



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 6 października 2023 r.

Poz. 5304

UCHWAŁA NR LXX/514/2023 RADY MIEJSKIEJ W SIANOWIE

z dnia 28 września 2023 r.

w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Sianów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a, art. 40 ust. 2 pkt 3, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) oraz art. 13 ust. 1, art. 18, art. 37 ust. 4 i art. 43 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344 z późn. zm.) uchwala się, co następuje:

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Uchwała określa zasady gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Sianów, w zakresie nabywania, zbywania, oddawania w trwały zarząd, wydzierżawiania lub najmu na czas dłuższy niż 3 lata, w tym, gdy po umowie zawartej na czas określony do 3 lat, zawiera się kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość.

2. Nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Sianów gospodaruje Burmistrz Gminy i Miasta Sianów w sposób zgodny z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami i zasadami określonymi niniejszą uchwałą.

3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) Gminie - rozumie się przez to Gminę Sianów;
- 2) Burmistrzu - rozumie się przez to Burmistrza Gminy i Miasta Sianów;
- 3) Radzie - rozumie się przez to Radę Miejską w Sianowie;
- 4) Ustawie - rozumie się przez to ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Rozdział 2. Nabywanie nieruchomości

§ 2. 1. Burmistrz nabywa na rzecz Gminy nieruchomość w uzasadnionych przypadkach w szczególności, gdy jest to niezbędne do:

- 1) realizacji zadań własnych i zleconych oraz realizacji celów publicznych;
- 2) realizacji obowiązków Gminy wynikających z przepisów szczególnych;
- 3) realizacji celów rozwojowych Gminy, budownictwa mieszkaniowego oraz urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) nabycia nieruchomości w zamian za zadłużenie podatkowe.

2. Burmistrz nabywa prawa do nieruchomości do gminnego zasobu nieruchomości w drodze umów cywilnoprawnych, a w szczególności:

- 1) umowy kupna;
- 2) umowy zamiany;
- 3) umowy darowizny;
- 4) umowy zrzeczenia się własności;
- 5) umowy ustanowienia służebności;
- 6) przeniesienia prawa własności nieruchomości z uwzględnieniem zobowiązania cywilnoprawnego Gminy wobec nabywcy;
- 7) umowy nieodpłatnego przekazania lub innych form przewidzianych prawem.

3. Nabycie praw do nieruchomości dokonuje się po przeprowadzeniu rokowań.

4. Odpłatne nabycie nieruchomości następuje po cenie ustalonej w wyniku negocjacji ze zbywcą, jednak nie wyższej niż wartość ustalona przez rzeczoznawcę majątkowego.

5. Nabycie nieruchomości po cenie wyższej niż wartość ustalona przez rzeczoznawcę majątkowego następuje gdy przemawia za tym ważny interes Gminy lub inne szczególne okoliczności na podstawie zgody Rady.

Rozdział 3.

Zbywanie nieruchomości innych niż lokale

§ 3. 1. Burmistrz zbywa nieruchomości, udziały w nieruchomości lub oddaje nieruchomości gruntowe w użytkowanie wieczyste, kierując się w szczególności następującymi kryteriami:

- 1) lokalizacją zbywanej nieruchomości;
- 2) przeznaczeniem zbywanej nieruchomości w planie zagospodarowania przestrzennego lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego;
- 3) wpływem przewidywanego zagospodarowania zbywanej nieruchomości na rozwój Gminy.

2. O zbyciu nieruchomości decyduje Burmistrz w drodze zarządzenia, w którym określa formę i warunki zbycia nieruchomości, w tym cenę.

3. Zbycie nieruchomości następuje według zasad określonych w Ustawie oraz jej przepisach wykonawczych.

§ 4. Burmistrz dokonuje zniesienia współwłasności nieruchomości niezwiązanych z odrębną własnością lokalu:

- 1) poprzez zbycie udziałów Gminy w drodze bezprzetargowej na rzecz innych współwłaścicieli tej nieruchomości, z uwzględnieniem przysługującego współwłaścicielom prawa pierwokupu;
- 2) poprzez zbycie udziałów Gminy w drodze przetargu;
- 3) w postępowaniu sądowym.

§ 5. 1. Zwalnia się z obowiązku zbycia, w drodze przetargu, nieruchomości:

- 1) przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe lub na realizację urządzeń infrastruktury technicznej albo innych celów publicznych, jeżeli cele te będą realizowane przez podmiot, dla którego są to cele statutowe i którego dochody przeznacza się w całości na działalność statutową;
- 2) zabudowanych na podstawie zezwolenia na budowę lub których zabudowa została zalegalizowana zgodnie z procedurami przewidzianymi w odrębnych przepisach, jeżeli o nabycie nieruchomości ubiega się osoba, która dzierżawi lub użytkuje nieruchomość na podstawie umowy zawartej na co najmniej 10 lat.

2. Przepisów ust. 1 nie stosuje się w przypadku, gdy o nabycie nieruchomości ubiega się więcej niż jeden podmiot spełniający pozostałe warunki.

3. Zgody Rady nie wymaga:

- 1) zbycie nieruchomości w drodze darowizny na cele publiczne;
- 2) zbycie nieruchomości Skarbowi Państwa oraz jednostkom samorządu terytorialnego w drodze darowizny;

3) zamiana nieruchomości, zamiana prawa użytkowania wieczystego na własność nieruchomości oraz zamiana praw użytkowania wieczystego.

4. Warunki zamiany nieruchomości uzgadnia się w drodze rokowań.

5. Wyraża się zgodę na obniżenie przez Burmistrza ceny sprzedaży nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków o więcej niż 50%, nie więcej jednak niż o 90%. Decyzję o udzieleniu bonifikaty większej niż 50% oraz o jej wysokości podejmuje Burmistrz z chwilą przeznaczenia nieruchomości do sprzedaży.

Rozdział 4.

Oddawanie nieruchomości w trwały zarząd

§ 6. 1. Upoważnia się Burmistrza do przekazania nieruchomości Gminy w trwały zarząd na cele publiczne (wykonywanie zadań własnych i zleconych) jednostkom organizacyjnym Gminy, w celu wyposażenia ich w majątek (nieruchomości) niezbędny do prowadzenia działalności statutowej.

2. Ustalenie trwałego zarządu następuje na czas określony lub nieokreślony stosownie do wniosku kierownika jednostki organizacyjnej Gminy.

§ 7. Burmistrz jest uprawniony do:

- 1) udzielania bonifikaty do 99% od opłat rocznych jednostkom organizacyjnym Gminy, które prowadzą działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukową, badawczo-rozwojową, wychowawczą, sportową lub turystyczną i na cele niezwiązane z działalnością zarobkową, na uzasadniony wniosek kierownika jednostki organizacyjnej;
- 2) określenia w decyzji o ustaleniu trwałego zarządu warunków korzystania z nieruchomościami oraz zasad zawierania umów najmu i dzierżawy na rzecz osób trzecich.

Rozdział 5.

Najem i dzierżawa

§ 8. 1. Nieruchomości znajdujące się w gminnym zasobie nieruchomości oddaje się w najem lub dzierżawę na zasadach określonych w Ustawie, jeżeli są zbędne do realizacji zadań Gminy i nie zostały przeznaczone do zbycia.

2. Wydzierżawianie i wynajmowanie nieruchomości nieprzekazanych w trwały zarząd jednostkom organizacyjnym Gminy następuje na podstawie zarządzenia Burmistrza.

3. Upoważnia się Burmistrza do wynajmu lub wydzierżawienia nieruchomości na okres dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony.

§ 9. Burmistrz może odstąpić od trybu przetargowego zawarcia umowy dzierżawy lub najmu nieruchomości na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony w następujących przypadkach:

- 1) umowa dzierżawy lub najmu jest zawierana z dotychczasowym dzierżawcą lub najemcą, którego umowa wygasa (z upływem czasu, na który była zawarta), pod warunkiem, że nie posiada on żadnych zaległości pieniężnych z tytułu dzierżawy lub najmu przedmiotowej nieruchomości;
- 2) gdy nieruchomość jest oddawana na cele rolne lub prowadzenie ogródka przydomowego;
- 3) przeznaczenia gruntu na posadowienie obiektu garażowego;
- 4) w celu poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości sąsiedniej lub jej części;
- 5) na cele prowadzenia działalności charytatywnej, kulturalnej, oświatowej, naukowej lub badawczo-rozwojowej;
- 6) na rzecz stowarzyszeń i klubów sportowych na cele związane z ich działalnością statutową;
- 7) na cele użyteczności publicznej;
- 8) na rzecz Skarbu Państwa, innej jednostki samorządu terytorialnego, gminnych jednostek organizacyjnych;
- 9) w innych przypadkach po podjęciu stosownej uchwały przez Radę.

§ 10. Wyraża się zgodę na wydierżawianie i wynajmowanie nieruchomości w trybie bezprzetargowym, w przypadku gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość, a dzierżawca lub najemca nie naruszył sposobu i warunków korzystania z nieruchomości sprecyzowanych w poprzedniej umowie.

§ 11. Burmistrz ustala zróżnicowane: miesięczne, kwartalne lub roczne stawki czynszu za 1 m² lub 1 ha powierzchni nieruchomości, z uwzględnieniem rodzaju nieruchomości, jej funkcji wyznaczonej w planie zagospodarowania przestrzennego, położenia, stopnia wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, a także stanu zagospodarowania.

Rozdział 6. Zbywanie lokali

§ 12. Przyznaje się pierwszeństwo w nabywaniu lokali mieszkalnych – najemcom tych lokali, jeżeli najem został nawiązany na podstawie umowy najmu.

§ 13. Wyraża się zgodę na udzielanie przez Burmistrza bonifikat od ceny nieruchomości przy sprzedaży w drodze bezprzetargowej, w przypadku zbywania ich najemcom, o których mowa w § 12, według zasad określonych w § 14.

§ 14. 1. W przypadku oferty zapłaty przez nabywcę ceny nieruchomości jednorazowo, bonifikata od ceny nieruchomości wynosi:

- 1) w budynkach wybudowanych do końca 1945 roku – 92 % ceny,
- 2) w budynkach wybudowanych w latach 1945-1980 – 90 % ceny,
- 3) w budynkach wybudowanych w latach 1981-1990 – 88 % ceny,
- 4) w budynkach wybudowanych w latach 1991-2000 – 86 % ceny.

2. W przypadku, gdy w lokalu mieszkalnym w okresie 7 lat przed złożeniem wniosku o sprzedaż lokalu wykonany został remont lub modernizacja nieruchomości budynkowej ze środków Gminy, w tym w ramach przygotowania pustostanu do zasiedlenia, warunkiem udzielenia bonifikaty opisanych w ust. 1 jest zwrot kwoty odpowiadającej poniesionym nakładom obliczonym stosownie do udziału związanego ze sprzedawanym lokalem w nieruchomości wspólnej, przy czym wartość nakładów określi rzeczoznawca majątkowy na dzień przeznaczenia lokalu do sprzedaży.

3. Ustala się stosowanie bonifikaty w wysokości 99% od ceny ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami w przypadku sprzedaży lokali mieszkalnych nabytych przez Gminę i położonych w budynkach wybudowanych w ramach Inwestycji Funduszu Mieszkań dla Rozwoju na rzecz najemców i ich następców prawnych, których najem lokalu trwał co najmniej 30 lat.

§ 15. W razie rozłożenia na raty ceny nieruchomości sprzedawanej w drodze bezprzetargowej jako lokal mieszkalny, w przypadku zbywania jej na rzecz najemcy, o którym mowa w § 11, rozłożona na raty niespłacona część ceny podlega oprocentowaniu przy zastosowaniu umownych stawek oprocentowania, wynoszących w stosunku rocznym:

Lp.	okres spłaty w latach	stawka %
1.	10	10
2.	5	5
3.	2	2

Rozdział 7. Obciążanie nieruchomości

§ 16. 1. Obciążanie nieruchomości przeprowadza Burmistrz w zakresie i na zasadach określonych w Kodeksie cywilnym i w ustawie o księgach wieczystych i hipotece oraz ustawie o gospodarce nieruchomościami.

2. Obciążanie nieruchomości nie wymaga zgody Rady i może polegać na:

- 1) ustanowieniu prawa użytkowania;
- 2) ustanowieniu służebności;
- 3) ustanowieniu hipoteki;

- 4) wyrażeniu zgody na dysponowanie nieruchomością Gminy na cele budowlane;
- 5) wyrażeniu zgody na zajęcie dróg wewnętrznych.

3. Obciążenie nieruchomości jest odpłatne, chyba że jest to niezbędne dla zapewnienia dostępu do drogi publicznej nieruchomości, która została zbyta przez Gminę, nieruchomość została przeznaczona do zbycia lub gdy odrębne przepisy tak stanowią.

4. Wynagrodzenie za obciążenie nieruchomości ustala się w wysokości nie niższej niż określonej na podstawie operatu szacunkowego wykonanego przez rzeczoznawcę majątkowego, z zastrzeżeniem ust. 5.

5. Obciążenie nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego jest nieodpłatne.

6. Burmistrz może poprzedzić obciążenie nieruchomości na rzecz osoby trzeciej zgodą na wybudowanie podziemnych, naziemnych lub nadziemnych sieci, dróg lub urządzeń. Udzielenie zgody w tym trybie jest odpłatne.

7. Obciążenie nieruchomości służebnością może nastąpić w szczególności jeżeli:

- 1) ustanowienie tego prawa następuje dla potrzeb doprowadzania lub odprowadzania płynów, pary, gazu, energii elektrycznej i innych podobnych oraz w związku z budową dróg;
- 2) nieruchomość została przeznaczona do zbycia, a korzystanie z posadowionych na jej terenie urządzeń służących do doprowadzania i odprowadzania płynów, pary, gazu, energii elektrycznej i innych podobnych nie zostało wcześniej uregulowane;
- 3) jest niezbędne dla zapewnienia odpowiedniego dostępu nieruchomości do drogi publicznej oraz dla celów wynikających z niezbędnych regulacji prawnych.

Rozdział 8.

Postanowienia końcowe

§ 17. W sprawach nieuregulowanych w niniejszej uchwale stosuje się przepisy Ustawy, Kodeksu cywilnego i innych właściwych ustaw i rozporządzeń.

§ 18. 1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

2. Traci moc Uchwała nr X/61/2011 Rady Miejskiej w Sianowie z 18 maja 2011 r. w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi mienie komunalne Gminy i Miasta Sianów (Dz. Urz. Woj. Zach. Nr 73 poz. 1372 i Nr 158 poz. 3323, z 2019 r. poz. 6113 oraz z 2023 r. poz. 3190).

Przewodniczący Rady Miejskiej w Sianowie

Janusz Machała