



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO

Kraków, dnia 6 czerwca 2022 r.

Poz. 3955

OBWIESZCZENIE NR 18/2022 RADY MIEJSKIEJ W ANDRYCHOWIE

z dnia 26 maja 2022 roku

w sprawie ogłoszenia tekstu jednolitego Uchwały Rady Miejskiej w Andrychowie w sprawie przyjęcia zasad nabywania nieruchomości do gminnego zasobu nieruchomości oraz gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi mienie Gminy Andrychów.

Na podstawie art. 16 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (Dz.U. z 2019 r. poz. 1461) ogłasza się tekst jednolity uchwały Nr XXIV-235-16 Rady Miejskiej w Andrychowie z dnia 30 czerwca 2016 r. w sprawie przyjęcia zasad nabywania nieruchomości do gminnego zasobu nieruchomości oraz gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi mienie Gminy Andrychów (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z dnia 11 lipca 2016 r. poz. 4190), zmienionej uchwałą Nr XXXIV-267-21 Rady Miejskiej w Andrychowie z dnia 27 maja 2021 r. (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z dnia 2 czerwca 2021 r. poz. 3168)

- zgodnie z brzmieniem załącznika do niniejszego obwieszczenia.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Roman Babski

Załącznik do obwieszczenia Nr 18/2022
Rady Miejskiej w Andrychowie
z dnia 26 maja 2022 r.

**Uchwała Nr XXIV-235-16
Rady Miejskiej w Andrychowie
z dnia 30 czerwca 2016 r.
w sprawie przyjęcia zasad nabywania nieruchomości do gminnego zasobu nieruchomości oraz
gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi
mienie Gminy Andrychów.**

- TEKST JEDNOLITY-

**UCHWAŁA NR XXIV-235-16
RADY MIEJSKIEJ W ANDRYCHOWIE
z dnia 30 czerwca 2016 r.
w sprawie przyjęcia zasad nabywania nieruchomości do gminnego zasobu nieruchomości oraz
gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi
mienie Gminy Andrychów.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016r. poz. 446) oraz art. 25 ust. 1 i ust. 2 w związku z art. 23, art. 34 ust. 6, art. 37 ust. 4, art. 68 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2015r., poz. 1774 z późn. zm.) Rada Miejska w Andrychowie uchwala, co następuje:

§ 1.

1. Przyjmuje się zasady dotyczące:

- a) nabywania nieruchomości do gminnego zasobu nieruchomości, zwanego dalej „zasobem”;
- b) zbywania nieruchomości stanowiących mienie Gminy Andrychów;
- c) obciążania nieruchomości gminnych;
- d) wydzierżawiania i wynajmowania nieruchomości gminnych;
 - w brzmieniu określonym w załączniku do uchwały.

2. Zasady, o których mowa w ust. 1 lit. c i d, nie dotyczą nieruchomości stanowiących drogi publiczne w rozumieniu ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (Dz.U. z 2015r., poz. 460 z późn. zm.).

§ 2.

Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały tracą moc uchwały Rady Miejskiej w Andrychowie:

- 1) Nr XXXVII/342/01 z dnia 27 czerwca 2001r. w sprawie przyjęcia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości stanowiących mienie Gminy Andrychów wraz z uchwałami zmieniającymi:
 - Nr XXXVIII/357/01 z dnia 25 lipca 2001r. w sprawie zmiany uchwały Nr XXXVII-342-01 Rady Miejskiej w Andrychowie z dnia 27 czerwca 2001r. w sprawie przyjęcia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości stanowiących mienie Gminy Andrychów oraz ich wydzierżawiania i wynajmowania na okres dłuższy niż trzy lata;
 - Nr XXXIV-312-05 z dnia 30 czerwca 2005r. w sprawie zmiany uchwały Nr XXXVII-342-01 Rady Miejskiej w Andrychowie z dnia 27 czerwca 2001r. w sprawie przyjęcia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości stanowiących mienie Gminy Andrychów oraz ich wydzierżawiania i wynajmowania na okres dłuższy niż trzy lata;
 - Nr LII-491-14 z dnia 30 października 2014r. w sprawie zmiany uchwały Nr XXXVII-342-01 Rady Miejskiej w Andrychowie z dnia 27 czerwca 2001r. w sprawie przyjęcia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości stanowiących mienie Gminy Andrychów;

- 2) Nr XXXIV/313/05 z dnia 30 czerwca 2005r. w sprawie zasad wynajmowania nieruchomości stanowiących mienie Gminy Andrychów na okres dłuższy niż trzy lata wraz z uchwałami zmieniającymi:
- Nr XXII-201-08 z dnia 26 czerwca 2008r. w sprawie zmiany Uchwały Nr XXXIV-313-05 Rady Miejskiej w Andrychowie z dnia 30 czerwca 2005r. w sprawie zasad wynajmowania nieruchomości stanowiących mienie Gminy Andrychów na okres dłuższy niż trzy lata;
 - Nr XXVI-223-08 z dnia 30 października 2008r. w sprawie zmiany Uchwały Nr XXXIV-313-05 Rady Miejskiej w Andrychowie z dnia 30 czerwca 2005r. w sprawie zasad wynajmowania nieruchomości stanowiących mienie Gminy Andrychów na okres dłuższy niż trzy lata;
- 3) Nr XXXIV/314/05 z dnia 30 czerwca 2005r. w sprawie zasad wydzierżawiania nieruchomości stanowiących mienie Gminy Andrychów na okres dłuższy niż trzy lata wraz z uchwałą zmieniającą:
- Nr XXVI-224-08 z dnia 30 października 2008r. w sprawie zmiany Uchwały XXXIV-314-05 Rady Miejskiej w Andrychowie z dnia 30 czerwca 2005r. w sprawie zasad wydzierżawiania nieruchomości stanowiących mienie Gminy Andrychów na okres dłuższy niż trzy lata;
- 4) Nr XXXVII-350-05 z dnia 27 października 2005r. w sprawie ustalenia zasad sprzedaży lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Andrychów.

§ 3.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Andrychowa.

§ 4.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Roman Babski

Załącznik Nr 1 do Załącznika

Zasady nabywania nieruchomości do zasobu oraz gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi mienie Gminy Andrychów**Rozdział I - Postanowienia ogólne****§ 1.**

Ileć w niniejszych zasadach będzie mowa o:

- 1) *ustawie* - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015r. poz. 1774 z późn. zm.);
- 2) *jednostce organizacyjnej* - należy przez to rozumieć samorządową jednostkę organizacyjną nieposiadającą osobowości prawnej;
- 3) *celach publicznych* - należy przez to rozumieć cele wymienione w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015r. poz. 1774 z późn. zm.) i w innych ustawach szczególnych;
- 4) *Gminie* - należy przez to rozumieć Gminę Andrychów;
- 5) *Burmistrzu* – należy przez to rozumieć Burmistrza Andrychowa;
- 6) *Radzie* – należy przez to rozumieć Radę Miejską w Andrychowie;
- 7) *Komisji* - należy przez to rozumieć Komisję Rady Miejskiej właściwą do opiniowania spraw związanych z gospodarowaniem nieruchomościami.

§ 2.

1. Burmistrz zobowiązany jest do gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki, zgodnie z przepisami ustawy, przepisami szczególnymi oraz postanowieniami niniejszej uchwały, a w szczególności do:

- a) dokonywania wyboru formy prawnej przekazywania nieruchomości;
- b) przeprowadzania postępowania przewidzianego przepisami prawa;
- c) nabywania nieruchomości do zasobu gminnego w przypadkach uzasadnionych interesem Gminy.

2. Burmistrz w sprawach gospodarowania nieruchomościami wydaje zarządzenia.

Rozdział II - Nabywanie, zbywanie i obciążanie nieruchomości***Nabywanie nieruchomości*****§ 3.**

1. Burmistrz może nabywać odpłatnie prawa do nieruchomości gruntowych stanowiących własność lub pozostających w użytkowaniu wieczystym osób fizycznych, prawnych i podmiotów nie posiadających osobowości prawnej, o powierzchni do 1 500 m², w tym zabudowanych budynkami, jak również nieruchomości budynkowe, lokalowe i spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

2. Burmistrz może nabywać nieodpłatnie, bez żadnych ograniczeń co do powierzchni nieruchomości i ich rodzaju, prawa, o których mowa w ust. 1.

3. Nabycie nieruchomości, o których mowa w ust. 1 i 2, następuje w związku z:

- a) koniecznością realizacji zadań własnych;
- b) koniecznością realizacji celów publicznych i inwestycyjnych;
- c) koniecznością poprawy warunków zagospodarowania nieruchomości gminnych, w tym tworzenia zwartego kompleksu nieruchomości gruntowych;

d) obowiązkami wynikającymi z przepisów szczególnych.

4. Warunki nabycia nieruchomości ustala się w drodze negocjacji, a w przypadkach szczególnie uzasadnionych potrzebami Gminy, nabycie może nastąpić w drodze przetargu, za cenę nieprzekraczającą kwotę określoną na ten cel w uchwale budżetowej.

5. Gmina może wziąć udział w przetargu bądź w negocjacjach, jeśli planowana transakcja ma pokrycie w budżecie Gminy.

Zbycie nieruchomości

§ 4.

1. Wyraża się zgodę na zbywanie przez Burmistrza - pod dowolnym tytułem z wyjątkiem nieodpłatnego - nieruchomości niezabudowanych i zabudowanych częściami budynków, o ile zbycie to służy doprowadzeniu do zgodności stanu prawnego ze stanem posiadania, a Gmina nie ponosiła żadnych wydatków na budynki, jeżeli powierzchnia nieruchomości nie przekracza 1 000 m² – stosownie do przepisów ustawy i postanowień § 7 niniejszej uchwały.

2. Zamiany nieruchomości dokonuje się w przypadkach uzasadnionych interesami Gminy, w szczególności ze względu na:

- a) konieczność realizacji zadań własnych;
- b) konieczność realizacji celów publicznych i inwestycyjnych;
- c) konieczność poprawy warunków zagospodarowania nieruchomości gminnych, w tym tworzenie zwartego kompleksu nieruchomości gruntowych;
- d) zniesienie współwłasności nieruchomości, w których Gmina jest współwłaścicielem;
- e) obowiązki wynikające z przepisów szczególnych.

3. Warunki zamiany nieruchomości uzgadnia się w drodze negocjacji.

4. Zamiany nieruchomości nie dotyczy ograniczenie obszarowe wynikające z ust. 1.

Sprzedaż lokali użytkowych

§ 5.

1. Do sprzedaży mogą zostać przeznaczone – za uprzednią zgodą Rady - lokale użytkowe, znajdujące się w gminnych budynkach jedno- i wielolokalowych wraz z odpowiadającą im częścią ułamkową gruntu.

2. Pierwszeństwo do nabycia lokali użytkowych przyznaje się ich najemcom przy równoczesnym spełnieniu przez nich - z zastrzeżeniem ust. 3 - następujących warunków:

- a) stosunek najmu trwa nieprzerwanie co najmniej przez 10 lat;
- b) najemca nie posiada zaległości finansowych wobec Gminy Andrychów;
- c) najemca złoży pisemne oświadczenie o wykupie nieruchomości za podaną cenę w terminie do 1 miesiąca od dnia pisemnego powiadomienia o możliwości nabycia.

3. Warunku określonego w ust. 2 lit. a) nie stosuje się w przypadku sprzedaży lokalu na rzecz przedsiębiorcy będącego właścicielem urządzeń służących do doprowadzania lub odprowadzania płynów, pary, gazu, energii elektrycznej oraz innych urządzeń podobnych nie stanowiących części składowych nieruchomości.

4. Jeżeli podmiot, któremu przysługuje pierwszeństwo do nabycia lokalu użytkowego, nie złoży w terminie oświadczenia, o którym mowa w ust. 2 lit. c), lokal może być zbyty w drodze przetargu.

Obciążanie nieruchomości

§ 6.

1. Udziela się zgody Burmistrzowi na obciążanie nieruchomości gminnych ograniczonymi prawami rzeczowymi poprzez:

- a) ustanawianie służebności gruntowej, osobistej lub przesyłu;
- b) ustanawianie hipoteki.

2. Nieruchomość może zostać obciążana ograniczonym prawem rzeczowym wyłącznie, gdy jest to niezbędne i nie utrudni to wykonywania zadań własnych gminy.

3. Obciążanie nieruchomości gminnych następuje zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa za wynagrodzeniem, chyba że ograniczone prawo rzeczowe zostaje ustanowione na rzecz Skarbu Państwa lub innej jednostki samorządu terytorialnego.

Rozdział III - Bonifikaty

Bonifikaty

§ 7.

1. Rada wyraża zgodę na udzielenie przez Burmistrza bonifikat w przypadku sprzedaży nieruchomości w oparciu o niniejszą uchwałę, o ile zbycie będzie następowало:

- a) na cele mieszkaniowe, na realizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz innych celów publicznych;
- b) na rzecz osoby, o której mowa w art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy, z zastrzeżeniem, że nieruchomość przyległa jest przeznaczona lub wykorzystywana na cele mieszkaniowe;
- c) w wyniku uwzględnienia roszczeń, o których mowa w art. 209a ust. 1 i 2 ustawy.

2. Udzielona bonifikata nie może przekraczać w przypadkach określonych w ust. 1 lit. a) i b) - 60% ceny sprzedaży, a w przypadkach określonych w ust. 1 lit. c) - 90% ceny sprzedaży.

Rozdział IV – Wyzierżawianie i wynajmowanie nieruchomości

Postanowienia wspólne

§ 8.

1. Burmistrz wydzierżawia nieruchomości gminne zabudowane i niezabudowane oraz wynajmuje komunalne lokale użytkowe i inne obiekty budowlane na czas nieoznaczony lub oznaczony dłuższy niż 3 lata.

2. Wyzierżawianie lub wynajmowanie nieruchomości, o których mowa w ust. 1, następuje w drodze przetargu lub w drodze bezprzetargowej.

3. W przypadku negatywnego wyniku 2-ch kolejnych przetargów, stawka czynszu może być obniżona do 40% w stosunku do stawki określonej w zarządzeniu.

Wyzierżawianie nieruchomości

§ 9.

1. Burmistrz ustala w drodze zarządzenia stawki czynszu z tytułu dzierżawy nieruchomości gminnych.

2. Ustalone stawki czynszu będą stanowiły podstawę do:

- ustalenia ceny wywoławczej do przetargu;
- aktualizacji stawki w umowach już zawartych;
- ustalenia czynszu przy bezprzetargowym oddawaniu nieruchomości w dzierżawę oraz w drodze rokowań.

§ 10.

1. Wyraża się zgodę na odstąpienie od przeprowadzenia przetargu przy oddawaniu nieruchomości w dzierżawę na czas nieoznaczony lub na okres przekraczający 3 lata w następujących przypadkach:

- a) na rzecz dotychczasowych dzierżawców nieruchomości;
- b) na rzecz osoby, która nabyła obiekt budowlany (np. kiosk, pawilon, garaż) od dotychczasowego dzierżawcy - wówczas umowa spisana zostanie na czas na, jaki była zawarta z poprzednim właścicielem obiektu (z uwzględnieniem czasu trwania umowy – w przypadku umów zawartych na czas oznaczony);
- c) w celu regulacji władania nieruchomościami bezpośrednio przyległymi do nieruchomości stanowiących współwłasność właścicieli tworzących wspólnoty mieszkaniowe;
- d) na cele rolne, ogrodnicze, urządzenie zieleńców i ogródków przydomowych;
- e) w celu poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej lub jej części;
- f) w celu urządzenia dróg dojazdowych;
- g) na rzecz osoby lub jej następcy prawnego, która na podstawie pozwolenia na budowę wybudowała na gruncie gminnym obiekt budowlany trwale lub nietrwale związany z gruntem;
- h) na cele publiczne;
- i) na rzecz klubów sportowych i stowarzyszeń z terenu Gminy Andrychów;
- j) na rzecz jednostek organizacyjnych jednostek samorządu terytorialnego i Skarbu Państwa;
- k) w przypadku negatywnego wyniku 2-ch kolejnych przetargów.

2. Przewidziana w ust. 1 regulacja obejmuje także następców prawnych dzierżawców.

3. Bezprzetargowe wydzierżawianie nieruchomości gminnych w innych przypadkach niż opisane wyżej wymaga każdorazowo uzyskania pozytywnej opinii Komisji.

Wynajmowanie nieruchomości

§ 11.

1. Burmistrz w drodze zarządzenia ustala stawki czynszu za najem lokali użytkowych i innych obiektów budowlanych, w oparciu o średnie ceny wynajmu obowiązujące w danej branży w zakresie lokali i obiektów będących w zasobie Gminy Andrychów.

2. Wysokość stawek w danej branży może zostać zróżnicowana w zależności od obszaru, na jakim położone są lokale i obiekty, o których mowa w ust. 1.

3. Ustalone stawki będą stanowiły podstawę do:

- ustalenia wysokości stawki wywoławczej czynszu do przetargu;
- ustalenia stawki czynszu przy bezprzetargowym oddawaniu w najem oraz w drodze rokowań.

§ 12.

1. Wyraża się zgodę na odstąpienie od przeprowadzenia przetargu przy oddawaniu lokali użytkowych i innych obiektów budowlanych w najem na czas nieoznaczony lub na okres przekraczający 3 lata w następujących przypadkach:

- a) lokali usytuowanych w budynku przy ul. Starowiejskiej 22b w Andrychowie;
- b) przejścia najemcy na emeryturę, rentę lub w przypadku jego zgonu - lokal może być oddany bez przetargu współmałżonkowi lub zstępnemu najemcy, jeżeli będzie kontynuowana poprzednia działalność, a osoba uprawniona do zawarcia umowy najmu wyrazi pisemną wolę wstąpienia w prawa i obowiązki dotychczasowego najemcy w terminie 14 dni od daty zaistnienia okoliczności, o których mowa powyżej;
- c) na rzecz klubów sportowych i stowarzyszeń z terenu Gminy Andrychów;

- d) na rzecz osoby, od której zakupiono daną nieruchomość, do czasu jej docelowego zagospodarowania;
- e) na cele publiczne;
- f) na rzecz jednostek organizacyjnych jednostek samorządu terytorialnego i Skarbu Państwa;
- g) w drodze rokowań w przypadku negatywnego wyniku 2-ch kolejnych przetargów.

2. Bezprzetargowe wynajmowanie nieruchomości gminnych w innych przypadkach niż opisane wyżej wymaga uzyskania pozytywnej opinii Komisji.

§ 13.

1. Stawka czynszowa ustalona w drodze przetargu lub w drodze bezprzetargowej nie ulegnie zmianie przez okres 6 miesięcy od dnia zawarcia umowy. Po tym okresie stawka ta może ulec zmianie jeden raz w roku, o wskaźnik inflacji z roku poprzedniego.

2. W przypadkach, gdy zastosowana stawka czynszowa lokali użytkowych wynajmowanych przez Gminę Andrychów jest niższa od średniej stawki czynszowej ustalonej w oparciu o stawki lokali wchodzących w skład zasobu komunalnego o więcej niż 30%, zostaje ona podwyższona o wskaźnik ustalony na podstawie ust. 1, powiększony o 20 punktów procentowych.

§ 14.

1. Najemca może dokonać zmiany branży wynajmowanego lokalu użytkowego lub obiektu budowlanego jedynie za pisemną zgodą Wynajmującego.

2. Zmiana branży nie może spowodować obniżenia należności czynszowych.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Roman Babski