

**UCHWAŁA NR XXXVIII/348/2021
RADY MIEJSKIEJ W GŁOGÓWKU**

z dnia 28 maja 2021 r.

w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Głogówek

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit „a”, pkt 15, art. 40 ust. 1 i ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713, 1378) i art. 12, art. 13 ust. 1-2a, art. 14 ust. 3-5, art. 15, art. 18, art. 23 ust. 1, art. 25 ust. 1, art. 28, art. 34 ust. 6, art. 37 ust. 3 i 4, art. 68 ust. 1 i 1b, art. 70 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1990, z 2021 r. poz. 11, 234) Rada Miejska w Głogówku uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.
Zasady ogólne**

§ 1. Uchwała określa zasady gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Głogówek, zasady obrotu nieruchomościami i zasady obciążania nieruchomości stanowiących własność Gminy Głogówek wchodzących w skład gminnego zasobu nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Głogówek,
- 2) Radzie - należy przez to rozumieć Radę Miejską w Głogówku,
- 3) Burmistrzu – należy przez to rozumieć Burmistrza Głogówka,
- 4) nieruchomościach – należy przez to rozumieć nieruchomości stanowiące własność Gminy Głogówek ujęte w gminnym zasobie nieruchomości,
- 5) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami,
- 6) cele publiczne – należy przez to rozumieć cele wymienione w art. 6 ustawy,
- 7) obciążeniu – należy przez to rozumieć ustanowienie ograniczonych praw rzeczowych.

§ 3. 1. Gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje Burmistrz, który jest zobowiązany do gospodarowania nieruchomościami w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki, zgodnie z przepisami obowiązujących ustaw i zapisów niniejszej uchwały.

2. Burmistrz w ramach gospodarowania nieruchomościami wykonuje następujące zadania:

- 1) sprzedaje, zamienia, zrzeka się, oddaje w użytkowanie wieczyste, najem, dzierżawę, użyczenie, oddaje w trwałe zarząd nieruchomości stanowiące własność Gminy i wchodzące w skład gminnego zasobu nieruchomości;
- 2) obciąża nieruchomości stanowiące własność Gminy i wchodzące w skład gminnego zasobu nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi;
- 3) wnosi nieruchomości stanowiące własność Gminy i wchodzące w skład gminnego zasobu nieruchomości jako wkłady niepieniężne (aporty) do spółek;
- 4) nabywa nieruchomości na rzecz Gminy i do gminnego zasobu nieruchomości.

§ 4. 1. Podstawą gospodarowania nieruchomościami są miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego Gminy a w przypadku ich braku studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy.

2. Burmistrz dokonuje wyboru formy prawnej oraz ustala treść umowy cywilnoprawnej dotyczącej sprzedaży, zamiany, zrzeczenia się, oddania w użytkowanie wieczyste, najem, dzierżawę, użyczenie oddania w trwałe zarząd i obciążania nieruchomości wchodzących w skład gminnego zasobu nieruchomości uwzględniając jej przeznaczenie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego Gminy a w przypadku ich braku studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy.

3. Sprzedaż, zamiana, zrzeczenie się, oddanie w użytkowanie wieczyste, najem, dzierżawa, użyczenie oddanie w trwałe zarząd i obciążanie nieruchomości wchodzących w skład gminnego zasobu nieruchomości nie wymaga podejmowania odrębnych uchwał z wyjątkiem zastrzeżeń zawartych w niniejszej uchwale.

Rozdział 2.

Zasady nabywania nieruchomości na rzecz Gminy.

§ 5. Burmistrz nabywa nieruchomości na rzecz Gminy jeżeli:

- 1) są one niezbędne dla celów publiczno-prawnych Gminy, a w szczególności w związku z zamierzonymi inwestycjami, koniecznością realizacji zadań własnych i zleconych, tworzeniem gminnych zasobów mieszkaniowych, uregulowaniem stanów prawnych nieruchomości faktycznie zajętych przez Gminę;
- 2) ich nabywanie skutkuje znaczącym zmniejszeniem lub zaspokojeniem wierzytelności Gminy wobec właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości, a egzekucja wierzytelności jest nieskuteczna;
- 3) ich nabycie wiąże się z osiągnięciem przez Gminę korzyści majątkowych;
- 4) ich nabycie przyczynia się lub powoduje powstanie zwartej nieruchomości gruntowych, ułatwiając gospodarowanie nią zgodnie z jego społeczno-gospodarczym przeznaczeniem;
- 5) ich nabycie następuje nieodpłatnie lub w drodze darowizny polepszającej gospodarowanie gminnym zasobem nieruchomości, albo służącej realizacji celu społeczno-gospodarczego Gminy w ramach zadań własnych Gminy;
- 6) ich nabycie następuje w wyniku słusznych i prawnych roszczeń właścicieli nieruchomości określonych odrębnymi ustawami.

§ 6. 1. Burmistrz ma prawo do nabywania nieruchomości na rzecz Gminy od Skarbu Państwa, od jednostek samorządu terytorialnego, od osób prawnych i od osób fizycznych.

2. Burmistrz nabywając nieruchomości na rzecz Gminy w formie odpłatnej, nabywa je po cenie nie wyższej niż wartość określona przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego.

3. Cena nabycia nieruchomości na rzecz Gminy może być zapłacona jednorazowo w ramach posiadanych środków w budżecie Gminy lub rozłożona na raty. Oprocentowanie niezapłaconych rat rozstrzyga umowa między stronami.

4. Nabycie przez Burmistrza nieruchomości na rzecz Gminy wymaga uprzedniej zgody Rady w formie odrębnej uchwały w przypadkach:

- 1) nabycia nieruchomości, która obciążona jest prawami lub wierzytelnościami osób trzecich i jej nabycie nie powoduje wygaśnięcia tych praw lub wierzytelności;
- 2) nabycia nieruchomości, które wiązać się będzie ze zwiększeniem zadań Gminy lub koniecznością poniesienia znaczących wydatków z budżetu Gminy na zagospodarowanie nieruchomości;
- 3) zamiany nieruchomości, zamiany prawa użytkowania wieczystego na własność nieruchomości oraz zamiany prawa użytkowania wieczystego, o ile dokonywana jest między Gminą a Skarbem Państwa lub Gminą a innymi jednostkami samorządu terytorialnego, bez obowiązku dokonywania dopłat w przypadku, gdy wartość nabywanej nieruchomości na rzecz Gminy w wyniku zamiany jest niższa od nieruchomości zbywanej przez Gminę;
- 4) gdy cena nabywanej nieruchomości na rzecz Gminy jest wyższa niż wartość określona przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego.

Rozdział 3.

Zasady nabywania nieruchomości stanowiących drogi wewnętrzne na rzecz Gminy.

§ 7. 1. Nabycie przez Burmistrza nieruchomości na rzecz Gminy stanowiącej drogę wewnętrzną wymaga uprzedniej zgody Rady w formie odrębnej uchwały z zachowaniem poniższych zasad:

- 1) nabycia nieruchomości stanowiącej drogę wewnętrzną na rzecz Gminy, kiedy nieruchomość przejmowana jest odpłatnie i (lub) nieodpłatnie;
- 2) wniosek w sprawie zbycia nieruchomości stanowiącej drogę wewnętrzną na rzecz Gminy jest złożony przez właściciela lub wszystkich współwłaścicieli;
- 3) nieruchomość stanowiąca drogę wewnętrzną jest wyodrębniona geodezyjnie, ustalone są granice prawne nieruchomości stanowiącej drogę wewnętrzną i nieruchomość stanowiąca drogę wewnętrzną ujawniona jest w księdze wieczystej;
- 4) nieruchomość posiada bezpośrednie połączenie z drogą publiczną;

- 5) nieruchomość posiada minimalną szerokość 10 metrów;
- 6) nieruchomość jest niezbędna do umieszczenia w jej ciągu urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzenia ścieków;
- 7) nabycie nieruchomości stanowiącej drogę wewnętrzną połączone jest ze zobowiązaniem Gminy do ponoszenia nakładów na tej lub innej nieruchomości.

Rozdział 4.

Zasady sprzedaży, zamiany, oddawania w użytkowanie wieczyste, zrzeczenia się nieruchomości stanowiących własność Gminy.

§ 8. Nieruchomości stanowiące własność Gminy sprzedaje się, zamienia się, oddaje w użytkowanie wieczyste w drodze:

- 1) przetargu na zasadach przewidzianych w ustawie. O wyborze formy przetargu decyduje Burmistrz;
- 2) bezprzetargowej na zasadach przewidzianych w ustawie.

§ 9. Zgody Rady wyrażonej odrębną uchwałą wymagają:

- 1) sprzedaż nieruchomości Gminy Skarbowi Państwa lub innym jednostkom samorządu terytorialnego za cenę niższą niż wartość określona przez rzeczoznawcę majątkowego oraz oddanie nieodpłatnie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste Skarbowi Państwa lub innym jednostkom samorządu terytorialnego;
- 2) zrzeczenia się własności lub użytkowania wieczystego nieruchomości odpowiednio na rzecz Skarbu Państwa lub innej jednostki samorządu terytorialnego.

Rozdział 5.

Sprzedaż mieszkań w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych i sprzedaży budynków o jednym lokalu mieszkalnym stanowiących własność Gminy.

§ 10. Postanowienia niniejszego rozdziału odnoszą się do sprzedaży mieszkań w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych i budynków o jednym lokalu mieszkalnym stanowiących własność Gminy.

§ 11. Decyzję o przeznaczeniu mieszkań wymienionych w § 10 do sprzedaży podejmuje Burmistrz, kierując się obowiązującymi przepisami i ważnymi interesami Gminy.

§ 12. Sprzedaż mieszkań w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych i budynków o jednym lokalu mieszkalnym następuje łącznie ze sprzedażą pomieszczeń przynależnych do mieszkań, części wspólnych budynku, gruntu lub ułamkowej części gruntu niezbędnego do racjonalnego korzystania z budynku i mieszkania.

§ 13. 1. W przypadku sprzedaży mieszkań w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych i budynków o jednym lokalu mieszkalnym pierwszeństwo w ich nabyciu przysługuje najemcy mieszkania, z którym najem nawiązany został na podstawie pisemnej umowy najmu zawartej na czas nieoznaczony.

2. Sprzedaż mieszkań w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych i budynków o jednym lokalu mieszkalnym na rzecz najemcy następuje drogą bezprzetargową.

3. Warunkiem wyznaczenia do sprzedaży mieszkań w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych i budynków o jednym lokalu mieszkalnym na rzecz najemcy z którym najem nawiązany został na podstawie pisemnej umowy najmu zawartej na czas nieoznaczony jest zapłata przez najemcę wszelkich opłat związanych z czynszem.

4. Ustalenie ceny sprzedaży mieszkań w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych i budynków o jednym lokalu mieszkalnym w drodze bezprzetargowej na rzecz najemcy następuje w trybie i na zasadach przewidzianych w ustawie. Koszty umów i wpisów w księgach wieczystych ponoszą nabywcy.

5. Sprzedaż mieszkań w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych i w budynkach, w których wydzielone są oprócz mieszkania inne pomieszczenie przynależne do innego mieszkania niż sprzedawanego lokalu mieszkalnego następuje na rzecz najemcy z zastosowaniem bonifikaty w wysokości 85%.

6. Sprzedaż budynków o jednym lokalu mieszkalnym na rzecz najemcy następuje z zastosowaniem bonifikaty w wysokości 60%.

7. Ustala się maksymalny okres rozłożenia na raty należności za nabyte mieszkania w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych, w budynkach, w których wydzielone są oprócz mieszkania inne pomieszczenie przynależne do innego mieszkania niż sprzedawanego lokalu mieszkalnego i w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych nieruchomości do 5 lat.

§ 14. 1. Burmistrz może przeznaczyć do sprzedaży wolne mieszkania w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych i wolne budynki o jednym lokalu mieszkalnym.

2. Sprzedaż wolnego mieszkania w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych i wolnego budynku o jednym lokalu mieszkalnym następuje łącznie ze sprzedażą pomieszczeń przynależnych do mieszkania, części wspólnych budynku, gruntu lub ułamkowej części gruntu niezbędnego do racjonalnego korzystania z budynku i mieszkania.

3. Sprzedaż wolnego mieszkania w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych i wolnego budynku o jednym lokalu mieszkalnym odbywać się będzie w drodze przetargowej.

Rozdział 6.

Sprzedaż lokali użytkowych i garaży stanowiących własność Gminy.

§ 15. Sprzedaż lokali użytkowych i garaży następuje łącznie ze sprzedażą pomieszczeń przynależnych do lokalu, części wspólnych budynku, gruntu lub ułamkowej części gruntu niezbędnego do racjonalnego korzystania z budynku i lokalu.

§ 16. 1. W przypadku sprzedaży lokali użytkowych i garaży pierwszeństwo w ich nabyciu przysługuje najemcy lokalu użytkowego, garażu, z którym najem nawiązany został na podstawie pisemnej umowy najmu zawartej na czas nieoznaczony.

2. Sprzedaż lokali użytkowych i garaży na rzecz najemcy następuje drogą bezprzetargową.

3. Warunkiem wyznaczenia do sprzedaży lokali użytkowych i garaży na rzecz najemcy, z którym najem nawiązany został na podstawie pisemnej umowy najmu zawartej na czas nieoznaczony jest zapłata przez najemcę wszelkich opłat związanych z czynszem i podatkiem od nieruchomości.

4. Sprzedaż lokali użytkowych i garaży na rzecz najemcy następuje bez bonifikaty.

5. Koszty umów i wpisów w księgach wieczystych ponoszą nabywcy.

§ 17. 1. Burmistrz może przeznaczyć do sprzedaży wolne lokale użytkowe i garaże.

2. Sprzedaż wolnych lokali użytkowych i garaży odbywać się będzie w drodze przetargowej.

3. Koszty umów i wpisów w księgach wieczystych ponoszą nabywcy.

Rozdział 7.

Zasady obciążania służebnością przesyłu, służebnością przejazdu i służebnością przechodu nieruchomości stanowiących własność Gminy Głogówek.

§ 18. 1. Zgoda Rady wyrażonej odrębną uchwałą wymagają:

1) ustanowienie służebności przesyłu;

2) ustanowienie służebności przejazdu i przechodu.

2. Ustanowienie służebności odbywać się będzie w formie aktu notarialnego.

3. Koszty umów i wpisów w księgach wieczystych ponoszą nabywcy.

Rozdział 8.

Przekazywanie nieruchomości stanowiących własność Gminy Głogówek w dzierżawę, najem lub użyczenie.

§ 19. 1. Burmistrz może bez zgody Rady zawierać umowy dzierżawy, najmu lub użyczenia nieruchomości lub ich części na czas nieoznaczony lub czas oznaczony powyżej 3 lat, nie dłuższy jednak niż 10 lat, w tym przedłużać już zawarte umowy dzierżawy, najmu lub użyczenia, w tym także umowy zawarte na czas oznaczony do 3 lat, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość.

2. Przekazywanie nieruchomości na zasadach opisanych w § 19 ust. 1 następuje w trybie przetargowym z zastrzeżeniem § 19 ust. 3.

3. Od trybu przetargowego można odstąpić, jeżeli oddanie nieruchomości w dzierżawę, najem lub użyczenie następuje:

- 1) w ramach przedłużenia umowy z dotychczasowymi dzierżawcami nieruchomości przeznaczonych na cele rolne oraz nieruchomości przeznaczonych pod „ogródki przydomowe” lub na cele rekreacyjne itp.;
- 2) na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej lub jej części, stanowiącej własność lub będącej w użytkowaniu wieczystym wnioskodawcy.

4. Warunkiem koniecznym do zawarcia umowy dzierżawy w trybie bezprzetargowym o którym mowa w § 19 ust. 3 jest brak zaległości finansowych z tytułu dzierżawy przedmiotowej nieruchomości.

Rozdział 8. Przepisy końcowe.

§ 20. W sprawach wszczętych, a nie zakończonych stosuje się przepisy niniejszej uchwały.

§ 21. Traci moc uchwała Nr XIV/129/2000 Rady Miejskiej w Głogówku z dnia 28 lutego 2000 roku w sprawie określania zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości stanowiących własność Gminy Głogówek oraz ich wdzierżawiania lub wynajmowania na okres dłuższy niż trzy lata.

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Głogówka.

§ 23. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Głogówku

Jerzy Kunert