieruchomości będące własnością Gminy Kobierzyce i stanowiące drogi wewnętrzne (tj. niestanowiące dróg publicznych w rozumieniu przepisów o drogach publicznych) mogą być udostępniane osobom fizycznym i prawnym na cele niezwiązane z budową, przebudową, remontem, utrzymaniem i ochroną takiej drogi wewnętrznej na podstawie umowy cywilnoprawnej.

2. Zawarcie umowy, określonej w ust. 1, nie wymaga przeprowadzenia przetargu. Umowy takie mogą być zawierane na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata i na czas nieoznaczony.

3. Wójt Gminy może ustalić ogólne wytyczne dotyczące opłat od podmiotów uzyskujących na podstawie w/w umów tytuł prawny do nieruchomości stanowiącej drogę wewnętrzną oraz dotyczące warunków takich umów, uwzględniając rozróżnienie charakteru wykorzystania przez te podmioty takiej nieruchomości na cele:

- 1) prowadzenia robót,
- 2) umieszczania urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami wewnętrznymi lub potrzebami ruchu drogowego,
- 3) umieszczania obiektów budowlanych niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami wewnętrznymi lub potrzebami ruchu drogowego oraz reklam,
- 4) zajęcia na prawach wyłączności w celach innych niż wymienione w pkt 1) – 3).

Przepisy końcowe

§ 16. Traci moc Uchwała nr XXXIII/411/04 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 3 listopada 2004 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Kobierzyce.

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

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

Uzasadnienie

Dotychczasowa Uchwała nr XXXIII/411/04 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 3 listopada 2004 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Kobierzyce, obowiązywała przez 16 lat, ze względu na znaczny upływ czasu, niektóre w niej zagadnienia stały nieaktualne, oraz nastąpiło wiele zmian do Uchwały. W związku z tym, niezbędnym stało się przygotowanie nowej wersji Uchwały Rady Gminy Kobierzyce w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Kobierzyce, zgodnymi z potrzebami Gminy Kobierzyce.