

Projekt

z dnia 29 września 2011 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ŁĄDKU ZDROJU**

z dnia 29 września 2011 r.

w sprawie gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Łądek-Zdrój.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a, pkt 15 oraz art. 40 ust. 1 i ust. 2 pkt 3 i art. 41 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.) w związku z art. 13 ust. 1, art. 14 ust. 5, art. 34 ust. 6, art. 37 ust. 3 i 4, art. 68 ust. 1 i 3, art. 70 ust. 4, art. 73 ust. 3 i 4, art. 76 ust. 1, art. 84 ust. 3 i 4, ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2010r. Nr 102, poz. 651ze zm.) Rada Miejska w Łądku-Zdroju uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Ustala się zasady gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Łądek-Zdrój oraz zasady nabywania nieruchomości do gminnego zasobu nieruchomości.

2. Podstawą gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Łądek-Zdrój jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Łądek-Zdrój,
- 2) Radzie – należy przez to rozumieć Radę Miejską w Łądku-Zdroju,
- 3) Burmistrzu – należy przez to rozumieć Burmistrza Łądku-Zdroju,
- 4) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. z 2010 r. Dz. U. Nr 102, poz. 651 ze zmianami),
- 5) nieruchomościach gminnych – należy przez to rozumieć nieruchomości, które stanowią przedmiot własności Gminy Łądek-Zdrój,
- 6) celach publicznych – należy przez to rozumieć cele wymienione w art. 6 ustawy,
- 7) obciążeniu – należy przez to rozumieć ustanowienie ograniczonych praw rzeczowych,
- 8) jednostce organizacyjnej – należy przez to rozumieć gminne jednostki organizacyjne, nie posiadające osobowości prawnej,
- 9) budynku wielolokalowym – należy przez to rozumieć budynek mieszkalny lub mieszkalno-użytkowy o liczbie lokali powyżej dwóch,
- 10) wartości nieruchomości – należy przez to rozumieć wartość nieruchomości określoną w trybie ustawy.

§ 3. Gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje Burmistrz, który jest zobowiązany przy wykonywaniu swoich uprawnień do stosowania przepisów obowiązujących ustaw, przepisów niniejszej uchwały oraz zasad prawidłowej gospodarki, w szczególności przy uwzględnieniu konieczności zapewnienia właściwej realizacji zadań Gminy.

Rozdział 2.

Zasady nabywania i zbywania oraz obciążania nieruchomości

§ 4. Upoważnia się – z zastrzeżeniem §5 – Burmistrza do samodzielnego nabywania nieruchomości do zasobu Gminy w wypadkach, gdy służy to tworzeniu gminnego zasobu nieruchomości, a przy tym jest niezbędne do:

- 1) realizacji zadań własnych Gminy i zleconych, w tym realizacji celów publicznych i inwestycyjnych;
- 2) zmniejszenia lub zaspokojenia wierzytelności Gminy, a egzekucja z nieruchomości okazała się bezskuteczna;
- 3) poprawy zagospodarowania nieruchomości gminnych;
- 4) zaspokojenia ustawowych roszczeń właścicieli lub wynika z konieczności wykonania wyroku bądź ugody sądowej;
- 5) wykonania zobowiązań określonych w odrębnych ustawach.

§ 5. Zgody Rady, wyrażonej odrębną uchwałą, wymagają czynności prawne z zakresu gospodarki nieruchomościami gminnymi polegające na:

- 1) nabyciu nieruchomości obciążonych prawami bądź wierzytelnościami osób trzecich, które nie wygasają wskutek nabycia przez Gminę;
- 2) nabyciu nieruchomości, które będzie się wiązać ze zwiększeniem zadań Gminy lub poniesieniem wydatków z budżetu Gminy na remont lub odbudowę nabywanej nieruchomości;
- 3) zamianie prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego na własność lub na prawo użytkowania wieczystego,
- 4) nabywaniu nieruchomości za cenę wyższą niż jej wartość,
- 5) dokonaniu darowizny nieruchomości;
- 6) wnoszeniu prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego nieruchomości jako aportu do spółek prawa handlowego z udziałem Gminy;
- 7) obciążaniu hipoteką nieruchomości w celu zabezpieczenia wierzytelności, w tym kredytów i pożyczek zaciąganych przez Gminę, bądź spółkę prawa handlowego z udziałem Gminy.

§ 6. Nieruchomości gminne sprzedaje się lub oddaje w użytkowanie wieczyste w drodze bezprzetargowej jedynie w wypadkach określonych w ustawie i innych przepisach szczególnych, przy uwzględnieniu postanowień niniejszej uchwały.

§ 7. 1. Zwalnia się z obowiązku zbycia w drodze przetargu nieruchomości przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe lub na realizację urządzeń infrastruktury technicznej albo innych celów publicznych, jeżeli cele te będą realizowane przez podmioty, dla których są to cele statutowe i których dochody przeznacza się w całości na działalność statutową.

2. Zwolnienia z obowiązku zbycia w drodze przetargu nie stosuje się w przypadku, gdy o nabycie nieruchomości występuje więcej niż jedna osoba prawna lub fizyczna spełniająca wymienione wyżej warunki.

3. Zwalnia się z obowiązku sprzedaży w drodze przetargu nieruchomości zabudowane, jeżeli sprzedaż następuje na rzecz osoby, która dzierżawi nieruchomość na podstawie umowy zawartej co najmniej na 10 lat, jeżeli nieruchomość ta została zabudowana na podstawie pozwolenia na budowę.

§ 8. Nieruchomości gminne mogą być w uzasadnionych gospodarczo i społecznie przypadkach lub celem realizacji roszczeń osób trzecich, obciążane odpłatnie lub nieodpłatnie służebnościami gruntowymi oraz służebnościami przesyłu.

Rozdział 3.

Wydierżawianie, wynajmowanie i oddawanie w użytkowanie nieruchomości

§ 9. Burmistrz zawierając umowę dzierżawy, najmu lub użytkowania zobowiązany jest przestrzegać przeznaczenia nieruchomości określonego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

§ 10. 1. Burmistrz może odstąpić od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umów dzierżawy, najmu, oraz użytkowania nieruchomości gminnych w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość.

2. Burmistrz może odstąpić od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umów dzierżawy, najmu lub użytkowania, na okres dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, w przypadku:

- 1) umów użytkowania, najmu lub dzierżawy na rzecz Skarbu Państwa lub innej jednostki samorządu terytorialnego;
- 2) umów użytkowania, najmu lub dzierżawy na rzecz samorządowych osób prawnych i samorządowych jednostek organizacyjnych;
- 3) umów użytkowania, najmu lub dzierżawy na rzecz osób fizycznych i prawnych prowadzących działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukową, badawczo-rozwojową, wychowawczą lub sportowo-turystyczną na cele niezwiązane z działalnością zarobkową, a także organizacjom pożytku publicznego na cel prowadzonej działalności pożytku publicznego;
- 4) umów użytkowania, najmu lub dzierżawy dla poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej lub jej części stanowiącej własność, oddanej w użytkowanie wieczyste, dzierżawę, najem lub użytkowanie wnoskodawcy, jeżeli nie mogą być zagospodarowane jako odrębne nieruchomości;
- 5) umów dzierżawy nieruchomości rolnych, których dzierżawcy otrzymują dopłaty z funduszy UE.

3. Przepisów ust.1 i 2, nie stosuje się w przypadkach, gdy o zawarciu umowy dzierżawy, najmu lub użytkowania nieruchomości ubiega się więcej niż jeden podmiot spełniający wymienione w ust. 1 i 2 warunki.

Rozdział 4.

Przekazywanie nieruchomości jednostkom organizacyjnym gminy nie posiadającym osobowości prawnej

§ 11. 1. Nieruchomości gminne mogą być przez Burmistrza przekazywane jednostkom organizacyjnym gminy nie posiadającym osobowości prawnej w trwały zarząd, na cele związane z ich działalnością określoną aktem o utworzeniu jednostki oraz statutem.

2. Burmistrz może udzielić bonifikaty od opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu w wysokości do 100%, gdy nieruchomość oddawana jest w trwały zarząd:

- 1) na realizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz realizację innych celów publicznych, a także pod budownictwo mieszkaniowe;
- 2) jednostkom organizacyjnym, które prowadzą działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukową, badawczo-rozwojową, wychowawczą, sportowo-turystyczną, na cele niezwiązane z działalnością zarobkową.

Rozdział 5.

Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych

§ 12. Sprzedaż lokali mieszkalnych i użytkowych następuje łącznie ze sprzedażą pomieszczeń przynależnych do lokalu, części wspólnych budynku, ułamkowej części gruntu lub oddaniem w użytkowanie wieczyste gruntu, niezbędnego do racjonalnego korzystania z budynku i z lokali.

§ 13. Decyzję o przeznaczeniu lokali do sprzedaży podejmuje Burmistrz, który kieruje się także interesem Gminy w zakresie posiadania określonego zasobu lokali komunalnych.

§ 14. Z chwilą przeznaczenia lokalu mieszkalnego do zbycia, osoby uprawnione do pierwszeństwa w nabyciu lokalu zawiadamia się w trybie określonym w przepisie art. 34 ustawy.

§ 15. 1. Burmistrz typuje do sprzedaży wolne lokale użytkowe i dokonuje ich sprzedaży - z zastrzeżeniem ust. 2 i 3 - w trybie przetargowym.

2. Lokale użytkowe w budynkach mieszkalno-użytkowych mogą zostać wytypowane do sprzedaży dopiero po sprzedaży wszystkich lokali mieszkalnych w danym budynku.

3. Pierwszeństwo w nabywaniu lokali użytkowych przysługuje ich najemcom lub dzierżawcom, jeżeli umowa najmu lub dzierżawy obowiązuje, co najmniej 5 lat, licząc do dnia sporządzenia wykazu nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży i prowadzona jest w nich działalność zgodnie z zawartą umową, a najemca lub dzierżawca nie zalega z zapłatą czynszu i innych opłat związanych z danym lokalem.

4. Do wymaganego w ust. 3 czasu trwania umowy dzierżawy lub najmu, nie wlicza się okresu podnajmu lub poddzierżawy lokalu użytkowego, na rzecz osób trzecich, z wyjątkiem podnajmu lub poddzierżawy na rzecz osób bliskich w rozumieniu ustawy.

5. W wypadku określonym w ust. 3 przepis § 14 stosuje się odpowiednio.

§ 16. Sprzedaży podlegają wyłącznie nieruchomości lokalowe o uregulowanym stanie prawnym oraz zbędne dla potrzeb realizowanych przez Gminę zadań.

Rozdział 6.

Zasady udzielania bonifikaty przy sprzedaży nieruchomości

§ 17. 1. Od ceny lokalu mieszkalnego, zapłaconej jednorazowo, sprzedawanego w trybie bezprzetargowym, na rzecz ich najemców, udziela się bonifikaty w wysokości:

- 1) 99% przy sprzedaży lokalu mieszkalnego w budynkach wielolokalowych, jeżeli następuje równoczesny wykup wszystkich lokali mieszkalnych w budynku;
- 2) 95% przy sprzedaży lokalu mieszkalnego w budynku wielolokalowym, stanowiących w dniu wejścia w życie uchwały wspólnoty mieszkaniowej z udziałem Gminy, jeżeli najemcy złożą wniosek o wykup lokalu w terminie 12 miesięcy od dnia wejścia w życie niniejszej uchwały;
- 3) 90% przy sprzedaży lokalu mieszkalnego w budynku wielolokalowym, stanowiących w dniu wejścia w życie uchwały wspólnoty mieszkaniowej z udziałem Gminy, jeżeli najemcy złożą wniosek o wykup lokalu po terminie określonym w pkt 2;
- 4) 95% przy sprzedaży lokalu mieszkalnego w budynkach wielolokalowych, jeżeli następuje równoczesny wykup lokali obejmujących ponad 75% udziałów w częściach wspólnych budynku, jeżeli najemcy złożą wniosek o wykup lokalu w terminie 12 miesięcy od dnia wejścia w życie niniejszej uchwały;
- 5) 90% przy sprzedaży lokalu mieszkalnego w budynkach wielolokalowych, jeżeli następuje równoczesny wykup lokali obejmujących ponad 75% udziałów w częściach wspólnych budynku, jeżeli najemcy złożą wniosek o wykup lokalu po terminie określonym w pkt.4;
- 6) 75% przy sprzedaży lokalu mieszkalnego w budynkach wielolokalowych, jeżeli następuje równoczesny wykup lokali obejmujących ponad 50% udziałów w częściach wspólnych budynku;
- 7) 80% przy sprzedaży lokalu mieszkalnego w budynkach jedno lub dwulokalowych, jeżeli wszyscy najemcy wykupią swoje lokale równocześnie;

2. Stawki bonifikat, o których mowa w ust.1, nie dotyczą budynków, w których Gmina po roku 2005 wykonała kompleksowy remont obejmujący wymianę stolarki okiennej i drzwiowej, wymianę dachu, renowacji tynków zewnętrznych.

3. W budynkach, o których mowa w ust. 2 udziela się bonifikaty od ceny lokalu mieszkalnego, zapłaconej jednorazowo, sprzedawanego w trybie bezprzetargowym, na rzecz ich najemców, w wysokości:

- 1) 65%, jeżeli następuje równoczesny wykup wszystkich lokali mieszkalnych w budynku;
- 2) 55%, jeżeli następuje równoczesny wykup lokali obejmujących ponad 75% udziałów w częściach wspólnych budynku.

§ 18. Udziela się bonifikaty w wysokości 99 % od ceny sprzedaży lub pierwszej opłaty z tytułu ustanowienia użytkownika wieczystego nieruchomości, dla właścicieli lokali tworzących wspólnotę mieszkaniową,

- 1) którym przysługuje, zgodnie z art. 209a ustawy, roszczenie o zawarcie umowy przeniesienia własności lub oddania w użytkowanie wieczyste przyległej nieruchomości gruntowej lub jej części, jeżeli przy wyodrębnianiu własności lokali w budynku wydzielono dla tego budynku działkę gruntu nie spełniającą wymogów działki budowlanej;
- 2) którzy nabywają nieruchomość na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej, jeżeli przy wyodrębnianiu własności lokali w budynku wydzielono dla tego budynku działkę gruntu nie spełniającą wymogów działki budowlanej.

§ 19. Udziela się bonifikaty w wysokości 50% od ceny sprzedaży lub pierwszej opłaty z tytułu ustanowienia użytkownika wieczystego, przy sprzedaży nieruchomości lub jej części na poprawę zagospodarowania nieruchomości przyległej, które nie mogą być zagospodarowane jako odrębne nieruchomości, pod warunkiem, iż nieruchomość przyległa jest przeznaczona lub wykorzystywana na cele mieszkaniowe.

Rozdział 7.

Przepisy końcowe

§ 20. W sprawach wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały stosuje się przepisy w brzmieniu nadanym niniejszą uchwałą.

§ 21. Tracą moc:

- 1) Uchwała nr XXVIII/206/09 Rady Miejskiej w Łądku-Zdroju z dnia 29 stycznia 2009r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Łądek-Zdrój;
- 2) Uchwała Nr XLII/340/10 Rady Miejskiej w Łądku-Zdroju z dnia 25 marca 2010r. w sprawie wprowadzenia zmian do uchwały nr XXVIII/206/09 Rady Miejskiej w Łądku-Zdroju z dnia 29 stycznia 2009 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Łądek-Zdrój;
- 3) Uchwała Nr X/61/11 Rady Miejskiej w Łądku-Zdroju z dnia 26 maja 2011 r. w sprawie wprowadzenia zmian do uchwały nr XXVIII/206/09 Rady Miejskiej w Łądku-Zdroju z dnia 29 stycznia 2009 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Łądek-Zdrój zmienionej uchwałą nr XLII/340/10 Rady Miejskiej w Łądku-Zdroju z dnia 25 marca 2010 r. w sprawie wprowadzenia zmian do uchwały nr XXVIII/206/09 Rady Miejskiej w Łądku-Zdroju z dnia 29 stycznia 2009 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Łądek-Zdrój.

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Łądku-Zdroju.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Łądku-Zdroju

Janusz Sosna

Uzasadnienie

Ze względu na zwiększone zainteresowanie kupnem lokali mieszkalnych przez najemców, koniecznym wydaje się podjęcie uchwały, w której wprowadzono korzystniejsze warunki sprzedaży lokali mieszkalnych. Wprowadzenie większej ilości bonifikat od ceny sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców, pozwoli na sprzedaż mieszkań w małych wspólnotach mieszkaniowych, bez konieczności wykupu przez wszystkich najemców. Wprowadzenie niniejszej uchwały ma również na celu dostosowanie przepisów prawa miejscowego do obecnie obowiązujących ustaw.

Burmistrz Łódka-Zdroju

Kazimierz Szkudlarek