

Projekt

**UCHWAŁA NR.....  
RADY GMINY POCZESNA**

z dnia ..... 2016 r.

**w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy Poczesna**

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 1990r o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2016 poz.446) w związku z art. 34 ust.6 i 6a, art. 37 oraz art.68 ust.1 pkt 7 i ust.1b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.z 2015r poz. 1774 ze zm.)

**Rada Gminy Poczesna uchwala co następuje:**

**Rozdział I**

**Postanowienia ogólne**

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

2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997r o gospodarce nieruchomościami.
- 2) kodeksie cywilnym – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 23 kwietnia 1964r Kodeks cywilny.
- 3) celu publicznym – należy przez to rozumieć cele określone w art. 6 ustawy,
- 4) Radzie – należy przez to rozumieć Radę Gminy Poczesna,
- 5) Wójcie – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Poczesna,

3. Przepisy uchwały stosuje się odpowiednio przy nabywaniu przez Gminę Poczesna od osób prawnych i fizycznych prawa użytkowania wieczystego gruntu oraz ograniczonych praw rzeczowych na nieruchomościach.

4. Zasady gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Poczesna, określone w niniejszej uchwale stosuje się odpowiednio do gospodarowania nieruchomościami będącymi w użytkowaniu wieczystym Gminy Poczesna.

§ 2. 1. W zakresie nie zastrzeżonym dla Rady Gminy w ustawie oraz przepisach szczegółowych lub w niniejszej uchwale, gospodarowanie nieruchomościami Gminy Poczesna wykonuje Wójt, a w szczególności:

- 1) dokonuje wyboru tytułu prawnego przekazania nieruchomości osobom prawnym, osobom fizycznym i jednostkom organizacyjnym nie posiadającym osobowości prawnej, sporządza i podaje do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży, oddania w użytkowanie wieczyste, użyczenie, najem, dzierżawę,
- 2) przeprowadza postępowanie przewidziane przepisami prawa w przypadku ustawowego lub wynikającego z uchwał Rady Gminy obowiązku przeprowadzenia przetargu,
- 3) przeprowadza postępowanie przewidziane przepisami prawa w przypadku przekazywania nieruchomości osobom prawnym i fizycznym w trybie bezprzetargowym,
- 4) zawiera umowy cywilnoprawne oraz w przypadkach przewidzianych ustawą wydaje decyzje administracyjne,

5) ustanawia ograniczone prawa rzeczowe na nieruchomościach stanowiących własność Gminy Poczesna.

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

3. Podstawą gospodarowania nieruchomościami są miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego Gminy, a w przypadku ich braku studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Poczesna lub ostateczne decyzje o warunkach zabudowy.

## **Rozdział 2.**

### **Nabywanie nieruchomości i prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych do gminnego zasobu nieruchomości.**

§ 3. 1. Nabywanie do zasobu nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa oraz osób fizycznych i prawnych odbywa się w celu realizacji zadań własnych Gminy a w szczególności :

- 1) nabycie związane jest z zamierzonymi inwestycjami, koniecznością realizacji zadań własnych i zleconych, tworzeniem gminnych zasobów mieszkaniowych, uregulowaniem stanów prawnych nieruchomości faktycznie zajętych przez gminę,
- 2) ich nabycie skutkuje znacznym zmniejszeniem lub zaspokojeniem wierzytelności Gminy Poczesna, wobec właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości, a egzekucja wierzytelności jest nieskuteczna,
- 3) ich nabycie przyczynia się lub powoduje powstanie zwartej nieruchomości gruntowych, ułatwiając gospodarowanie nim zgodnie z jego społeczno – gospodarczym przeznaczeniem;
- 4) ich nabycie następuje nieodpłatnie lub w drodze zamiany polepszającej gospodarowanie gminnym zasobem nieruchomości, albo służącej realizacji celu społeczno – gospodarczego Gminy Poczesna w ramach zadań własnych gminy,
- 5) ich nabycie następuje w wyniku słusznych i prawnych roszczeń właścicieli nieruchomości określonych odrębnymi ustawami.

2. W zakresie określonym w ust.1 pkt od 1 do 5 niniejszym Rada Gminy wyraża zgodę Wójtowi Gminy na:

- 1) zawieranie umów kupna i zamiany nieruchomości oraz praw użytkowania wieczystego,
- 2) zawieranie umów dotyczących nieodpłatnego przejęcia nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego,
- 3) wykonywanie wynikającego z przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami prawa pierwokupu,
- 4) składania wniosków do Wojewody Śląskiego w sprawie komunalizacji nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa .

3. Cenę nabycia nieruchomości ustala się po przeprowadzeniu negocjacji z nabywcą. Ustalona cena nie może znacząco odbiegać od średnich cen wolnorynkowych.

#### **§ 4. Zgody Rady wymaga:**

- 1) odpłatne nabycie nieruchomości o wartości lub cenie przekraczającej równowartość 100 000 EURO,
- 2) odpłatne nabycie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, której wartość lub cena przekracza równowartość 100.000 EURO,
- 3) odpłatne nabycie prawa użytkowania wieczystego wraz z nabyciem prawa własności nieruchomości stanowiącej odrębny od gruntu przedmiot własności, jeżeli łączna wartość lub cena tych praw przekracza równowartość 100.000 EURO.

### **Rozdział 3. Obciążanie nieruchomości**

§ 5. 1. Wyraża się zgodę na obciążanie nieruchomości gruntowych stanowiących własność Gminy Poczesna ograniczonymi prawami rzeczowymi na rzecz osób fizycznych i osób prawnych, na zasadach określonych w odrębnych przepisach.

2. Grunty stanowiące gminny zasób nieruchomości mogą być w uzasadnionych gospodarczo i społecznie przypadkach obciążone służebnością gruntową na czas określony lub nieokreślony. Ustanowienie służebności nie może być sprzeczne z dyspozycją miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczącego danej nieruchomości, a w przypadku jego braku studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Poczesna lub ostateczną decyzją o warunkach zabudowy.

3. Ustanowienie służebności następuje na zasadach określonych w kodeksie cywilnym.

4. Hipoteka na gminnej nieruchomości gruntowej może być ustanowiona jako zabezpieczenie zaciągniętych przez Gminę Poczesna kredytów lub pożyczek, zgodnie z uchwałą budżetową Gminy i na zasadach określonych w odrębnych przepisach.

§ 6. 1. Oddawanie przez Wójta w użytkowanie nieruchomości o wartości przekraczającej równowartość 100.000 EURO, z wyjątkiem przypadków, w których konieczność oddania nieruchomości w użytkowanie wynika z przepisów odrębnych, wymaga zgody Rady.

2. Ustanowienie służebności nie może być sprzeczne z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczącego danej nieruchomości oraz nie może powodować ograniczenia lub utraty możliwości jej zagospodarowania.

3. Nieruchomości mogą być obciążane hipoteką jako zabezpieczenie zaciąganych przez Gminę pożyczek lub kredytów. Jeżeli hipoteka przekroczy równowartość 250.000 EURO jej ustanowienia wymaga zgody Rady

### **Rozdział 4. Sprzedaż nieruchomości i oddawanie ich w użytkowanie wieczyste.**

§ 7. 1. Wójt Gminy dokonuje wyboru tytułu prawnego przekazywanych nieruchomości i ustala treść umowy lub decyzji dotyczącej tego przekazania, uwzględniając przeznaczenie nieruchomości wynikające z miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku ich braku, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i w takim zakresie może:

- 1) przenosić własność nieruchomości w drodze umowy sprzedaży,
- 2) oddawać nieruchomości gruntowe w użytkowanie wieczyste,
- 3) dokonywać zamiany nieruchomości lub zamiany prawa użytkowania wieczystego nieruchomości na prawo użytkowania wieczystego innej nieruchomości gruntowej,
- 4) wnosić prawo nieruchomości, prawo użytkowania wieczystego oraz inne prawa do nieruchomości, w tym prawo użytkowania oraz dzierżawy, jako wkłady niepieniężne (aporty) do spółek handlowych, utworzonych przez Gminę Poczesna lub do których Gmina przystąpiła,

2. Sprzedaż nieruchomości albo oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej następuje w drodze przetargu lub w drodze bezprzetargowej, zgodnie z zasadami określonymi w ustawie.

3. Ustalanie formy przetargu należy do Wójta.

4. Warunki zbycia nieruchomości obwieszcza się w ogłoszeniu o przetargu. Z przeprowadzonego przetargu sporządza się protokół, który stanowi podstawę do zawarcia umowy w formie aktu notarialnego.

5. Zwalnia się z obowiązku zbycia w drodze przetargu nieruchomości gruntowe przeznaczone na realizację infrastruktury technicznej. Warunki zbycia nieruchomości w drodze bezprzetargowej ustala się w rokowaniach przeprowadzonych z nabywcą, protokół z rokowań stanowi podstawę do zawarcia umowy.

6. W uzasadnionych przypadkach Wójt kierując się położeniem nieruchomości, jej szczególnym przeznaczeniem w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku jego braku w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Poczesna lub decyzji o warunkach zabudowy lub innymi ważnymi względami może przeznaczyć je do oddania w użytkowania wieczyste. Dotyczy to w szczególności gruntów:

- 1) niezabudowanych,
- 2) zabudowanych obiektami budowlanymi przeznaczonymi do przebudowy, nadbudowy, rozbudowy, kapitalnego remontu lub rozbiórki,
- 3) zabudowanych obiektami zabytkowymi wymagającymi odbudowy i remontu.

7. Zwierając umowę o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste, określa się w treści okres użytkowania wieczystego w zależności od celu, na który nieruchomość gruntowa jest oddana w użytkowanie wieczyste, określa się również sposób korzystania z nieruchomości stosownie do art. 236 i art. 239 kodeksu cywilnego.

8. Zgody Rady wymaga:

- 1) sprzedaż nieruchomości gminnych zajętych na potrzeby świetlic wiejskich i Ochotniczych Straży Pożarnych,
- 2) o wartości przekraczających 100.000 EURO,
- 3) wnoszenie nieruchomości jako aportu do spółek z udziałem Gminy.

## **Rozdział 5. Sprzedaż lokali użytkowych.**

§ 8. 1. Pierwszeństwo w nabywaniu lokali użytkowych przeznaczonych do sprzedaży przysługuje tym najemcom lokali, którzy na podstawie jednej lub kilku następujących po sobie umów najmu korzystają z nich nie krócej, niż 3 lata przed złożeniem wniosku o nabycie lokalu, jeżeli prowadzą w nich działalność gospodarczą oraz nie zalegają z opłatami na rzecz Gminy.

2. Przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio do najemców lokali użytkowych, których najem trwa krócej, niż przez okres wskazany w ust.1, przekazanych im w najem przez Gminę Poczesna w zamian za przekazanie do dyspozycji Gminie Poczesna, na jej wniosek, lokalu użytkowego stanowiącego uprzednio przedmiot umowy rozwiązanej w drodze porozumienia stron.

3. Najemcy, o których mowa w ust.1 i 2 korzystają z pierwszeństwa w nabyciu lokalu, jeżeli złożą oświadczenie, że wyrażają zgodę na cenę nabycia ustaloną zgodnie z przepisami ustaw, w wysokości ustalonej przez Wójta i nie niżej od wartości lokalu.

§ 9. 1. Sprzedaż lokali użytkowych na rzecz najemców wymienionych w § 8, korzystających z pierwszeństwa w nabyciu, następuje w trybie bezprzetargowym, z zachowaniem zasad ustanawiania odrębnej własności lokali określonych w ustawie z dnia 24 czerwca 1994r o własności lokali.

2. Sprzedaż lokali użytkowych najemcom, którym przysługuje pierwszeństwo w ich nabyciu, następuje za cenę ustaloną przez rzeczoznawcę majątkowego. Koszty wyceny lokali użytkowych zbywanych w na rzecz najemcy ponosi Gmina Poczesna. Pozostałe koszty związane z przygotowaniem lokalu do zbycia w trybie bezprzetargowym pokrywane są na zasadach ustalonych pomiędzy stronami w umowie.

§ 10. 1. Na poczet ceny nabycia lokalu użytkowego stanowiącego przedmiot sprzedaży w trybie bezprzetargowym na rzecz najemców wymienionych w § 8 ust.1 i 2, którzy za zgodą Gminy Poczesna dokonali z zachowaniem prawa budowlanego przebudowy lokalu, w wyniku której nastąpiło zwiększenie powierzchni użytkowej tego lokalu, zalicza się nakłady poniesione na jego przebudowę w zakresie, w jakim nakłady te zwiększyły wartość zbywanego lokalu.

2. Przepis ust.1 nie stosuje się w przypadku, gdy umowa najmu lub inna umowa zawarta z Gminą Poczesna stanowi inaczej.

3. Zasady rozliczania nakładów na remonty lokali użytkowych w zakresie obciążającym wynajmującego, poczynionych przez najemców wymienionych w § 8 ust.1 i 2, w lokalach stanowiących przedmiot sprzedaży, określają umowy najmu lub umowy o remont. W przypadku, gdy rozliczenie tych nakładów następuje poprzez zaliczanie na poczet ceny, stosuje się odpowiednio § 10 ust.1, z tym, że kwota zaliczana nie może być wyższa niż wzrost wartości lokalu spowodowany dokonanymi nakładami.

§ 11. 1. W przypadku nabycia lokalu użytkowego w trybie bezprzetargowym za jednorazową zapłatą ceny stosuje się bonifikatę od ceny nieruchomości w wysokości 5 % obejmującą wszystkie składniki.

2. Cena nabycia lokalu użytkowego sprzedawanego w trybie bezprzetargowym od której nie udzielono bonifikaty może zostać rozłożona na raty miesięczne na okres nie dłuższy niż 5 lat, przy czym I rata nie może być niższa niż 30 % wartości zbywanego lokalu płatna przed podpisaniem aktu notarialnego. Niespłacona część ceny podlega oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy procentowej równej stopie redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski. Odsetki będą doliczane do każdej raty. Wierzytelność Gminy tego tytułu podlega zabezpieczeniu hipotecznemu.

§ 12. Sprzedaż lokali użytkowych, wolnych w sensie prawnym, następuje na warunkach i za cenę ustaloną w przetargu.

§ 13. Sprzedaż lokali użytkowych odbywa się z jednoczesną sprzedażą części ułamkowej gruntu.

§ 14. Zgody Rady wymaga sprzedaż lokali użytkowych wynajmowanych przez:

- 1) jednostki organizacyjne gminy,
- 2) jednostki pomocnicze gminy( sołectwa),
- 3) podmioty realizujące ustawowe zadania gminy,
- 4) podmioty realizujące zadania o charakterze publicznym,
- 5) obiektów i lokali wykorzystywanych dla celów sportowych,

## **Rozdział 6.**

### **Sprzedaż lokali mieszkalnych**

§ 15. 1. Sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców, którym przysługuje pierwszeństwo w ich nabyciu, następuje za cenę ustaloną przez rzeczoznawcę majątkowego w trybie bezprzetargowym.

2. Sprzedaż wolnych lokali mieszkalnych następuje w trybie przetargowym za cenę uzyskaną w przetargu.

3. Sprzedaż lokali odbywa się z jednoczesną sprzedażą ułamkowych części gruntu,

4. Sprzedaż lokali w trybie bezprzetargowym odbywa się za gotówkę przy zastosowaniu 90 % bonifikaty ceny lokalu obejmującej wszystkie składniki.

§ 16. Zgody Rady wymaga sprzedaż lokali mieszkalnych położonych w m. Huta Stara A przy ul. Lipowej 4 oraz lokali socjalnych.

## **Rozdział 7.**

### **Przekazywanie nieruchomości komunalnych jednostkom organizacyjnym Gminy Poczesna nie posiadającym osobowości prawnej.**

§ 17. Nieruchomości stanowiące własność Gminy Poczesna mogą być przez Wójta przekazywane jednostkom organizacyjnym Gminy Poczesna nie posiadającym osobowości prawnej w trwały zarząd.

§ 18. W przypadku przekazania nieruchomości jednostce organizacyjnej nie posiadającej osobowości prawnej w trwały zarząd, warunki korzystania z nieruchomości ustala Wójt Gminy w decyzji o ustanowieniu trwałego zarządu.

## **Rozdział 8.**

### **Przekazywanie nieruchomości w najem lub dzierżawę.**

§ 19. 1. Wójt Gminy może przekazywać nieruchomości stanowiące własność Gminy Poczesna osobom prawnym, osobom fizycznym oraz jednostkom organizacyjnym nie posiadającym osobowości prawnej w najem, dzierżawę oraz udostępniać je na podstawie innych tytułów prawnych.

2. Warunki i opłaty z tytułu korzystania z nieruchomości ustala się w drodze przetargu i umowy, a w przypadku przekazania nieruchomości w trybie bezprzetargowym – w umowie zawieranej przez Wójta z osobami wymienionym w ust. 1.

3. Udostępniając nieruchomości, Wójt obowiązany jest przestrzegać przeznaczenia nieruchomości określonego w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, w przypadku ich braku – w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Poczesna lub w decyzji o warunkach zabudowy oraz określać czas trwania umów z uwzględnieniem planowanych terminów realizacji zadań Gminy Poczesna obejmujących przekazywanie nieruchomości.

4. W przypadku przekazania nieruchomości zabudowanych wymagających nakładów na adaptację, modernizację, remont czas trwania umów powinien być ustalony z uwzględnieniem wymaganej wielkości nakładów.

5. Zawarcie umów najmu lub dzierżawy na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, której przedmiotem jest nieruchomość stanowiąca własność Gminy Poczesna, następuje po przeprowadzeniu przetargu, z zastrzeżeniem ust. 6.

6. Wyraża się zgodę Wójtowi Gminy na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawierania umów najmu lub dzierżawy na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata i na czas nieoznaczony nieruchomości stanowiącej własność Gminy Poczesna:

- 1) przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe lub realizację urządzeń infrastruktury technicznej albo innych celów publicznych, jeżeli te cele będą realizowane przez przedmioty, dla których są to cele statutowe i których dochody przeznacza się w całości na działalność statutową;
- 2) dzierżawionej na podstawie umowy zawartej co najmniej na dziesięć lat, jeżeli nieruchomość ta została zabudowana na podstawie pozwolenia na budowę;
- 3) jeżeli najem lub dzierżawa następuje na rzecz innej jednostki samorządu terytorialnego.

7. Wyraża się zgodę Wójtowi na wydzierżawianie bez przetargu nieruchomości zajętych pod garaże i kioski handlowe w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość.

8. Wyłączyć spod trybu przetargu lokale użytkowe, które w dwóch przetargach nie znalazły chętnych objęcia w najem.

9. Co do nieruchomości będących w najmie po przeprowadzonym przetargu Wójt może przedłużyć umowę na dalsze trzy lata.

**§ 20.** 1. Stawki czynszu za najem, dzierżawę nieruchomości stanowiących własność Gminy Poczesna lub będących we władaniu ustala Wójt, w drodze zarządzenia.

2. W przetargowym trybie zawierania umowy najmu lub dzierżawy nieruchomości stanowiącej własność Gminy Poczesna stawki czynszu określone zarządzeniem, o którym mowa w ust.1 stanowią stawkę wywoławczą.

## **Rozdział 9. Postanowienia końcowe**

**§ 21.** Wartość Euro ustala się zgodnie z zasadami obowiązującymi przy udzielaniu zamówień publicznych.

### **§ 22. Tracą moc :**

- 1) uchwała nr 165/XVIII/08 Rady Gminy w Poczesnej z dnia 26 czerwca 2008r w sprawie: określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości wchodzących w skład gminnego zasobu nieruchomości, zasad ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata ( Dz. Urz. Woj. Śląskiego z 2008r Nr 148 poz. 2814).
- 2) uchwała Nr 305/XXXV/10 Rady Gminy w Poczesnej z dnia 30 marca 2010r w sprawie : warunków udzielania bonifikat i wysokości stawek procentowych tych bonifikat w stosunku do lokali mieszkalnych znajdujących się w zasobie Gminy Poczesna (Dz. Urz. Woj. Śląskiego z 2010r Nr 82 poz.1323).

**§ 23.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Poczesna.

**§ 24.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.