

UCHWAŁA NR X.43.2019
RADY GMINY UDANIN

z dnia 14 czerwca 2019 r.

w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Udanin

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 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz.U. z 2019 r., poz. 506) w związku z art. 13, art. 14, art. 15, art. 25 ust.1, art. 34, art. 37 ust 2 i 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2018 r. , poz. 2204 ze zmianami) Rada Gminy Udanin uchwała, co następuje:

Rozdział 1.
Postanowienia ogólne

§ 1. Zasady gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność gminy Udanin i zasady nabywania nieruchomości do gminnego zasobu nieruchomości określa ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2018 r., poz. 2204 ze zmianami.) oraz niniejsza uchwała.

§ 2. Przepisy uchwały stosuje się odpowiednio przy nabywaniu do zasobu gminnego lub zbywaniu przez gminę nieruchomości będących w użytkowaniu wieczystym.

§ 3. 1. Gospodarowanie nieruchomościami wchodzącymi w skład gminnego zasobu nieruchomości odbywa się w oparciu o przepisy powszechnie obowiązujące, przepisy prawa miejscowego, zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki ze szczególnym uwzględnieniem konieczności zapewnienia realizacji zadań publicznych.

2. Zasobem nieruchomości gospodaruje Wójt Gminy Udanin, który:

- 1) dokonuje wyboru właściwej formy zbycia nieruchomości ,
- 2) przeprowadza postępowanie przewidziane przepisami prawa w przypadku ustawowego obowiązku przeprowadzania przetargu lub w formie bezprzetargowej zbycia nieruchomości na rzecz osób fizycznych lub prawnych,
- 3) oddaje nieruchomości lub ich części w dzierżawę, najem lub użyczenie,

3. Podstawę gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność gminy stanowią miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Rozdział 2.
Nabywanie i zbywanie nieruchomości

§ 4. Upoważnia się Wójta Gminy Udanin do nabywania nieruchomości do gminnego zasobu nieruchomości.

§ 5. 1. Upoważnia się Wójta Gminy Udanin do zbywania nieruchomości o ile nie są one wykorzystywane na cele publiczne realizowane przez gminę.

2. Upoważnia się Wójta Gminy Udanin do wyboru formy prawnej oraz ustalania treści umowy lub decyzji dotyczącej dysponowania nieruchomościami w zakresie :

- a) przeniesienia własność nieruchomości w drodze sprzedaży,
- b) oddawania nieruchomości gruntowych w użytkowanie wieczyste,
- c) dokonywania zamiany nieruchomości,
- d) wnoszenia nieruchomości jako wkłady niepieniężne do spółek (aport),
- e) obciążania nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi,
 - 1) wykonywania prawa pierwokupu.

3. Zgody Rady Gminy Udanin wyrażonej odrębną uchwałą wymaga:

- a) sprzedaż nieruchomości Skarbowi Państwa oraz jednostkom samorządu terytorialnego za obniżoną cenę a także nieodpłatne oddawanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowych na rzecz Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego,
- b) przekazanie nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego w drodze darowizny,
- c) nieodpłatne obciążenie nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego ograniczonymi prawami rzeczowymi,
- d) przekazywanie nieruchomości w drodze darowizny na cele publiczne,
- e) zamiana nieruchomości, zamiana prawa użytkowania wieczystego na własność nieruchomości oraz zamiana praw użytkowania wieczystego, o ile dokonywana jest między Gminą Udanin a Skarbem Państwa oraz jednostkami samorządu terytorialnego bez obowiązku dokonywania dopłat w przypadku różnej wartości zamienianych nieruchomości lub praw.

Rozdział 3.

Przekazywanie nieruchomości w dzierżawę i najem na podstawie innych tytułów prawnych oraz obciążanie nieruchomości

§ 6. 1. Wójt Gminy Udanin kierując się zasadami racjonalnej gospodarki mieniem oraz względami ekonomicznymi może przekazywać nieruchomości w dzierżawę lub najem oraz udostępniać je na podstawie innych tytułów prawnych w tym użyczenie.

2. Wyraża się zgodę na bezprzetargowe oddawanie przez Wójta Gminy Udanin nieruchomości w dzierżawę na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata, jednak nie dłuższy niż 10 lat. Dzierżawa nieruchomości na okres powyżej 10 lat następuje za zgodą Rady Gminy Udanin, wyrażoną w drodze uchwały.

3. W przypadku, gdy o dzierżawę ubiega się więcej niż jeden podmiot, zawarcie umowy następuje z tym, który zaoferuje w drodze przetargu wyższą stawkę czynszu dzierżawnego.

4. Szczegółowe stawki czynszu za dzierżawę nieruchomości gruntowych stanowiących własność Gminy Udanin ustala Wójt Gminy Udanin w drodze odrębnego zarządzenia.

5. W użyczenie mogą być oddawane nieruchomości gminnym osobom prawnym oraz innym podmiotom na cele publiczne lub związane z realizacją zadań własnych gminy oraz jednostkom organizacyjnym nie posiadającym osobowości prawnej, na cele związane z ich działalnością statutową.

§ 7. Wyraża się zgodę na zawieranie przez Wójta Gminy Udanin umów w trybie bezprzetargowym z dotychczasowym dzierżawcą lub najemcą w przypadku gdy po wygaśnięciu umowy zawartej na czas oznaczony strony zawierają kolejne.

§ 8. Zasady wynajmowania lokali mieszkalnych i użytkowych określają odrębne uchwały.

Rozdział 4.

Sprzedaż nieruchomości i oddawanie ich w użytkowanie wieczyste

§ 9. Nieruchomości przekazywane są osobom prawnym i fizycznym na własność w drodze sprzedaży lub oddania w użytkowanie wieczyste zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami oraz niniejszą uchwałą.

§ 10. 1. Sprzedaż lub oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste w trybie bezprzetargowym następuje w przypadkach określonych ustawą o gospodarce nieruchomościami z uwzględnieniem § 16 ust. 1, § 22 ust. 2 i § 23 niniejszej uchwały.

2. Zwalnia się z obowiązku sprzedaży w drodze przetargu nieruchomości zabudowane, jeżeli sprzedaż następuje na rzecz dzierżawcy lub najemcy, który dokonał zabudowy tych nieruchomości ze środków własnych oraz gdy dzierżawa lub najem została zawarta na podstawie pisemnej umowy na okres co najmniej 10 lat.

3. Przepisu ust. 2 nie stosuje się w przypadku, gdy umowa najmu lub dzierżawy zawarta z gminą stanowi inaczej.

§ 11. 1. W przypadku sprzedaży nieruchomości na rzecz osoby, która spełnia warunki określone w § 10 ust. 2 niniejszej uchwały na poczet ceny sprzedaży nieruchomości zalicza się kwotę równą wartości poniesionych nakładów na budowę.

2. W przypadku sprzedaży nieruchomości o których mowa w § 10 niniejszej uchwały na rzecz osoby, z którą była zawarta umowa dzierżawy lub najmu na czas oznaczony i która uiściła z góry za okres określony w umowie opłatę z tytułu dzierżawy lub najmu, zalicza się na poczet ceny nieruchomości kwotę równą należności za opłacony z góry a niewykorzystany okres dzierżawy lub najmu.

§ 12. 1. Cena nieruchomości sprzedawanej w drodze bezprzetargowej z zastrzeżeniem § 19 ust. 1 i § 24 ust.1 niniejszej uchwały może być rozłożona na raty na czas określony umową sprzedaży, nie dłuższy niż 10 lat. Wierzytelność gminy z tego tytułu podlegać będzie zabezpieczeniu hipotecznemu.

2. W razie rozłożenia zapłaty ceny sprzedaży na raty, wysokość pierwszej raty nie może być niższa niż 35% ceny.

3. Rozłożona na raty niespłacona część ceny podlega oprocentowaniu w wysokości 6% w skali roku.

§ 13. Wyraża się zgodę na udzielenie **90% bonifikaty** od ceny nieruchomości sprzedawanej w trybie bezprzetargowym na rzecz właścicieli lokali w budynkach, w których przy wyodrębnianiu własności lokali dla budynku wydzielono działkę gruntu niespełniającą wymogów działki budowlanej, w przypadku sprzedaży gruntu na warunkach art. 209a ust. 1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

§ 14. Osoby prawne i fizyczne oraz nie posiadające osobowości prawnej spółki prawa handlowego ubiegające się o nabycie nieruchomości w trybie bezprzetargowym ponoszą koszty związane z przygotowaniem nieruchomości do zbycia, w tym koszty: opracowań geodezyjnych, koszty założenia księgi wieczystej, koszty sporządzenia umowy notarialnej i koszty sądowe związane z dokonaniem wpisów w księgach wieczystych .

§ 15. Stawka procentowa pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej wynosi 25% ceny nieruchomości ustalonej w drodze przetargu lub w trybie bezprzetargowym.

Rozdział 5.

Sprzedaż lokali mieszkalnych i użytkowych

§ 16. Określa się następujące zasady sprzedaży lokali mieszkalnych:

1. Pierwszeństwo w nabywaniu lokali mieszkalnych, przeznaczonych do sprzedaży, przysługuje tym najemcom lokali, z którymi umowa najmu zawarta została na czas nieokreślony.

2. Sprzedaż lokalu mieszkalnego na rzecz najemcy może nastąpić gdy nie występują zaległości czynszowe.

3. Nie podlegają sprzedaży lokale mieszkalne wyłączone ze sprzedaży na mocy odrębnej uchwały Rady Gminy w Udaniu w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 17. , Wyodrębnienie własności lokali mieszkalnych następuje na zasadach określonych w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

§ 18. Od ceny lokalu mieszkalnego, sprzedawanego jako odrębna nieruchomość w trybie bezprzetargowym, udziela się bonifikaty w wysokości **90%** gdy zapłała całej ceny sprzedaży lokalu następuje jednorazowo do dnia zawarcia umowy przenoszącej jego własność.

§ 19. 1. Od ceny lokalu mieszkalnego, sprzedawanego jako odrębna nieruchomość w trybie bezprzetargowym, udziela się bonifikaty w wysokości **75%** w przypadku, gdy zapłała ceny sprzedaży następuje w ratach. Cena sprzedaży lokalu mieszkalnego sprzedawanego w trybie bezprzetargowym może być na pisemny wniosek nabywcy, rozłożona na raty roczne lub miesięczne płatne przez okres do **5** lat. Wierzytelność gminy z tego tytułu podlega zabezpieczeniu hipotecznemu.

2. W przypadku rozłożenia ceny sprzedaży na raty, wysokość pierwszej raty nie może wynosić mniej niż **20%** ustalonej ceny i podlega zapłacie wraz z kosztami, nie później niż do dnia zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości. Raty roczne wraz z oprocentowaniem płatne będą do 31 marca kolejnego roku po zawarciu umowy notarialnej.

3. W przypadku przeniesienia przez nabywcę, który nabył lokal w trybie bezprzetargowym na inną osobę fizyczną lub prawną lub nie posiadającą osobowości prawnej spółkę handlową, niespłacona część ceny może stać się natychmiast wymagalna.

§ 20. Sprzedaż lokali mieszkalnych w budynkach, w których nastąpiło wyodrębnienie choćby jednego lokalu, który został sprzedany jako odrębna nieruchomość wraz z udziałem w użytkowaniu wieczystym gruntu i części wspólnych budynku, następuje wraz z udziałem w użytkowaniu wieczystym nieruchomości gruntowej.

§ 21. Lokale mieszkalne nie objęte umową najmu mogą stanowić przedmiot sprzedaży na warunkach i za cenę ustaloną w trybie przetargu.

§ 22. Określa się następujące zasady gospodarowania lokalami użytkowymi;

1. Lokale użytkowe oddawane są w najem osobom fizycznym lub prawnym oraz jednostkom organizacyjnym nie posiadającym osobowości prawnej na podstawie umowy najmu.

2. 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 o ile prowadzą w nich działalność gospodarczą zgodną z zawartą umową najmu.

§ 23. Najemcom garaży, których umowy trwają nie krócej niż 3 lata przysługuje pierwszeństwo w ich nabyciu, jeśli te garaże zostaną przeznaczone do sprzedaży.

§ 24. 1. Cena sprzedaży lokalu użytkowego, może być rozłożona na raty na czas określony umową nie dłuższy niż 3 lata, przy czym wysokość pierwszej raty nie może być niższa niż 30% ceny. Niespłacona część ceny wraz z oprocentowaniem ustalonym w ust. 2 podlega zabezpieczeniu hipotecznemu.

2. Rozłożona na raty niespłacona część ceny podlega oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy procentowej w wysokości 8%.

3. W przypadku przeniesienia własności przez nabywcę, który nabył lokal użytkowy w trybie bezprzetargowym na inną osobę fizyczną lub prawną lub nie posiadającą osobowości prawnej spółkę handlową, niespłacona część ceny może stać się natychmiast wymagalna.

§ 25. Lokale użytkowe wolne w sensie prawnym mogą stanowić przedmiot sprzedaży na warunkach i za cenę ustaloną w trybie przetargu.

Rozdział 6.

Obciążanie nieruchomości stanowiących własność gminy.

§ 26. Upoważnia się Wójta Gminy Udanin do obciążania nieruchomości stanowiących własność Gminy Udanin hipoteką oraz służebnościami gruntowymi, osobistymi i przesyłu według zasad określonych w kodeksie cywilnym.

Rozdział 7.

Przekazywanie nieruchomości komunalnym jednostkom organizacyjnym Gminy Udanin nie posiadającym osobowości prawnej

§ 27. Nieruchomości stanowiące własność Gminy Udanin mogą być przez Wójta Gminy Udanin przekazywane komunalnym jednostkom organizacyjnym gminy nie posiadającym osobowości prawnej w trwałe zarząd, najem i dzierżawę oraz użyczane na cele związane z ich działalnością statutową.

§ 28. W przypadku przekazania nieruchomości komunalnej jednostce organizacyjnej nie posiadającej osobowości prawnej w trwałe zarząd, warunki korzystania z nieruchomości ustala Wójt Gminy Udanin w decyzji o ustanowienie trwałego zarządu.

§ 29. W przypadku przekazywania nieruchomości komunalnej jednostce organizacyjnej nie posiadającej osobowości prawnej w najem, dzierżawę lub użyczenie warunki korzystania z nieruchomości oraz opłaty z tego tytułu określa umowa zawierana przez Wójta Gminy Udanin z kierownikiem tej jednostki.

Rozdział 8.

Przepisy końcowe

§ 30. W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą mają zastosowanie przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami.

§ 31. Traci moc:

1. Uchwała nr LIX/210/2010 z dnia 29 września 2010 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Udanin (Dz. U. Woj. Dolnośląskiego z dnia 03.12.2010 Nr. 227, poz. 3762 z późniejszymi zmianami).

§ 32. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Udanin.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Janusz Strzelecki

Uzasadnienie

Wójt Gminy Udanin z zamiarem ujednoczenia zasad udzielania bonifikat od sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych oraz wykluczenia kwestii różnego traktowania nabywców, polecił dokonanie zmian w zapisach uchwały nr LIX/210/2010 z dnia 29 września 2010 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Udanin opublikowanej w Dzienniku Ustaw Województwa Dolnośląskiego z dnia 03.12.2010 Nr. 227, poz. 3762 z późniejszymi zmianami). Dotychczas wysokość bonifikaty mogła być kwestią uznaniową "do 90%" co mogłoby rodzić niepotrzebne dywagacje nad zasadnością ich wysokości. Mając na uwadze zapisy dotyczące kompetencji Wójta Gminy Udanin dokonano zmian, które jednoznacznie interpretują podział kompetencji i precyzują zadania, które wójt może realizować w ramach otrzymanego od Rady Gminy Udanin upoważnienia.