



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 20 grudnia 2022 r.

Poz. 6474

UCHWAŁA NR XLIX/322/22 RADY GMINY KAMIENNA GÓRA

z dnia 30 listopada 2022 r.

w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości stanowiących własność Gminy Kamienna Góra oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a, pkt 15 oraz art. 40 ust. 1 i ust. 2 pkt 3 i art. 41 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity z 2022 r., poz. 599 ze 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, ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity z 2021 r., poz. 1899 ze zm.) Rada Gminy Kamienna Góra uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Zasady ogólne

§ 1.1. Uchwała określa zasady gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Kamienna Góra oraz zasady nabywania nieruchomości do gminnego zasobu nieruchomości.

2. Uchwała nie narusza powszechnie obowiązujących przepisów prawa dotyczących nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości stanowiących gminny zasób nieruchomości.

3. Uchwała ma na celu określenie podstaw prawnych, ekonomicznych i organizacyjnych zmierzających do osiągnięcia następujących celów:

- 1) ustalenia kompetencji do gospodarowania nieruchomościami Gminy w zakresie podmiotowym i przedmiotowym, niezastrzeżonych innymi przepisami;
- 2) regulowanie stosunków własnościowych poprzez m.in. prywatyzację, uwłaszczenia, przekształcenia i zmiany w zarządzaniu gminnym zasobem nieruchomości;
- 3) ustalenie preferencji ułatwiających nabycie i zagospodarowanie nieruchomości.

§ 2. Nieruchomości będące własnością Gminy Kamienna Góra mogą być przedmiotem sprzedaży, zamiany, darowizny, oddania w użytkowanie wieczyste, użytkowanie, użyczenie, najem lub dzierżawę, oddania w trwałe zarząd, wnoszone jako wkłady niepieniężne (aporty) do spółek, a także mogą być obciążane ograniczonymi prawami rzeczowymi, przekazywane jako wyposażenie jednostek organizacyjnych, jednostek pomocniczych, jako majątek tworzonych fundacji oraz związków międzygminnych.

§ 3. Ilekoć w uchwale jest mowa o:

1. Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Kamienna Góra;
2. Radzie - należy przez to rozumieć Radę Gminy Kamienna Góra;
3. Wójcie - należy przez to rozumieć Wójta Gminy Kamienna Góra;

4. nieruchomościach - należy przez to rozumieć nieruchomości, które stanowią przedmiot własności Gminy;

5. celach publicznych - należy przez to rozumieć cele wymienione w art. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami;

6. jednostka organizacyjna - należy przez to rozumieć gminne jednostki organizacyjne, nie posiadające osobowości prawnej;

7. ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r., poz. 1899 ze zm.).

§ 4. 1. Gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje Wójt, który jest zobowiązany do gospodarowania nieruchomościami w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki, zgodnie z przepisami obowiązujących ustaw i zapisów niniejszej uchwały.

2. Wójt w ramach gospodarowania nieruchomościami wykonuje zadania j.n.:

- 1) sprzedaje nieruchomości;
- 2) nabywa nieruchomości;
- 3) nabywa i zbywa udziały nieruchomości;
- 4) dokonuje zamiany nieruchomości;
- 5) dokonuje znoszenia współwłasności nieruchomości;
- 6) oddaje nieruchomości w użytkowanie wieczyste;
- 7) oddaje nieruchomości w trwałe zarząd;
- 8) oddaje nieruchomości w najem, dzierżawę, użytkowanie, użyczenie oraz przedłuża czas obowiązywania tych umów;
- 9) wnosi nieruchomości oraz prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej jako wkłady niepieniężne /aporty/ do spółek prawa handlowego.

§ 5. 1. Zgody Rady Gminy wyrażonej w formie uchwały wymagają zadania wymienione w § 4 ust. 2 pkt 2. w przypadku gdy wartość zadania określonego przez rzeczoznawcę majątkowego w formie operatu szacunkowego przekracza kwotę: **20.000,00 złotych.**

2. Zgody Rady Gminy wyrażonej w formie uchwały wymagają zadania wymienione w § 4 ust. 2 pkt 1. w każdym przypadku.

§ 6. 1. Podstawą gospodarowania nieruchomościami są miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego Gminy, a w przypadku ich braku studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy.

2. Wójt dokonuje wyboru formy prawnej oraz ustalając treść umowy cywilnoprawnej lub decyzji dotyczącej zbycia/przekazania nieruchomości uwzględnia jej przeznaczenie w planach zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku ich braku w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

3. Obrót nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy nie wymaga podejmowania odrębnych uchwał za wyjątkiem zastrzeżeń zawartych w niniejszej uchwale.

Rozdział 2.

Zasady nabywania nieruchomości do gminnego zasobu nieruchomości

§ 7. Wójt nabywa nieruchomości do gminnego zasobu, jeżeli:

1. są one niezbędne dla celów publicznych i prawnych Gminy, a w szczególności w związku: 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.

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

2. Cena nabycia nieruchomości może być zapłacona jednorazowo w ramach posiadanych środków w budżecie Gminy, lub rozłożona na raty. Oprocentowanie niezapłaconych rat rozstrzyga umowa stron.

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

- 1) nabycia nieruchomości, która obciążona jest istotnymi prawami lub znacznymi wierzytelnościami osób trzecich i jej nabycie nie powoduje wygaśnięcia tych praw lub wierzytelności;
- 2) zamiany nieruchomości, zamiany prawa użytkowania wieczystego na własność nieruchomości oraz zamiana 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.

Rozdział 3.

Zasady sprzedaży nieruchomości, oddawania nieruchomości w użytkowanie wieczyste

§ 9. Nieruchomości stanowiące własność Gminy sprzedaje się lub oddaje w użytkowanie wieczyste w drodze przetargu na zasadach przewidzianych w ustawie. O wyborze formy przetargu decyduje Wójt.

§ 10. Zgody Rady wyrażonej odrębną uchwałą wymagają:

1. wszelkie formy przekazania nieruchomości Gminy w drodze darowizny;
2. sprzedaż nieruchomości Gminy Skarbowi Państwa lub innym jednostkom samorządu terytorialnego za cenę niższą niż wartość określona przez rzeczoznawcę majątkowego oraz oddanie nieodpłatnie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste Skarbowi Państwa lub innym jednostkom samorządu terytorialnego;
3. zrzeczenie się własności lub użytkowania wieczystego nieruchomości odpowiednio na rzecz Skarbu Państwa lub innej jednostki samorządowej.

§ 11. W uzasadnionych przypadkach Wójt, kierując się położeniem nieruchomości, jej szczególnym przeznaczeniem w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub innymi ważnymi względami oraz przepisami szczególnymi może przeznaczyć ją do oddania w użytkowanie wieczyste.

Dotyczy to w szczególności gruntów:

1. niezabudowanych, a przeznaczonych do zabudowy;
2. zabudowanych obiektami budowlanymi przeznaczonymi do przebudowy, nadbudowy, rozbudowy, kapitalnego remontu lub rozbiórki;
3. zabudowanych obiektami zabytkowymi wymagających odbudowy lub remontu;
4. nieruchomości gruntowych na rzecz Spółdzielni i innych osób prawnych, które w dniu 5 grudnia 1990 r. były użytkownikami tych gruntów.

§ 12. 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, 4 i innych upoważnień wynikających z niniejszej uchwały.

2. Zwalnia się z obowiązku zbycia w drodze przetargu nieruchomości gruntowe przeznaczone 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. Zwalnia się z obowiązku zbycia w drodze przetargu ułamkowe części budynków mieszkalnych, obejmujących nie wydzielone lokale mieszkalne, na które najemca posiada umowę najmu.

4. Zwalnia się z obowiązku zbycia w drodze przetargu nieruchomości w sytuacjach wymienionych w art. 37 pkt 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

5. Przepisu ust. 2 nie stosuje się w przypadku, gdy o nabycie tej samej nieruchomości ubiega się więcej niż jeden podmiot spełniający powyższe warunki.

§ 13. Wysokość stawek procentowych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego jest uzależniona od określonego w umowie celu, na jaki nieruchomość gruntowa została oddana i wynosi:

1. za nieruchomości gruntowe oddane na cele obronności i bezpieczeństwa państwa, w tym ochrony przeciwpożarowej - 0,3% ceny;

2. za nieruchomości gruntowe pod budowę obiektów sakralnych wraz z budynkami towarzyszącymi, plebanii w parafiach diecezjalnych i zakonnych, archiwów i muzeów diecezjalnych, seminariów duchownych, domów zakonnych oraz siedzib naczelnych władz kościołów i związków wyznaniowych - 0,3% ceny;

3. za nieruchomości gruntowe na działalność charytatywną oraz na niezarobkową działalność: opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, wychowawczą, naukową lub badawczo-rozwojową - 0,3% ceny;

4. za nieruchomości gruntowe oddane na cele rolne - 1% ceny;

5. za nieruchomości gruntowe, na których położone są garaże lub stanowiska postojowe niewykorzystywane do prowadzenia działalności gospodarczej albo nieruchomości przeznaczone na te cele - 1% ceny;

6. za nieruchomości gruntowe oddane na cele mieszkaniowe, na realizację urządzeń infrastruktury technicznej i innych celów publicznych oraz działalność sportową - 1% ceny;

7. za nieruchomości gruntowe na działalność turystyczną - 2% ceny;

8. za pozostałe nieruchomości gruntowe - 8% ceny.

Rozdział 4.

Przekazywanie nieruchomości w użytkowanie, użyczenie, dzierżawę, najem oraz ich obciążenie na podstawie innych tytułów prawnych

§ 14. 1. Wójt może przekazywać nieruchomości osobom prawnym, osobom fizycznym oraz jednostkom organizacyjnym nie posiadającym osobowości prawnej i jednostkom pomocniczym w użytkowanie, użyczenie, najem, dzierżawę oraz udostępniać je na podstawie innych tytułów prawnych.

2. Warunki i opłaty z tytułu korzystania z nieruchomości ustala się w drodze umowy zawartej z osobami wymienionymi w ust. 1.

§ 15. 1. Wójt może bez zgody Rady Gminy zawierać wszelkie umowy o przekazanie w użytkowanie, dzierżawę, najem lub użyczenie nieruchomości, na okres nie dłuższy niż 3 lata oraz zawierać kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość.

2. Wójt Gminy może bez zgody Rady Gminy przedłużać już zawarte umowy o użytkowanie, dzierżawę, najem lub użyczenie nieruchomości w trybie bez przetargowym na okres nie dłuższy niż trzy lata jeżeli dotychczasowy najemca lub dzierżawca spełni łącznie następujące warunki:

- 1) złoży pisemny wniosek przed wygaśnięciem umowy;
- 2) korzysta z przedmiotu najmu lub dzierżawy w sposób zgodny z postanowieniami umowy;
- 3) zawarcie umowy nie jest sprzeczne z zamierzeniami inwestycyjnymi i gospodarczymi gminy;
- 4) wyrazi zgodę na zaproponowaną stawkę czynszu i opłat eksploatacyjnych;

5) nie posiada żadnych zaległości pieniężnych z tytułu dzierżawy lub najmu nieruchomości.

3. Ustępu 2 nie stosuje się, jeżeli o nabycie nieruchomości ubiega się więcej niż jeden podmiot spełniający warunki określone w tym ustępie.

§ 16. Zasady organizowania przetargu na oddanie nieruchomości w użytkowanie, dzierżawę lub najem określi zarządzeniem Wójt Gminy.

§ 17. W przypadku przeprowadzenia postępowania przetargowego stawki ustalone przez Wójta w drodze zarządzenia, stanowią minimalną cenę wywoławczą w przetargu.

Rozdział 5.

Przekazywanie nieruchomości komunalnych jednostkom organizacyjnym gminy oraz warunki z ich korzystania

§ 18. 1. Nieruchomości stanowiące własność Gminy mogą być przez Wójta przekazywane jednostkom organizacyjnym Gminy nie posiadającym osobowości prawnej w trwały zarząd na cele związane z realizacją zadań własnych Gminy i związane z działalnością tych jednostek określone aktem o utworzeniu jednostki oraz statutem.

2. W przypadku przekazywania nieruchomości jednostce organizacyjnej w trwały zarząd, warunki korzystania z nieruchomości może ustalić Rada Gminy w drodze uchwały.

3. Trwały zarząd na rzecz jednostki organizacyjnej ustanawia Wójt zgodnie z art. 45, art. 82 oraz 83 ustawy, w drodze decyzji, z zastrzeżeniem art. 60 ust. 3.

4. Zarządca ma prawo zabudować, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, modernizacji obiektów budowlanych zgodnie z ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, z zastrzeżeniem ust. 4.

5. Prace budowlane wymienione w ust. 3 Zarządca może dokonać tylko wówczas gdy w budżecie Gminy zostaną zaplanowane środki na ten cel lub Zarządca własnym staraniem uzyska środki finansowe pozwalające co najmniej w 70% sfinansować zaplanowaną inwestycję. W każdym z przypadków na zagospodarowanie nieruchomości wymagana jest zgoda Wójta.

Rozdział 6.

Zasady ustalania bonifikat i warunków ich stosowania przy przekazywaniu w trwały zarząd

§ 19. W przypadku przekazywania nieruchomości komunalnej jednostce organizacyjnej, nie posiadającej osobowości prawnej w trwały zarząd Wójt może udzielić bonifikaty od pierwszej opłaty i opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu w wysokości do 100% na:

1. realizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz realizację innych celów publicznych i zadań własnych Gminy, a także pod budownictwo mieszkaniowe i zabudowanych budynkami mieszkalnymi.

2. prowadzenie działalności charytatywnej, opiekuńczej, kulturalnej, badawczo-rozwojowej, wychowawczej, sportowo-turystycznej, przez jednostki organizacyjne realizujące cele niezwiązane z działalnością zarobkową.

Rozdział 7.

Przepisy końcowe

§ 20. W sprawach wszczętych, a nie zakończonych stosuje się przepisy niniejszej uchwały.

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kamienna Góra.

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

Przewodniczący Rady Gminy:
Piotr Pawlik