



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŚWIĘTOKRZYSKIEGO

Kielce, dnia 29 listopada 2024 r.

Poz. 4260

UCHWAŁA NR X/ 58/ 2024 RADY MIEJSKIEJ W SZYDLÓWIE

z dnia 27 listopada 2024 r.

w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi mienie Gminy Szydłów

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 2024 r. poz.1465 ze zmianami) oraz art. 13, art. 18, art. 37 ust. 1-4a, art. 67 ust. 1, art. 68 ust. 1 pkt 1 oraz ust. 1b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz.1145 ze zmianami), Rada Miejska w Szydłowie uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. Uchwała określa zasady gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Szydłów w zakresie nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony w tym, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat, zawiera się kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość.

§ 2. Ilekcrc w uchwale jest mowa o:

- a) ustawie o gospodarce nieruchomościami - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 ze zmianami),
- b) Burmistrzowi - należy przez to rozumieć Burmistrza Miasta i Gminy Szydłów,
- c) Radzie lub Radzie Miejskiej - należy przez to rozumieć Radę Miejską w Szydłowie,
- d) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Szydłów.

§ 3. Gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje Burmistrz Miasta i Gminy Szydłów, w oparciu o odpowiednie ustawy i zasady określone niniejszą Uchwałą, o ile przepisy szczególne nie stanowią inaczej.

Rozdział 2. Nabywanie nieruchomości

§ 4. 1. Burmistrz nabywa nieruchomości stanowiące własność osób fizycznych, osób prawnych i jednostek organizacyjnych nieposiadających osobowości prawnej oraz przysługujące tym osobom prawo użytkowania wieczystego nieruchomości:

- a) na tworzenie gminnego zasobu nieruchomości,
- b) na realizację celów publicznych,
- c) na potrzeby inwestycyjne,
- d) na inne cele związane z realizacją zadań własnych gminy.

2. Nabycie nieruchomości może nastąpić w drodze:

- a) zakupu,
- b) zamiany,
- c) wywłaszczenia,
- d) przyjęcia darowizny lub spadku,
- e) nieodpłatnego nabycia w drodze decyzji administracyjnej,
- f) innych czynności prawnych.

§ 5. 1. Nabywanie nieruchomości następuje w ramach kwoty przewidzianej na ten cel w uchwale budżetowej.

2. Warunki nabywania nieruchomości ustala się w drodze rokowań, które przeprowadza Burmistrz.

3. Cenę nabycia nieruchomości ustala się podczas rokowań, o których mowa w ust. 2, bez konieczności sporządzania operatu szacunkowego wyceny nieruchomości.

§ 6. 1. Do nabycia przez Gminę nieruchomości niezbędna jest zgoda Rady Miejskiej, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Uprzedniej zgody Rady, z zastrzeżeniem ust. 3, nie wymaga:

- a) odpłatne nabycie nieruchomości o cenie transakcji nieprzekraczającej równowartości 100.000,00 zł,
- b) odpłatne nabycie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, którego cena transakcji nie przekracza równowartości 100.000,00 zł,
- c) odpłatne nabycie prawa użytkowania wieczystego wraz z nabyciem budynków lub części takich budynków stanowiących odrębny przedmiot własności, jeśli łączna cena transakcji tych praw nie przekracza równowartości 100.000,00 zł,
- d) nieodpłatne nabycie przez Burmistrza na rzecz Gminy prawa własności lub użytkowania wieczystego nieruchomości, w celu realizacji zadań gminy.

3. Zgoda Rady wymagana jest każdorazowo w przypadku nabycia nieruchomości obciążonej hipoteką, w tym również nieodpłatnego nabycia takiej nieruchomości.

Rozdział 3. Zbywanie nieruchomości gruntowych

§ 7. 1. Burmistrz zbywa nieruchomości w drodze:

- a) sprzedaży,
- b) oddania w użytkowanie wieczyste,
- c) darowizny,
- d) zamiany,
- e) przyznania w ramach odszkodowania nieruchomości zamiennej.

2. Do zbycia przeznaczają się nieruchomości znajdujące się w gminnym zasobie nieruchomości, które są niezbędne dla rozwoju, prawidłowego funkcjonowania i wykonywania zadań własnych lub zleconych gminy oraz których zbycie rokuje lepsze wykorzystanie gospodarcze przez inne podmioty.

§ 8. Sprzedaż lub oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości następuje w drodze przetargu lub w drodze bezprzetargowej, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami, a o wyborze formy przetargu każdorazowo decyduje Burmistrz, kierując się interesem Gminy.

§ 9. 1. Zawierając umowy użytkowania wieczystego, Burmistrz określa sposób zagospodarowania nieruchomości i terminy rozpoczęcia i zakończenia robót, w tym rozpoczęcia i zakończenia remontu lub rozbiórki.

2. W przypadku niedotrzymania przez użytkownika wieczystego warunków i terminów określonych umową, Burmistrz obowiązany jest żądać rozwiązania umowy.

3. Nieruchomości oddane w użytkowanie wieczyste, mogą być sprzedane na rzecz użytkownika wieczystego po ich zagospodarowaniu w sposób określony w umowie o oddanie w użytkowanie wieczyste.

4. Ustala się stawkę procentową pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego w wysokości minimum 15 % wartości nieruchomości.

§ 10. 1. Cenę nieruchomości ustala się na podstawie jej wartości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym, zgodnie z zasadami określonymi w ustawie o gospodarce nieruchomościami.

2. Kosztami sporządzenia umowy notarialnej obciążany jest nabywca nieruchomości, za wyjątkiem przypadków, o których mowa w §7, ust. 1, lit „d” i „e”, gdzie strony tej umowy partycypują w kosztach jej zawarcia w częściach równych.

Rozdział 4.

Przekazywanie nieruchomości w najem lub dzierżawę

§ 11. Nieruchomości z gminnego zasobu mogą być wydzierżawiane lub wynajmowane, jeśli jest to ekonomicznie i gospodarczo uzasadnione.

§ 12. Okres dzierżawy lub najmu określa się biorąc pod uwagę w szczególności:

- a) przeznaczenie i sposób zagospodarowania nieruchomości,
- b) konieczność poniesienia niezbędnych nakładów inwestycyjnych w celu korzystania z nieruchomości,
- c) przydatność i korzyść społeczną wynikającą z wydzierżawienia lub najmu.

§ 13. 1. Przedmiotem dzierżawy lub najmu może być nieruchomość lub jej część.

2. Warunkiem koniecznym do zawarcia umowy dzierżawy lub najmu jest brak zaległości finansowych z tytułu dzierżawy lub najmu.

3. Dzierżawa nieruchomości następuje w drodze przetargu lub w drodze bezprzetargowej, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa.

§ 14. Oddanie nieruchomości w najem lub dzierżawę następuje na wniosek zainteresowanego, na warunkach określonych szczegółowo w umowie dzierżawy/najmu.

§ 15. Stawki czynszu najmu i dzierżawy określa Burmistrz Miasta i Gminy Szydłów w drodze zarządzenia.

Rozdział 5.

Oddawanie nieruchomości w trwały zarząd

§ 16. Nieruchomości, które stanowią mienie gminy mogą być oddawane gminnym jednostkom organizacyjnym nieposiadającym osobowości prawnej w trwały zarząd, na pisemny i uzasadniony wniosek jednostki.

Rozdział 6.

Zasady obciążania nieruchomości

§ 17. 1. Nieruchomości mogą być obciążone ograniczonymi prawami rzeczowymi.

2. Obciążenie nieruchomości prawem użytkowania, służebnością gruntową oraz służebnością przesyłu następuje za wynagrodzeniem, z zastrzeżeniem ust. 3.

3. Nieruchomości mogą być obciążane bez wynagrodzenia na rzecz jednostek samorządu terytorialnego i Skarbu Państwa.

4. Odpłatność za ustanowienie służebności gruntowej i służebności przesyłu ustalana będzie na podstawie wykonanego przez rzeczoznawcę majątkowego operatu szacunkowego określającego jednorazową opłatę za ustanowienie służebności.

5. Nie ustanawia się służebności gruntowych i służebności przesyłu na nieruchomościach stanowiących drogi gminne i wewnętrzne, dla których zastosowanie mają przepisy dotyczące pasów drogowych zawartych w ustawie z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 320 ze zmianami).

6. Zgody Rady wymaga:

- a) obciążenie hipoteką nieruchomości gminnych,
- b) wniesienie nieruchomości jako aportu do spółki.

§ 18. 1. Upoważnia się Burmistrza Miasta i Gminy Szydłów do obciążania nieruchomości stanowiących własność Gminy, bez uprzedniej zgody Rady Miejskiej, służebnościami przesyłu na rzecz przedsiębiorców, którzy zamierzają wybudować, lub których własność stanowią urządzenia, o których mowa w art. 49 § 1 Kodeksu Cywilnego, tj. służące do doprowadzania lub odprowadzania płynów, pary, gazu, energii elektrycznej oraz inne urządzenia przesyłowe nienależące do części składowych nieruchomości, jeśli wchodzi w skład przedsiębiorstwa z zachowaniem zasad określonych w niniejszej uchwale.

2. Ustala się zasady obciążania służebnościami przesyłu nieruchomości stanowiących własność Gminy Szydłów:

- a) służebność przesyłu może być ustanowiona na wniosek przedsiębiorcy lub z urzędu, gdy jest to niezbędne oraz gospodarczo, społecznie i ekonomicznie uzasadnione i gdy nie utrudnia wykonania zadań własnych Gminy,
- b) służebność przesyłu będzie polegać na prawie korzystania z nieruchomości będącej własnością Gminy w zakresie niezbędnym do eksploatacji, naprawy i konserwacji urządzeń przesyłowych,
- c) służebność powinna w jak najmniejszym stopniu utrudniać korzystanie z nieruchomości obciążonej poprzez wykorzystanie istniejącego na nieruchomości układu komunikacyjnego oraz poprzez jej ustanowienie w miarę możliwości wzdłuż granic nieruchomości,
- d) ustanowienie służebności przesyłu nastąpi za wynagrodzeniem ustalonym przez rzeczoznawcę w operacie szacunkowym i na podstawie jednostronnego oświadczenia woli właściciela nieruchomości złożonego w formie aktu notarialnego.

3. Nieruchomości można udostępniać pod lokalizację infrastruktury technicznej na podstawie innych niż służebność przesyłu tytułów prawnych, takich jak najem lub dzierżawa, na zasadach określonych w niniejszej uchwale.

4. Zawarcie umowy najmu lub dzierżawy nieruchomości pod lokalizację infrastruktury technicznej następuje po wcześniejszym uzgodnieniu przez Burmistrza Miasta i Gminy Szydłów projektu lokalizacji tej infrastruktury, bez konieczności uzyskiwania dodatkowej zgody Rady.

Rozdział 7.

Zasady udzielania bonifikat przy sprzedaży dotychczasowym najemcom nieruchomości stanowiących własność gminy, zbywanych na cele mieszkaniowe

§ 19. 1. Wyraża się zgodę na udzielanie przez Burmistrza Miasta i Gminy Szydłów dotychczasowym najemcom nieruchomości stanowiących własność gminy, zbywanych na cele mieszkaniowe bonifikat od ceny sprzedaży nieruchomości, ustalonej na podstawie wartości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego, gdy najemca ubiegający się o jego nabycie legitymuje się:

- a) okresem najmu trwającym od 5 lat do 15 lat - bonifikata wynosi 30%,
- b) okresem najmu trwającym ponad 15 lat - bonifikata wynosi 45%.

2. Określa się następujące warunki udzielania bonifikat przy sprzedaży na rzecz najemców nieruchomości na cele mieszkalne:

- a) najem trwa dłużej niż 5 lat licząc od dnia zawarcia umowy o najem,
- b) najemca, na dzień podpisania protokołu uzgodnień dotyczącego nabycia nieruchomości nie zalega z zapłatą czynszu lub innymi opłatami związanymi z nieruchomością.

3. Wysokość bonifikat określonych w ust. 1 obowiązuje w przypadku, gdy nabywca dokona jednorazowej zapłaty ceny sprzedaży.

4. W przypadku gdy nabywca będzie dokonywał zapłaty ceny sprzedaży w ratach, wysokość bonifikaty określonej w ust. 1 zmniejsza się o 5%.

Rozdział 8. Postanowienia końcowe

§ 20. Traci moc Uchwała Nr LXII/ 358/ 2023 Rady Miejskiej w Szydłowie z dnia 27 listopada 2023 r. w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi mienie Gminy Szydłów.

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Szydłów.

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

Wiceprzewodniczący Rady
Miejskiej w Szydłowie

Zbigniew Głogowski