



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 7 maja 2021 r.

Poz. 2234

UCHWAŁA NR XXXI/194/2021 RADY GMINY LEWIN KŁODZKI

z dnia 26 kwietnia 2021 r.

w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Lewin Kłodzki

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a, pkt 15, art. 40 ust. 1 i ust. 2 pkt 3 oraz art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r., poz. 713 ze zm.) w związku z art. 13 ust. 1-2a, art. 14 ust. 3-5, art. 15, art. 18, art. 23 ust. 1, art. 25 ust. 1, art. 34 ust. 6, art. 37 ust. 3 i 4, art. 68 ust. 1 i 1b, art. 84 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r., poz. 1990 ze zm.), Rada Gminy Lewin Kłodzki uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Zasady ogólne

§ 1. 1. Uchwała określa zasady gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Lewin Kłodzki oraz zasady nabywania nieruchomości do gminnego zasobu nieruchomości.

2. Uchwała nie narusza powszechnie obowiązujących przepisów prawa dotyczących nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości stanowiących gminny zasób nieruchomości.

3. Uchwała ma na celu określenie podstaw prawnych, ekonomicznych i organizacyjnych zmierzających do osiągnięcia następujących celów:

- 1) ustalenia kompetencji do gospodarowania nieruchomościami Gminy w zakresie podmiotowym i przedmiotowym, niezastrzeżonych innymi przepisami;
- 2) regulowanie stosunków własnościowych poprzez m.in. prywatyzację, uwłaszczenia, przekształcenia i zmiany w zarządzaniu gminnym zasobem nieruchomości;
- 3) ustalenie preferencji ułatwiających nabycie i zagospodarowanie nieruchomości.

§ 2. Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Lewin Kłodzki;
- 2) Radzie - należy przez to rozumieć Radę Gminy Lewin Kłodzki;
- 3) Wójcie - należy przez to rozumieć Wójta Gminy Lewin Kłodzki;
- 4) nieruchomościach - należy przez to rozumieć nieruchomości, które stanowią przedmiot własności Gminy Lewin Kłodzki;
- 5) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r., poz. 1990 ze zm.);
- 6) celach publicznych - należy przez to rozumieć cele wymienione w art. 6 ustawy;
- 7) obciążeniu - należy przez to rozumieć ustanowienie ograniczonych praw rzeczowych;

- 8) jednostka organizacyjna - należy przez to rozumieć gminne jednostki organizacyjne, nieposiadające osobowości prawnej;
- 9) jednostka pomocnicza - należy przez to rozumieć Sołectwa Gminy Lewin Kłodzki;
- 10) nieruchomość wielomieszkaniowa - należy przez to rozumieć budynek mieszkalny lub mieszkalno-użytkowy o liczbie lokali mieszkalnych powyżej dwóch.

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

2. Wójt w ramach gospodarowania nieruchomościami wykonuje zadania j.n.:

- 1) sprzedaje nieruchomości;
- 2) nabywa nieruchomości;
- 3) nabywa i zbywa udziały w nieruchomościach;
- 4) dokonuje zamiany nieruchomości;
- 5) dokonuje znoszenia współwłasności nieruchomości;
- 6) oddaje nieruchomości w użytkowanie wieczyste;
- 7) oddaje nieruchomości w trwałą zarząd;
- 8) oddaje nieruchomości w najem, dzierżawę, użytkowanie, użyczenie oraz przedłuża czas obowiązywania tych umów;
- 9) obciąża nieruchomości Gminy ograniczonymi prawami rzeczowymi;
- 10) wnosi nieruchomości oraz prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej jako wkłady niepieniężne (aporty) do spółek prawa handlowego.

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

2. Wójt dokonuje wyboru formy prawnej oraz ustalając treść umowy cywilnoprawnej lub decyzji dotyczącej zbycia (przekazania) nieruchomości uwzględnia jej przeznaczenie w planach zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku ich braku w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

3. Obrót nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy nie wymaga podejmowania odrębnych uchwał za wyjątkiem zastrzeżeń zawartych w niniejszej uchwale.

Rozdział 2.

Zasady nabywania nieruchomości do gminnego zasobu nieruchomości

§ 5. Wójt nabywa nieruchomości do gminnego zasobu, 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 nabycie 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 zwartego kompleksu nieruchomości gruntowych, ułatwiając gospodarowanie nim zgodnie z jego społeczno-gospodarczym przeznaczeniem;
- 5) ich nabycie następuje nieodpłatnie lub w drodze zamiany polepszającej gospodarowanie gminnym zasobem nieruchomości, albo służącej realizacji celu społeczno-gospodarczego Gminy w ramach zadań własnych Gminy;

- 6) ich nabycie następuje w wyniku słuszných i prawnych roszczeń właścicieli nieruchomości określonych odrębnymi ustawami.

§ 6. 1. Wójt ma prawo do nabywania nieruchomości, zarówno od osób prawnych jak i fizycznych.

2. Wójt nabywając nieruchomości w formie odpłatnej, nabywa je po cenie nie wyższej niż wartość określona przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego, z wyłączeniem przypadków, gdy nabycie jest skutkiem realizacji roszczeń wynikających z innych ustaw.

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

4. Nabycie przez Wójta nieruchomości do zasobu Gminy wymaga każdorazowo uprzedniej zgody Rady w formie odrębnej uchwały w przypadkach:

- 1) nabycia nieruchomości, która obciążona jest istotnymi prawami lub znacznymi 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 znacznych wydatków z budżetu Gminy na gospodarowanie nieruchomością;
- 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 przez Gminę w wyniku zamiany jest niższa od nieruchomości zbywanej;
- 4) gdy cena nabywanej nieruchomości jest wyższa niż wartość określona przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego, z wyłączeniem przypadków jak w ust. 2.

Rozdział 3.

Zasady sprzedaży, oddawania w użytkowanie wieczyste lub zrzeczenia się nieruchomości

§ 7. Nieruchomości stanowiące własność Gminy sprzedaje się lub oddaje w użytkowanie wieczyste w drodze przetargu na zasadach przewidzianych w ustawie. O wyborze formy przetargu decyduje Wójt.

§ 8. 1. Wójt podejmuje decyzje o zbyciu nieruchomości po uprzednim wyrażeniu zgody przez Radę, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Zwalnia się z obowiązku uzyskiwania zgody Rady wyrażonej w postaci odrębnej uchwały na sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców w drodze bezprzetargowej.

§ 9. 1. Sprzedaż lub oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste w trybie bezprzetargowym następuje w przypadkach określonych ustawą i innymi przepisami szczególnymi z uwzględnieniem ust. 2, 3 i innych upoważnień wynikających z niniejszej uchwały.

2. Zwalnia się z obowiązku zbycia w drodze przetargu nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe, na realizację infrastruktury technicznej lub innych celów publicznych, jeżeli cele te będą realizowane przez podmioty, dla których są celami statutowymi i których dochody przeznacza się w całości na działalność statutową.

3. Wójt może dokonać sprzedaży nieruchomości w trybie bezprzetargowym, gdy sprzedaż nieruchomości następuje na rzecz osoby, która dzierżawi nieruchomość na podstawie umowy zawartej na co najmniej 10 lat, jeżeli nieruchomość ta została zabudowana na podstawie pozwolenia na budowę lub których zabudowa została zalegalizowana zgodnie z procedurami przewidzianymi w odrębnych przepisach.

Rozdział 4.

Sprzedaż lokali mieszkalnych i lokali użytkowych

§ 10. Postanowienia niniejszego rozdziału odnoszą się do sprzedaży lokali stanowiących przedmiot odrębnej własności, w tym:

- 1) lokali mieszkalnych;

2) lokali wykorzystywanych zgodnie z przeznaczeniem na inne cele niż mieszkalne, zwanych dalej „lokalami użytkowymi”.

§ 11. Decyzję o przeznaczeniu lokali do sprzedaży podejmuje Wójt, kierując się także ważnymi interesami Gminy.

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

§ 13. 1. W przypadku zbywania lokali mieszkalnych osobom fizycznym i prawnym pierwszeństwo w ich nabyciu przysługuje najemcom lokali mieszkalnych, których najem nawiązany został na podstawie pisemnej umowy najmu zawartej na czas nieokreślony.

2. W pozostałych przypadkach lokale mieszkalne sprzedawane są w drodze przetargu.

§ 14. Z chwilą przeznaczenia lokali do sprzedaży, osoby uprawnione do pierwszeństwa w nabyciu lokalu zawiadamia się na piśmie o przeznaczeniu lokalu do zbycia oraz przysługującym im pierwszeństwie w jego nabyciu.

§ 15. Cenę sprzedaży lokali mieszkalnych w drodze bezprzetargowej na rzecz najemcy ustala się zgodnie z art. 67 ust. 3 ustawy.

§ 16. 1. Wójt dokonuje sprzedaży wolnych lokali użytkowych w trybie przetargowym z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Zwalnia się z obowiązku zbycia w drodze przetargu, nieruchomości stanowiące lokale użytkowe, jeżeli sprzedaż realizowana jest na rzecz ich najemców, a najem ten trwa nieprzerwanie co najmniej 5 lat z jednym najemcą, liczonym do dnia sporządzenia wykazu nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży i prowadzona jest w nim działalność zgodnie z zawartą umową.

3. Najemcy, o których mowa w ust. 3 korzystają z pierwszeństwa w nabywaniu lokali, jeżeli złożą oświadczenie, że wyrażają zgodę na nabycie za cenę ustaloną przez Wójta zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami, nie niższą niż wartość ustalona przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego, w terminie wyznaczonym w wykazie o przeznaczeniu lokalu do zbycia.

§ 17. W przypadku jednorazowej zapłaty całości ceny nieruchomości obejmującej lokal mieszkalny wraz z przynależnymi pomieszczeniami do lokalu, grunt lub ułamkową część gruntu, sprzedawanej w trybie bezprzetargowym na rzecz ich najemców, Wójt udziela nabywcom lokali bonifikaty:

- 1) 70% o ile najemcy tych lokali złożą wniosek o wykup lokali do dnia 31 grudnia 2022 r.;
- 2) 60% o ile najemcy tych lokali złożą wniosek o wykup lokali w roku 2023 r.;
- 3) 50% o ile najemcy tych lokali złożą wniosek o wykup lokali w roku 2024 r.

Dla wniosków o wykup lokali mieszkalnych złożonych przez najemców po 01.01.2025 roku nie udziela się bonifikaty.

§ 18. 1. Przy sprzedaży samodzielnych lokali mieszkalnych najemcom w drodze bezprzetargowej, gdzie koszt remontu budynku lub lokalu pokryty został ze środków budżetu Gminy, nabywca pokrywa koszty tego remontu proporcjonalnie do nabytego udziału.

2. Za koszty, o których mowa w ust. 1 uznaje się te, które zostały poniesione w okresie 5 lat, licząc początek tego terminu od dnia dokonania odbioru robót wykonanych remontów, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa w tym zakresie do dnia przeznaczenia lokalu do sprzedaży (zamieszczenia lokalu w wykazie nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży).

3. W przypadku, gdy na sprzedawanym lokalu mieszkalnym pozostaje niewykorzystany fundusz remontowy (w wysokości udziału gminy), podlega on wykupieniu przez najemcę lokalu, który nabywa prawo własności lokalu. Wykupienie funduszu remontowego następuje równocześnie z nabyciem prawa własności lokalu.

Rozdział 5.

Zasady obciążania nieruchomości stanowiących własność gminy

§ 19. 1. Komunalne nieruchomości gruntowe mogą być obciążane przez Wójta ograniczonymi prawami rzeczowymi; użytkowaniem, służebnością, zastawem oraz hipoteką.

2. Hipoteka na komunalnej nieruchomości gruntowej może być ustanowiona jako zabezpieczenie zaciąganych przez Gminę pożyczek lub kredytów, po uzyskaniu zgody Rady w formie uchwały, zgodnie z uchwałą budżetową Gminy.

3. Służebność na komunalnej nieruchomości gruntowej może zostać ustanowiona na podstawie umowy zawartej przez Wójta. Ustanowienie służebności nie może być sprzeczne z dyspozycją miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczącego danej nieruchomości.

4. Służebność przesyłu ustanawiana będzie za wynagrodzeniem.

- 1) wysokość wynagrodzenia należnego Gminie z tytułu obciążenia nieruchomości służebnością przesyłu każdorazowo określi Wójt w drodze zarządzenia, na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego.

Rozdział 6.

Przekazywanie nieruchomości w najem, dzierżawę lub użyczenie Dzierżawa i Najem

§ 20. 1. Wójt zawiera umowę najmu/dzierżawy na okres powyżej 3 lat, po uprzednim wyrażeniu zgody przez Radę.

2. Przy zawieraniu umów dzierżawy lub najmu Wójt zobowiązany jest do:

- 1) kierowania się zasadami racjonalnej gospodarki mieniem oraz względami ekonomicznymi Gminy;
- 2) przestrzegania przeznaczenia nieruchomości w planach zagospodarowania przestrzennego;
- 3) uwzględniania przy zawieraniu umów, w szczególności umów na czas oznaczony, terminów realizacji zadań Gminy w stosunku do nieruchomości mającej być przedmiotem umowy;

3. Przekazywanie nieruchomości na zasadach opisanych w ust. 1 następuje w trybie przetargowym z zastrzeżeniem ust. 4.

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

- 1) w ramach przedłużenia umowy z dotychczasowymi dzierżawcami lub najemcami nieruchomości przeznaczonych na cele rolne oraz nieruchomości przeznaczonych pod „ogródki przydomowe” lub na cele rekreacyjne, pod budowę garażu lub budynku gospodarczego (komórki), itp.;
- 2) na cele użyteczności publicznej;
- 3) pod lokalizację tablicy reklamowej;
- 4) w przypadkach, gdy w terminie 21 dni od podania do wiadomości publicznej wykazu, o którym mowa w art. 35 ustawy o gospodarce nieruchomościami, wpłynął tylko jeden wniosek o najem lub dzierżawę;
- 5) w innych przypadkach, po podjęciu stosownej uchwały przez Radę.

5. Warunkiem koniecznym do zawarcia umowy w trybie bezprzetargowym, w przypadkach o których mowa w ust. 4 pkt 1 jest brak zaległości finansowych z tytułu dzierżawy lub najmu przedmiotowej nieruchomości.

Rozdział 7.

Trwały zarząd

§ 21. 1. Nieruchomości stanowiące własność Gminy za zgodą Rady mogą być przez Wójta przekazywane jednostkom organizacyjnym Gminy nie posiadającym osobowości prawnej w trwały zarząd, na cele związane z realizacją zadań własnych Gminy i związane z działalnością tych jednostek określone aktem o utworzeniu jednostki oraz statutem.

2. W przypadku przekazywania nieruchomości jednostce organizacyjnej w trwały zarząd, warunki korzystania z nieruchomości ustala Wójt w decyzji o ustanowieniu trwałego zarządu.

§ 22. W przypadku przekazywania nieruchomości komunalnej jednostce organizacyjnej nieposiadającej osobowości prawnej w trwały zarząd, Wójt może udzielić bonifikaty od opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu w wysokości do 100% na:

- 1) realizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz realizację innych celów publicznych i zadań własnych Gminy, a także pod budownictwo mieszkaniowe i zabudowanych budynkami mieszkalnymi;
- 2) prowadzenie działalności charytatywnej, opiekuńczej, kulturalnej, badawczo-rozwojowej, wychowawczej, sportowo-turystycznej, przez jednostki organizacyjne realizujące cele niezwiązane z działalnością zarobkową.

Rozdział 8.

Przepisy końcowe

§ 23. W sprawach wszczętych, a niezakończonych stosuje się przepisy dotychczasowe.

§ 24. Traci moc uchwała nr XXXVII/213/05 Rady Gminy Lewin Kłodzki z dnia 13 kwietnia 2005 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Lewin Kłodzki, uchwała nr XLVIII/280/06 Rady Gminy Lewin Kłodzki z dnia 11 kwietnia 2006 r. w sprawie wprowadzenia zmian do uchwały organu stanowiącego oraz uchwała nr XXX/190/2021 z Rady Gminy Lewin Kłodzki z dnia 9 marca 2021 roku w sprawie wprowadzenia zmian do uchwały organu stanowiącego.

§ 25. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lewin Kłodzki.

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

Przewodniczący Rady Gminy Lewin Kłodzki:
Edward Kandefer