



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 11 stycznia 2016 r.

Poz. 130

UCHWAŁA NR XV/90/15 RADY GMINY DOMANIÓW

z dnia 29 grudnia 2015 r.

w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy Domaniów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a, art. 40 ust. 2 pkt 3, art. 41 ust. 1 oraz art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn.: Dz. U. z 2015 r. poz. 1515) oraz art. 13 ust. 1, art. 34 ust. 6 i 6a, art. 37 ust. 3 i 4, art. 68 ust. 1 pkt 1, 7 i 8 oraz art. 84 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn.: Dz. U. z 2015 r. poz. 1774) Rada Gminy w Domaniowie uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. Uchwała określa zasady gospodarowania nieruchomościami Gminy Domaniów w zakresie nabywania, zbywania, obciążania oraz ich wydzierżawiania, wynajmowania, użyczenia na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony oraz zasady zawierania przez strony umów, gdy strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość.

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

- 1) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Domaniów,
- 2) Radzie - należy przez to rozumieć Radę Gminy Domaniów,
- 3) Wójcie - należy przez to rozumieć Wójta Gminy Domaniów,
- 4) Ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2014 r. poz. 518 z późn. zm.),
- 5) Zasobie - należy przez to rozumieć zasób nieruchomości Gminy.

2. Pozostałe terminy ujęte w uchwale należy definiować w rozumieniu Ustawy.

§ 3. W gospodarowaniu nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy obowiązuje zasada prawidłowej i racjonalnej gospodarki, szczególnej staranności, korzystania i dysponowania nieruchomościami z uwzględnieniem społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości oraz zasad współżycia społecznego.

Rozdział 2. Zasady nabywania nieruchomości

§ 4. 1. Wójt może nabywać do Zasobu nieruchomości stanowiące własność osób fizycznych, osób prawnych oraz jednostek organizacyjnych nie posiadających osobowości prawnej oraz przysługujące tym podmiotom prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych, uwzględniając potrzeby zabudowy i rozwoju Gminy, a także obowiązek wykonywania zadań publicznych, jeżeli nieruchomości te są niezbędne dla Gminy w następujących przypadkach:

- 1) ich nabycie związane jest z zamierzonymi inwestycjami, koniecznością realizacji zadań własnych i zleconych, tworzeniem Zasobu, regulowaniem 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 Zasobem albo służącej realizacji celu społeczno-gospodarczego Gminy w ramach jej zadań własnych,
- 6) ich nabycie następuje w wyniku słusznych i prawnych roszczeń właścicieli nieruchomości określonych odrębnymi ustawami.

2. W zakresie określonym w § 4 ust. 1 pkt 1-6 Wójt 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 opłaty 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

§ 5. 1. Sprzedaż, oddanie w użytkowanie wieczyste odbywa się w drodze przetargu lub w drodze bezprzetargowej na zasadach określonych w niniejszej uchwale i Ustawie oraz innych przepisach prawa.

2. Nieruchomości są zbywane w drodze przetargu z zastrzeżeniem nieruchomości wymienionych w § 5 ust. 3 pkt 1, 2, 3, 4.

3. Zwalnia się z obowiązku zbycia nieruchomości w drodze przetargu, w przypadkach, jeżeli:

- 1) zbycie następuje pod budownictwo mieszkaniowe lub realizację urządzeń infrastruktury technicznej albo innych celów publicznych, jeżeli cele te będą realizowane przez podmioty, dla których są to cele statutowe i których dochody przeznacza się w całości na działalność statutową. Nie dotyczy to przypadku, gdy o nabycie nieruchomości ubiega się więcej niż jeden podmiot, spełniający powyższe warunki,
- 2) zbycie następuje na rzecz osoby, która dzierżawi nieruchomość na podstawie umowy zawartej co najmniej na 10 lat, jeżeli została zabudowana budynkiem trwale związanym z gruntem na podstawie pozwolenia na budowę. Nie dotyczy to przypadku, gdy o nabycie nieruchomości ubiega się więcej niż jeden podmiot, spełniający powyższe warunki,
- 3) zbycie następuje na rzecz najemcy lub dzierżawcy lokali mieszkalnych i użytkowych, z którymi nawiązano stosunek najmu lub dzierżawy na czas dłuższy niż trzy lata lub czas nieoznaczony,
- 4) zbycie następuje na rzecz najemcy lub dzierżawcy budynków mieszkalnych i użytkowych, stanowiących w całości przedmiot najmu lub dzierżawy. Zbycie następuje wraz z gruntem niezbędnym do racjonalnego korzystania z nieruchomości zabudowanej budynkiem.

4. Wyraża się zgodę na sprzedaż na własność gruntów komunalnych oddanych w użytkowanie wieczyste na rzecz ich użytkowników wieczystych.

5. Koszty związane z przygotowaniem nieruchomości do zbycia pokrywane są na zasadach ustalonych pomiędzy stronami w stosownej umowie.

§ 6. W przypadku zbycia nieruchomości w drodze bezprzetargowej, wyraża się zgodę na udzielenie bonifikaty w wysokości 95 %, od ceny nieruchomości, ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego zgodnie z art. 67 ust. 3 ustawy, jeżeli nieruchomość jest zbywana w wyniku realizacji określonych w art. 209a Ustawy roszczeń o zawarcie umowy przeniesienia własności lub oddania w użytkowanie wieczyste przyległej nieruchomości gruntowej lub jej części na cele mieszkaniowe, która wraz z dotychczas wydzieloną działką gruntu będzie spełniać wymogi działki budowlanej.

Rozdział 4. Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych

§ 7. Przeznacza się do sprzedaży w drodze bezprzetargowej lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach komunalnych osobom, którym ustawa przyznaje pierwszeństwo w ich nabyciu, zgodnie z art. 34 ust. 1 Ustawy.

§ 8. 1. Wójt może odmówić sprzedaży lokalu mieszkalnego:

- 1) jeżeli lokal znajduje się w budynku wpisanym do rejestru zabytków,
- 2) jeżeli lokal znajduje się w budynku, w którym powierzchnia lokali przeznaczonych na cele inne niż mieszkalne przewyższa powierzchnię lokali mieszkalnych,
- 3) jeżeli lokal mieszkalny lub budynek, w którym się on znajduje jest lub będzie wykorzystywany do realizacji zadań Gminy,
- 4) w przypadku zalegania przez najemcę z opłatami czynszowymi.

2. Lokale mieszkalne, których najemcy nie skorzystają z pierwszeństwa kupna lub nie złożą oświadczenia, że wyrażają zgodę na ich nabycie za cenę ustaloną na podstawie wartości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego, mogą być sprzedawane w drodze przetargu.

§ 9. Koszty związane z przygotowaniem lokalu do zbycia w trybie bezprzetargowym pokrywane są na zasadach ustalonych pomiędzy stronami w stosownej umowie.

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

- 1) 95% w budynkach wybudowanych w 1944 r. i wcześniej z zastrzeżeniem ust. 3,
- 2) 85 % w budynkach wybudowanych w latach 1945-1980 z zastrzeżeniem ust. 3,
- 3) 80 % w budynkach wybudowanych po 1980 r. z zastrzeżeniem ust. 3,
- 4) 50% w budynkach po remoncie kapitalnym. O zaliczeniu remontu do kategorii remontu kapitalnego decyduje kryterium ilości tj. co najmniej 60% wszystkich podstawowych elementów budowlanych i instalacyjnych poddanych było naprawom głównym, bądź wymianom, a ich przeprowadzenie wymagało wykwaterowania wszystkich osób lub ich części z lokali mieszkalnych.

2. Wysokość bonifikaty określonej w punktach 1,2 i 3 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 kupowanego lokalu.

3. Bonifikaty o których mowa w § 10 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.

§ 11. Sprzedaż lokali mieszkalnych następuje łącznie z oddaniem w użytkowanie wieczyste lub sprzedażą ułamkowej części gruntu niezbędnego do racjonalnego korzystania z budynku.

§ 12. Ustalone w niniejszym rozdziale zasady dotyczą również sprzedaży budynków mieszkalnych jednolokalowych, stanowiących w całości przedmiot najmu, wraz z gruntem niezbędnym do korzystania z tych budynków, w przypadku ich sprzedaży dokonywanej na cele mieszkaniowe.

Rozdział 5.

Zasady sprzedaży lokali o przeznaczeniu innym niż mieszkalne, budynków użytkowych, stanowiących w całości przedmiot najmu lub dzierżawy

§ 13. 1. Przeznacza się do sprzedaży w drodze bezprzetargowej lokale użytkowe znajdujące się w budynkach komunalnych oraz budynki użytkowe stanowiące w całości przedmiot najmu lub dzierżawy na wniosek ich najemcy lub dzierżawcy.

2. Najemcy i dzierżawcy, o których mowa w ust. 1, korzystają z pierwszeństwa w nabyciu lokalu i budynku na podstawie art. 34 ust. 6 i 6a ustawy, jeżeli złożą oświadczenie, że wyrażają zgodę na cenę nabycia ustaloną zgodnie z przepisami Ustawy.

§ 14. Wójt może odmówić sprzedaży nieruchomości określonych w § 13 ust. 1 uchwały, w przypadku, gdy:

- 1) budynek jest wpisany do rejestru zabytków,
- 2) lokal znajduje się w budynku wpisanym do rejestru zabytków,
- 3) budynek lub lokal jest lub będzie wykorzystywany do realizacji zadań Gminy,
- 4) budynek jest przeznaczony do remontu kapitalnego,
- 5) lokal znajduje się w budynku przeznaczonym do remontu kapitalnego,
- 6) lokal położony jest na dwóch działkach gruntu,
- 7) najemca lub dzierżawca zalega z opłatami czynszu,
- 8) wydzielenie gruntów niezbędnych do korzystania z budynków użytkowych powodowałoby nieracjonalne zagospodarowanie terenu na którym położone są te budynki.

§ 15. 1. Koszty związane z przygotowaniem nieruchomości określonych w § 13 ust. 1 uchwały do zbycia w drodze bezprzetargowej, pokrywane są na zasadach ustalonych pomiędzy stronami w stosownej umowie.

2. Poniesione za zgodą właściciela nieruchomości nakłady na budowę budynku, podlegają zaliczeniu na poczet ceny nabycia. Poniesionych nakładów nie zalicza się w przypadku, gdy umowa najmu lub dzierżawy lub inna umowa zawarta z Gminą stanowi inaczej.

§ 16. Sprzedaż następuje łącznie z oddaniem w użytkowanie wieczyste lub sprzedażą ułamkowej części gruntu niezbędnego do racjonalnego korzystania z budynku lub lokalu.

Rozdział 6.

Przekazywanie nieruchomości gminnym jednostkom organizacyjnym posiadającym, bądź nie posiadającym osobowości prawnej

§ 17. Gminnym jednostkom organizacyjnym posiadającym, bądź nie posiadającym osobowości prawnej, nieruchomości mogą być przekazywane w trwały zarząd, najem, dzierżawę oraz użyczenie na cele związane z ich działalnością statutową, określoną aktem utworzenia jednostki oraz statutem.

§ 18. 1. W przypadku przekazania nieruchomości w trwały zarząd, warunki korzystania z nieruchomości określa decyzja o ustanowieniu trwałego zarządu.

2. Udziela się bonifikaty od opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu w wysokości 90%, gdy nieruchomość jest oddana w trwały zarząd:

- 1) na realizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz na realizację innych celów publicznych,
- 2) jednostkom organizacyjnym, które prowadzą działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, wychowawczą, sportowo-turystyczną na cele nie związane z działalnością zarobkową,

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

Rozdział 7. Obciążanie nieruchomości

§ 19. Wójt ma prawo oddać nieruchomości gruntowe w odpłatne użytkowanie w trybie bezprzetargowym na czas określony, nie dłuższy niż 20 lat.

2. Wójt, oddając nieruchomości w użytkowanie, zobowiązany jest do określenia zakresu i sposobu korzystania z nieruchomości.

Rozdział 8. Wynajmowanie, wydzierżawianie i użyczenie nieruchomości

§ 21. 1. Wójt kierując się zasadami racjonalnej gospodarki mieniem oraz względami ekonomicznymi może przekazywać nieruchomości lub ich części stanowiące własność Gminy, osobom fizycznym, prawnym oraz jednostkom organizacyjnym posiadającym, bądź nie posiadającym osobowości prawnej w dzierżawę, najem oraz użyczenie na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata oraz na czas nieoznaczony w trybie przetargowym albo w trybie bezprzetargowym, według zasad wskazanych w Ustawie oraz niniejszej uchwale.

2. Oddanie nieruchomości w najem lub w dzierżawę na czas dłuższy niż trzy lata lub czas nieoznaczony następuje w drodze przetargu z zastrzeżeniem nieruchomości wymienionych w ust. 3, lokali mieszkalnych, lokali socjalnych, pomieszczeń przynależnych do lokali mieszkalnych i socjalnych.

3. Wyraża się zgodę na bezprzetargowe wydzierżawianie i wynajęcie nieruchomości lub ich części na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony w przypadku:

- 1) gruntów przeznaczonych na cele rolnicze, ogródki warzywno-kwiatowe,
- 2) gruntów zabudowanych garażami, pomieszczeniami gospodarczymi - komórkami, oranżeriami, altanami,
- 3) gruntów zabudowanych pawilonami handlowymi i usługowymi, na budowę których nakłady w całości poniósł dzierżawca (najemca) lub poprzednik prawny dzierżawcy (najemcy),
- 4) gruntów, które mogą poprawić warunki zagospodarowania innej nieruchomości wspólnoty mieszkaniowej, w przypadku, gdy przy wyodrębnieniu własności lokali w budynku wydzielono dla tego budynku działkę gruntu nie spełniającą wymogów działki budowlanej,
- 5) gruntów mogących poprawić warunki zagospodarowania nieruchomości sąsiedniej,
- 6) gruntów przeznaczonych pod punkty gromadzenia odpadów (śmietniki),
- 7) gruntów przeznaczonych na urządzenie zaplecza placu budowy, jeżeli nie może być on urządzony na gruncie, na którym realizowana jest inwestycja,
- 8) gruntów wykorzystywanych na cele schodów, pochylni, wind, urządzeń klimatycznych ganków oraz innych mogących poprawić funkcjonowanie obiektów, realizowanych zgodnie z przepisami prawa,
- 9) gruntów z przeznaczeniem pod lokalizację tymczasowych obiektów rozrywkowych (np. cyrk, wesołe miasteczko),
- 10) gruntów na cele publiczne określone w art. 6 Ustawy,
- 11) gruntów na place składowe i rekreacyjne,
- 12) gruntów przeznaczonych pod nośniki reklamowe,
- 13) gruntów przeznaczonych pod pasieki, kojce lub pomieszczenia, w których przebywają zwierzęta lub ptactwo,
- 14) gruntów wykorzystywanych na ciągi komunikacyjne.

4. Wyraża się zgodę Wójtowi na bezprzetargowe wydzierżawianie i wynajmowanie nieruchomości na czas oznaczony do 3 lat lub czas nieoznaczony, w przypadku, gdy strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość oraz kiedy najemca lub dzierżawca nie zalega z czynszem i innymi opłatami, a także korzysta z nieruchomości zgodnie z umową.

5. W przypadku, o którym mowa w ust. 3 pkt 1, 2, 3, 4, 5, 6, 11, 12, 13 i 14, gdy o dzierżawę lub najem ubiega się więcej niż jeden podmiot, zawarcie umowy nastąpi z tym, kto zaoferuje najwyższą stawkę czynszu.

6. W przypadkach uzasadnionych interesem Gminy lub wprowadzeniem ładu przestrzennego, Wójt ma prawo oddać w dzierżawę w trybie bezprzetargowym grunt zamienny w zamian za grunt dotychczas dzierżawiony.

7. Do przeprowadzenia przetargu na dzierżawę i wynajęcie nieruchomości mają zastosowanie zasady i procedury wynikające z przepisów prawa dotyczących przetargów na zbycie nieruchomości stanowiących własność Gminy.

§ 22. 1. Wysokość stawek czynszu z tytułu najmu i dzierżawy nieruchomości stanowiących własność Gminy lub jej prawo użytkowania wieczystego określa Wójt w drodze zarządzenia.

2. W przetargowym trybie najmu i dzierżawy nieruchomości, o których mowa w ust. 1 stawki czynszu określone w drodze zarządzenia stanowią stawki wywoławcze do przetargu.

§ 23. Nieruchomości mogą być oddawane w użyczenie jednostkom organizacyjnym, osobom prawnym, Skarbowi Państwa i innym jednostkom samorządu terytorialnego oraz podległym im jednostkom, a także organizacjom pożytku publicznego na realizację zadań statutowych, o których mowa w art. 68 ust. 1 pkt 2 Ustawy.

Rozdział 9. Przepisy końcowe

§ 24. Traci moc uchwała nr III/XIV/65/99 Rady Gminy Domaniów z dnia 29 grudnia 1999 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Domaniów.

§ 25. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Domaniów.

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

Przewodniczący Rady Gminy Domaniów:
Z. Żygadło