

**UCHWAŁA NR VIII/29/19
RADY MIEJSKIEJ W NOWEJ SŁUPI**

z dnia 21 marca 2019 r.

w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy Nowa Słupia.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit „a” oraz art. 40 ust. 1 i ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 994 ze zm.), art. 11 ust. 2 oraz art. 13, art. 24 ust. 1, art. 34 ust. 1 pkt 3 w związku z art. 37 ust. 2 pkt 1, a także art. 34 ust. 6, art. 68 ust. 1, ust. 1a i ust. 1b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2018 r., poz. 2204 ze zm.) Rada Miejska w Nowej Słupi, uchwała, co następuje:

**DZIAŁ I.
PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1. Określa się zasady nabywania, zbywania i obciążania oraz wydzierżawiania i najmu na czas dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony nieruchomości stanowiących mienie Gminy Nowa Słupia.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **Gminie** – należy rozumieć Gminę Nowa Słupia;
- 2) **Radzie** – należy rozumieć Radę Miejską w Nowej Słupi;
- 3) **Burmistrz** – należy rozumieć Burmistrza Miasta i Gminy Nowa Słupia;
- 4) **zasobie nieruchomości** – należy przez to rozumieć nieruchomości stanowiące własność Gminy, które nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego Gminy;
- 5) **obciążeniu nieruchomości** – należy przez to rozumieć ustanowienie ograniczonych praw rzeczowych obciążających nieruchomość;
- 6) **nabyciu lub zbyciu nieruchomości** - należy przez to rozumieć dokonywanie czynności prawnych, na podstawie, których następuje przeniesienie własności nieruchomości, przeniesienie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, udziału we współwłasności lub w prawie użytkowania wieczystego oraz oddanie jej w użytkowanie wieczyste;
- 7) **celach publicznych** – należy przez to rozumieć cele publiczne wymienione w ustawie o gospodarce nieruchomościami lub inne cele publiczne wymienione w przepisach szczególnych;
- 8) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2018 r., poz. 2204 z późn. zm.).

§ 3. Decyzje w sprawach gospodarowania zasobem nieruchomości podejmuje Burmistrz lub upoważniony przez Burmistrza pracownik Urzędu Miasta i Gminy w Nowej Słupi w zakresie udzielonego mu pełnomocnictwa.

**DZIAŁ II.
ZASADY NABYWANIA, ZAMIANY, ZBYWANIA I OBCIĄŻANIA NIERUCHOMOŚCI**

Rozdział 1.

Nabywanie nieruchomości

§ 4. 1. Nieruchomości nabywane są do zasobu nieruchomości w szczególności ze względu na:

- 1) potrzeby inwestycyjne Gminy;
- 2) potrzeby związane z realizacją zadań własnych oraz celów publicznych;
- 3) potrzeby rozwojowe Gminy;
- 4) w celu uregulowania stanów prawnych, w tym uzyskania tytułu prawnego do nieruchomości znajdujących się w posiadaniu Gminy;
- 5) postanowienia przepisów szczególnych.

2. Wyraża się zgodę na nabywanie na rzecz Gminy nieruchomości przeznaczonych na cele wymienione w ust. 1, z zastrzeżeniem ust. 3.

3. Odpłatne nabycie prawa własności nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, którego cena przekracza złotych wymaga zgody Rady.

4. Darowizna i nieodpłatne nabycie na rzecz Gminy nie wymaga zgody Rady.

Rozdział 2.

Zamiana nieruchomości

§ 5. 1. Wyraża się zgodę na zamianę nieruchomości przez Gminę, z zastrzeżeniem ust. 4.

2. Zamiany nieruchomości dokonuje się w przypadkach uzasadnionych interesami Gminy.

3. Rozliczenie należności stron z tytułu zamiany nieruchomości może obejmować, oprócz wartości nieruchomości, również odszkodowania i inne wzajemne zobowiązania stron.

4. Zamiana nieruchomości, której cena przekracza złotych wymaga zgody Rady.

Rozdział 3.

Zbycie nieruchomości oraz bonifikata

§ 6. 1. Wyraża się zgodę na zbywanie nieruchomości przez Gminę, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Zbycie nieruchomości, której cena przekracza złotych wymaga zgody Rady.

3. Do zbycia z zasobu nieruchomości mogą być przeznaczone nieruchomości zbędne dla realizacji zadań Gminy.

§ 7. 1. Wyraża się zgodę na sprzedaż samodzielnych lokali mieszkalnych wraz z pomieszczeniami przynależnymi do lokalu, stanowiących własność Gminy usytuowanych w budynkach stanowiących współwłasność Gminy, wraz ze sprzedażą ułamkowej części gruntu i budynku z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Wyłącza się ze sprzedaży:

- 1) lokale mieszkalne w budynkach, w których lokale przeznaczone są na wynajem, jako lokale socjalne;
- 2) lokale mieszkalne, których najemcy w okresie 12 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o wyrażenie zgody na sprzedaż nieruchomości, zalegali w opłatach czynszowych na kwotę przekraczającą 3 miesięczny czynsz lub skorzystali z umorzenia w okresie ostatnich 5 lat, chyba, że z najemcą zostanie zawarte porozumienie i dokona spłaty wszelkich zaległości;
- 3) ostatni lokal mieszkalny stanowiący własność Gminy w budynku, gdy dla tego lokalu błędnie ustalono przynależny do niego udział w nieruchomości wspólnej, chyba, że dokona się sprostowania tego udziału.

3. Dla określenia ceny sprzedaży lokalu, przy sprzedaży na rzecz najemcy tego lokalu, któremu przysługuje pierwszeństwo w nabyciu zgodnie z art. 34 ust. 1 pkt 3 ustawy ustala się następujące warunki i stawki bonifikat:

- 1) przy okresie najmu lokalu mieszkalnego trwającego powyżej 10 lat cena ustalona zostanie poprzez pomniejszenie o 80 % jego wartości, określonej na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego. W przypadku wstąpienia w stosunek najmu z mocy prawa najemca może doliczyć okres trwania najmu poprzednika prawnego;
- 2) przy okresie najmu lokalu mieszkalnego trwającego nie krócej niż 3 lata, a nie dłużej niż 10 lat cena ustalona zostanie poprzez pomniejszenie o 70% jego wartości, określonej na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego.

4. Najemca lokalu w protokole z rokowań składa oświadczenie woli o zrzeczeniu się roszczenia o zwrot kwoty zwaloryzowanej kaucji mieszkaniowej.

Rozdział 4.

Obciążanie nieruchomości

§ 8. Wyraża się zgodę na obciążanie nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi, polegającymi w szczególności na:

- 1) oddaniu nieruchomości w użytkowanie;
- 2) ustanowieniu służebności gruntowych;

3) ustanowieniu hipoteki.

§ 9. Obciążenie nieruchomości hipoteką w kwocie większej niż zł wymaga zgody Rady.

DZIAŁ III.

ZASADY WYDZIERŻAWIANIA, WYNAJMOWANIA NIERUCHOMOŚCI NA OKRES POWYŻEJ 3 LAT ORAZ OSTAPIENIE OD PRZETARGU

§ 11. Ilekroć w dalszych przepisach mowa jest o dzierżawie, dzierżawcy, wydzierżawiającym należy przez to rozumieć odpowiednio także najem, najemcę i wynajmującego.

§ 12. Przedmiotem dzierżawy może być nieruchomość (lokal, budynek, działka gruntu zabudowana i niezabudowana) lub jej część.

§ 13. Wyraża się zgodę na:

- 1) zawarcie umów dzierżawy na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata oraz na czas nieoznaczony,
- 2) zawarcie umów dzierżawy, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość.

§ 14. 1. Wyraża się zgodę na wydzierżawienie w trybie bezprzetargowym, z zastrzeżeniem ust. 2 na okres dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony nieruchomości w następujących przypadkach:

- 1) na cele rolne lub hodowlane;
- 2) na rzecz gminnych jednostek organizacyjnych lub gminnych instytucji kultury;
- 3) na rzecz klubów sportowych lub stowarzyszeń - na cele związane z ich działalnością statutową.

2. W przypadku ubiegania się o dzierżawę przez więcej niż jedną osobę (jeden podmiot) obowiązuje tryb przetargowy.

§ 15. Wyraża się zgodę na odstąpienie od trybu przetargowego zawarcia kolejnych umów dzierżawy na okres do 3 lat, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość.

§ 16. Wysokość minimalnych stawek czynszu dzierżawy ustala Burmistrz w drodze zarządzenia.

DZIAŁ IV.

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 17. W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą zastosowanie mają przepisy powszechnie obowiązujące, w szczególności ustawa o gospodarce nieruchomościami.

§ 18. Niniejsza uchwała nie narusza uchwały Nr XLIV/88/17 Rady Gminy Nowa Słupia z dnia 29 listopada 2017 r. w sprawie ustalenia zasad obciążania nieruchomości będących własnością Gminy Nowa Słupia służebnością przesyłu (publikacja w Dzienniku Województwa Świętokrzyskiego dnia 04.12.2017 r. pod nr 3645)

§ 19. Traci moc uchwała Nr XLIV/87/17 Rady Gminy Nowa Słupia z dnia 29 listopada 2017 r. w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych Gminy Nowa Słupia na rzecz ich najemców oraz udzielenia bonifikaty.

§ 20. Sprawy wszczęte w oparciu o uchwałę, o której mowa w § 19 prowadzi się dalej na zasadach określonych w niniejszej uchwale.

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Nowa Słupia.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Jerzy Roman

Uzasadnienie

Podjęcie niniejszej uchwały wynika z upoważnienia, zawartego w art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym, który to przepis do wyłącznej właściwości Rady zastrzega prawo określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, o ile ustawy szczególne nie stanowią inaczej; uchwała Rady jest wymagana również w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość; do czasu określenia zasad Burmistrz może dokonywać tych czynności wyłącznie za zgodą Rady, wyrażonej w drodze uchwały.

Ustawa o gospodarce nieruchomościami w art. 37 ust. 4 wymaga stosowania trybu przetargowego przy wydzierżawieniu lub najmie gruntów będących własnością Gminy, których czas trwania jest dłuższy niż 3 lata. Artykuł ten dopuszcza jednocześnie inną regulację na podstawie uchwały Rady.

Upoważnienie Burmistrza do samodzielnego działania w zakresie przewidzianym przez w/w uchwałę podyktowane są usprawnieniem działań w zakresie nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub najmu na czas dłuższy niż 3 lata.