

Uchwała Nr/...../22
Rady Miejskiej w Siechnicach
z dnia 2022 r

w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami, stanowiącymi zasoby komunalne
Gminy Siechnice

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 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.) w związku z art. 13 ust. 1, art. 14 ust. 5, art. 34 ust. 6, art. 37 ust. 3 i 4, art. 68 ust. 1 i 3, art. 70 ust. 4, art. 73 ust. 3 i 4, art. 76 ust. 1, art. 84 ust. 3 i 4, art. 86 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1889 z późn. zm.), Rada Miejska w Siechnicach uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1.

Uchwała określa zasady nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony.

§ 2.

Gospodarowanie nieruchomościami stanowiącymi własność lub użytkowanie wieczyste Gminy Siechnice należy do Burmistrza Siechnic, który w szczególności:

- 1) dokonuje wyboru formy prawnej przekazania nieruchomości osobom prawnym, osobom fizycznym i jednostkom organizacyjnym nie posiadającym osobowości prawnej i podaje do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości przeznaczonych do obrotu cywilnoprawnego,
- 2) przeprowadza postępowanie przewidziane przepisami prawa w przypadku ustawowego lub wynikającego z uchwał Rady Miejskiej w Siechnicach obowiązku przeprowadzenia przetargu,
- 3) przeprowadza postępowanie przewidziane przepisami prawa w przypadku przekazywania nieruchomości osobom prawnym i fizycznym w trybie bez przetargowym,
- 4) zawiera umowy cywilnoprawne oraz w przypadkach przewidzianych ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, wydaje decyzje administracyjne.

§ 3.

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

2. Burmistrz Siechnic dokonuje wyboru formy prawnej oraz ustala treść umowy lub decyzji dotyczącej przekazania nieruchomości uwzględniając jej przeznaczenie wynikające z miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz Studium uwarunkowania przestrzennego Gminy Siechnice i w takim zakresie może z uwzględnieniem obowiązujących przepisów prawa:

- 1) przenosić własność lub prawo użytkowania wieczystego nieruchomości w drodze sprzedaży,
- 2) oddawać nieruchomości gruntowe w użytkowanie wieczyste,
- 3) dokonywać zamiany własności lub prawa użytkowania wieczystego nieruchomości na



- własność lub prawo użytkowania wieczystego innej nieruchomości gruntowej,
- 4) wносить własność lub *prawo* użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej jako wkłady niepieniężne (aporty) do spółek prawa handlowego utworzonych przez gminę lub do których gmina przystąpiła po podjęciu przez Radę Miejską w Siechnicach stosownej uchwały,
 - 5) przekazywać własność lub prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych jako majątek tworzonych przez gminę lub z jej udziałem fundacji po podjęciu przez Radę Miejską w Siechnicach uchwały w tej sprawie,
 - 6) obciążać nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczownikami na rzecz osób trzecich, oddawać nieruchomości w trwały zarząd, użyczenie, dzierżawę, najem lub użytkowanie na okres powyżej 3 lat.
3. Zgody Rady Miejskiej w Siechnicach, wyrażonej odrębną uchwałą wymaga:
- 1) przekazanie nieruchomości w drodze darowizny Skarbowi Państwa oraz jednostkom samorządu terytorialnego,
 - 2) nieodpłatne oddanie nieruchomości gruntowej Skarbowi Państwa oraz jednostkom samorządu terytorialnego w użytkowanie wieczyste,
 - 3) nieodpłatne obciążenie nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego ograniczonymi prawami rzeczowymi,
 - 4) zamiana własności nieruchomości lub zamiana prawa użytkowania wieczystego, o ile dokonywana jest między gminą a Skarbem Państwa oraz między jednostkami samorządu terytorialnego bez obowiązku dokonywania dopłat w przypadku różnej wartości zamienianych nieruchomości lub praw.

Rozdział 2

Zasady nabywania własności lub prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych do gminnego zasobu nieruchomości

§ 4.

1. Burmistrz Siechnic może nabywać do gminnego zasobu nieruchomości, stanowiące własność lub prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych od osób fizycznych i prawnych, uwzględniając wynikające z miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy potrzeby zabudowy i rozwoju gminy, a także obowiązek wykonania zadań publicznych.
2. W zakresie określonym w ust. 1, Burmistrz Siechnic może w szczególności:
 - 1) zawierać umowy sprzedaży lub zamiany własności lub prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych,
 - 2) zawierać umowy dotyczące nieodpłatnego przejęcia własności lub prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych,
 - 3) wykonywać wynikające z przepisów ustawy prawo pierwokupu.
3. Cenę nabycia własności lub prawa użytkowania wieczystego nieruchomości ustala się w drodze negocjacji stron.

§ 5.

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



Rozdział 3

Sprzedaż własności lub prawa użytkowania wieczystego komunalnych nieruchomości gruntowych oraz oddawanie ich w użytkowanie wieczyste.

§ 6.

1. Własność lub prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych i przekazywane są osobom prawnym lub fizycznym w drodze sprzedaży.
2. W uzasadnionych przypadkach Burmistrz Siechnic kierując się położeniem nieruchomości, jej szczególny przeznaczeniem w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub innymi ważnymi względami może przeznaczyć je 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 z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, z uwzględnieniem ust. 2 i 3.
2. Zwalnia się z obowiązku zbycia w drodze przetargu nieruchomości przeznaczone na realizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz inne cele publiczne, jeżeli cele te realizowane będą przez podmioty, dla których są celami statutowymi, zwolnienia z obowiązku zbycia w drodze przetargu nie stosuje się w przypadkach, gdy o nabycie nieruchomości wystąpi więcej niż jedna osoba prawna lub fizyczna spełniająca wymienione warunki.

§ 8.

1. W przypadku sprzedaży nieruchomości bez przetargu oraz sprzedaży budynków i innych obiektów znajdujących się na gruncie oddawanym w użytkowanie wieczyste w drodze bezprzetargowej, od ceny nieruchomości, ustalonej w wysokości nie niższej niż ich wartość, może być udzielona bonifikata w wysokości nie wyższej niż 80% ceny, jeżeli sprzedaż następuje na rzecz:
 - 1) osób prawnych i osób fizycznych prowadzących działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukową, badawczo - rozwojową, wychowawczą lub sportowo - turystyczną na cele niezwiązane z działalnością zarobkową,
 - 2) Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego,
 - 3) kościołów i związków wyznaniowych, mającym uregulowane stosunki z państwem, na cele działalności sakralnej.
2. Wysokość bonifikat od ceny sprzedaży lokali mieszkalnych określa § 11 uchwały.
- 3 W granicach określonych w ust. 1, z zastrzeżeniem § 11 o wysokości udzielonej bonifikaty postanawia Burmistrz Siechnic.



Rozdział 4
Sprzedaż mieszkań komunalnych

§ 9.

1. Pierwszeństwo w nabywaniu komunalnych lokali mieszkalnych, przeznaczonych do sprzedaży, z zastrzeżeniem ust. 2 i 3, przysługuje tym najemcom lokali, z którymi umowy najmu zawarte zostały na czas nieoznaczony.
2. Nie podlegają sprzedaży lokale mieszkalne:
 - 1) w budynkach przeznaczonych do remontu kapitalnego lub do wyburzenia,
 - 2) w budynkach, w których przewidywana jest zmiana funkcji.
3. Burmistrz Siechnic może przeznaczyć do sprzedaży lokale mieszkalne w budynkach przeznaczonych do remontu kapitalnego, jeżeli o wykup występują jednocześnie wszyscy najemnicy.

§ 10.

Wyodrębnienie własności lokali mieszkalnych następuje na zasadach określonych w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2021 r. poz. 1048).

§ 11.

1. Przy sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemcy cenę lokalu wraz z udziałem w gruncie, ustaloną zgodnie z art 67 ust. 3 ustawy obniża się o:
 - 1) 65 % przy pierwszej jednoczesnej sprzedaży wszystkich lokali w budynku, lub lokalu w ten sposób, że gmina po sprzedaży lokalu nie będzie już właścicielem żadnego lokalu w tym budynku, oraz gdy zapłata następuje jednorazowo przed zawarciem umowy sprzedaży lokalu.
 - 2) 60 % przy sprzedaży lokali o których mowa w pkt 1 z rozłożeniem ceny sprzedaży na raty.
 - 3) 55 % przy sprzedaży pojedynczych lokali w budynku, w którym już wcześniej nastąpiła sprzedaż choćby jednego lokalu, oraz gdy zapłata następuje jednorazowo przed zawarciem umowy sprzedaży lokalu,
 - 4) 50 % przy sprzedaży lokali o których mowa w pkt. 3 z rozłożeniem ceny sprzedaży na raty.
2. Do sprzedaży na rzecz użytkownika wieczystego prawa własności nieruchomości przeznaczonej na cele mieszkaniowe stosuje się odpowiednio przepisy ust. 1.

§ 12.

Na poczet ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego sprzedawanego w trybie bez przetargowym, przed udzieleniem bonifikaty określonej w §11, zalicza się nakłady poniesione przez najemcę, na rzecz którego następuje sprzedaż, dokonane i przeprowadzone zgodnie z prawem budowlanym, w tym na podstawie pozwolenia na budowę, remont kapitalny tego lokalu, przebudowę, nadbudowę lub rozbudowę budynku, w tym na adaptację strychu lub innego pomieszczenia niemieszkalnego, jeżeli w wyniku tego nastąpiło wyodrębnienie lokalu mieszkalnego stanowiącego przedmiot umowy najmu lub powiększenie powierzchni użytkowej tego lokalu.

§ 13.

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

Rozdział 5

Sprzedaż lokali użytkowych

§ 14.

1. Pierwszeństwo w nabywaniu lokali użytkowych wraz z udziałem w gruncie przeznaczonych do sprzedaży przysługuje tym najemcom lokali, którzy na podstawie jednej lub kilku następujących po sobie umów najmu korzystają z nich nie krócej niż 5 lat przed złożeniem wniosku o nabycie lokalu, jeżeli korzystają z lokalu zgodnie z przeznaczeniem określonym w umowie najmu.

2. Przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio do najemców lokali użytkowych, których najem trwa krócej niż przez okres wskazany w ust. 1, przekazanych im w najem przez gminę w zamian za przekazanie do dyspozycji gminy na jej wniosek lokalu użytkowego stanowiącego uprzednio przedmiot umowy najmu rozwiązanej w drodze porozumienia stron.

3. Najemcy, o których mowa w ust. 1 i 2, korzystają z pierwszeństwa w nabyciu lokalu, jeżeli złożą oświadczenie, że wyrażają zgodę na cenę nabycia ustaloną zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami, w wysokości ustalonej przez Burmistrza i nie niższej niż wartość lokalu.

§ 15.

1. Na poczet ceny nabycia lokalu użytkowego stanowiącego przedmiot sprzedaży w trybie bezprzetargowym na rzecz najemców wymienionych w § 14, którzy za zgodą Gminy Siechnice dokonali z zachowaniem przepisów prawa budowlanego przebudowy lub rozbudowy budynku, w którym w wyniku tego nastąpiło wyodrębnienie lokalu stanowiącego przedmiot sprzedaży lub zwiększenie powierzchni użytkowej tego lokalu, zalicza się nakłady poniesione na jego przebudowę lub na rozbudowę.

2. Przepisu ust. 1 nie stosuje się w przypadku, gdy umowa najmu lub inna umowa zawarta z Gminą Siechnice stanowi inaczej.

3. W przypadku, gdy zasady rozliczania nakładów na remonty lokali użytkowych w zakresie obciążającym wynajmującego, poczynionych przez najemców wymienionych w § 14 w lokalach, stanowiących przedmiot sprzedaży, określają umowy najmu lub umowy o remont, rozliczenie tych nakładów następuje poprzez zaliczenie ich na poczet ceny, z tym że kwota zaliczenia nie może być wyższa niż wzrost wartości lokalu spowodowany wykonanymi nakładami. Przepis ten stosuje się odpowiednio do dzierżawców lokali.

§ 16.

W przypadku sprzedaży lokalu użytkowego na rzecz osoby, z którą umowa dzierżawy zawarta była na czas oznaczony i która uiściła z góry za okres określony w umowie opłatę z tytułu dzierżawy, na poczet ceny sprzedaży lokalu zalicza się kwotę, równą należności za opłacony z góry, a niewykorzystany okres dzierżawy.



Rozdział 6

Przekazywanie nieruchomości jednostkom organizacyjnym gminy nie posiadającym osobowości prawnej

§ 17.

Nieruchomości stanowiące własność gminy, mogą być przez Burmistrza Siechnic przekazywane 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.

§ 18.

1. Burmistrz Siechnic może udzielić: bonifikaty od opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu obniżając je, nie więcej jednak niż o 95% ceny, gdy nieruchomość oddawana jest w trwały zarząd:

- 1) na realizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz realizację innych celów publicznych, a także pod budownictwo mieszkaniowe,
- 2) jednostkom organizacyjnym, które prowadzą działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukową, badawczo-rozwojową, wychowawczą, sportowo-turystyczną, na cele niezwiązane z działalnością zarobkową. Wysokość udzielonej bonifikaty oraz warunki utraty bonifikaty określa Burmistrz Siechnic w decyzji o ustanowieniu trwałego zarządu.

2. Zasady, określone w ust. 1, mają zastosowanie także do opłat z tytułu trwałego zarządu, który powstał z mocy prawa.

§ 19.

W przypadku przekazywania nieruchomości gminnej jednostce organizacyjnej gminy nie posiadającej osobowości prawnej w najem, dzierżawę lub użyczenie warunki korzystania z nieruchomości oraz opłaty z tego tytułu określa umowa.

Rozdział 7

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

§ 20.

1. Burmistrz Siechnic może poddawać nieruchomości osobom prawnym i osobom fizycznym 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 drodze bez przetargowej - w umowie zawieranej przez Burmistrza Siechnic z osobą prawną lub osobą fizyczną, z zastrzeżeniem ust. 3.

3. Nieruchomości wchodzące w skład gminnego zasobu nieruchomości mogą być oddawane w użytkowanie, dzierżawę i najem na czas oznaczony. W uzasadnionych przypadkach, biorąc pod uwagę przeznaczenie nieruchomości, umowa może zostać zawarta na czas nieoznaczony.

§ 21.

Udostępniając nieruchomości, Burmistrz Siechnic zobowiązany jest przestrzegać przeznaczenia nieruchomości, określonego w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego i w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Siechnice oraz określać czas trwania umów z uwzględnieniem planowanych terminów realizacji zadań Gminy Siechnice obejmujących przekazywane nieruchomości.

Rozdział 8

Postanowienia końcowe

§ 22.

Traci moc uchwała nr XLVIII/144/08 Rady Gminy Święta Katarzyna z dnia 5 czerwca 2008r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi zasoby komunalne Gminy Święta Katarzyna.

§ 23.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Siechnic.

§ 24.

Uchwała wchodzi w życie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady

Roman Kasprowicz

Uzasadnienie

Do uchwały w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami, stanowiącymi zasoby komunalne Gminy Siechnice

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 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.) do wyłącznej właściwości rady gminy należy ustanawianie zasad gospodarowania mieniem gminnym. Gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje Burmistrz, do zakresu jego działania należą czynności faktyczne i prawne związane z bieżącym gospodarowaniem mieniem. Rada 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 zmiany zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy Siechnice w zakresie udzielania bonifikat przy sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz dotychczasowych najemców.

W obowiązującej uchwale Nr XVIII/134/08 Rady Gminy Święta Katarzyna z dnia 5 czerwca 2008 r. obowiązywały wyższe bonifikaty, jednakże z uwagi na fakt, że zasoby gminy to lokale o niskim stopniu zużycia, zlokalizowane w atrakcyjnych częściach miasta Siechnice i miejscowości Święta Katarzyna ich bonifikata powinna być ustalona w niższym procencie. Ponadto uchwała została skorygowana o właściwą nazwę gminy ze Świętej Katarzyny na Siechnice, stosownie do przepisu Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 28 lipca 2009 roku, na mocy którego gmina zmieniła swoją siedzibę oraz nazwę z gmina Święta Katarzyna na gmina Siechnice. W związku z tym zmienił się także status gminy z wiejskiej na miejsko-wiejską. Z dniem 1 stycznia 2010 roku gmina Siechnice w całości przejęła wszystkie zadania i kompetencje gminy Święta Katarzyna. Dotychczasowy Urząd Gminy Święta Katarzyna został nazwany Urzędem Miejskim w Siechnicach, a organem wykonawczym gminy zamiast Wójta Gminy Święta Katarzyna stał się Burmistrz Siechnic.

W/w przepisy ustawy o samorządzie gminnym dają Radzie Gminy możliwość generalnego uregulowania spraw związanych z gospodarowaniem nieruchomościami, a zaproponowane zasady pozwolą na dostosowanie do panującej sytuacji na rynku nieruchomości, co pozwoli na zwiększenie efektywności w zakresie realizacji dochodów do budżetu gminy. Mając na uwadze racjonalne i efektywne gospodarowanie nieruchomościami gminy, zapewniające realizację zadań własnych, a także założeń budżetowych proponuje się zmianę zasad udzielania bonifikat.

W związku z powyższym regulacja ta jest niezbędna i w pełni uzasadniona.

Burmistrz Siechnic
Młan Uśák

