



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 14 kwietnia 2023 r.

Poz. 2482

UCHWAŁA NR XLIV/248/2023 RADY GMINY JORDANÓW ŚLĄSKI

z dnia 29 marca 2023 r.

w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Jordanów Śląski

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit a, i pkt 15 oraz art. 40 ust. 1 i 2 pkt 3 i art. 41 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r., poz. 40) w związku z art. 12. art. 13, art. 14, art. 15, art. 24, art. 25 ust. 1, art. 34 oraz art. 37 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r., poz. 344)

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1.1. Uchwała określa zasady gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność gminy Jordanów Śląski w zakresie nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości.

2. Zasady gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Jordanów Śląski i zasady nabywania nieruchomości do gminnego zasobu nieruchomości określa ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r., poz. 344) oraz niniejsza uchwała.

3. Przepisy uchwały stosuje się odpowiednio przy nabywaniu przez Gminę od osób prawnych i fizycznych gruntu oraz ograniczonych praw rzeczowych na nieruchomościach.

4. 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. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) Wójcie – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Jordanów Śląski;
- 2) Radzie Gminy – należy przez to rozumieć Radę Gminy Jordanów Śląski;
- 3) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Jordanów Śląski;
- 4) nieruchomościami – należy przez to rozumieć nieruchomości gruntowe, budynki i lokale;
- 5) nieruchomości gruntowe – należy przez to rozumieć grunt wraz z częściami składowymi, z wyłączeniem budynków lokali, jeżeli stanowi odrębny przedmiot własności;
- 6) Ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344).

Rozdział 2.

Zasady gospodarowania nieruchomościami

§ 3. 1. Gminnym zasobem nieruchomościami gospodaruje Wójt według zasad określonych w Ustawie oraz niniejszej Uchwale.

2. Wójt gospodarując gminnym zasobem nieruchomości wykonuje zadania określone Ustawą, dokonuje wyboru formy prawnej gospodarowania zasobem, a w szczególności:

- 1) sprzedaje nieruchomość na własność;
- 2) nabywa nieruchomość;
- 3) nabywa i zbywa udziały w nieruchomości;
- 4) dokonuje zamiany nieruchomości;
- 5) dokonuje znoszenia współwłasności nieruchomości;
- 6) oddaje nieruchomości w użytkowanie wieczyste;
- 7) oddaje nieruchomości w trwałe zarząd na czas określony lub nieokreślony;
- 8) oddaje nieruchomości w najem, dzierżawę, użyczenie na czas nieoznaczony lub czas oznaczony przekraczający okres 3 lat oraz przedłuża czas obowiązywania tych umów;
- 9) obciąża nieruchomości gminy ograniczonymi prawami rzeczowym;
- 10) wnioskuję do Skarbu Państwa lub innej jednostki samorządu terytorialnego o przekazanie gminie w drodze darowizny nieruchomości z przeznaczeniem w szczególności pod realizację celów użytku publicznego;
- 11) wnosi nieruchomości oraz prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej jako wkłady niepieniężne (aporty) do spółek prawa handlowego, w których posiada udziały lub akcje;
- 12) nabywa/zbywa nieruchomości na cele publiczne.

3. Wójt przy gospodarowaniu nieruchomościami Gminy kieruje się zasadą prawidłowej i racjonalnej gospodarki, zachowania szczególnej staranności, korzystania i dysponowania nieruchomościami z uwzględnieniem społeczno – gospodarczego przeznaczenia.

Rozdział 3.

Zasady nabywania nieruchomości do gminnego zasobu nieruchomości

§ 4. 1. Wójt nabywa nieruchomości do gminnego zasobu nieruchomości stanowiące własność osób fizycznych i prawnych oraz przysługujące tym osobom prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych, jeżeli 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.

2. Nabycie następuje nieodpłatnie lub odpłatnie w drodze zamiany polepszającej gospodarowanie gminnym zasobem nieruchomości, albo służącej realizacji celu społeczno – gospodarczego Gminy w ramach zadań własnych Gminy.

3. W zakresie określonym w ust. 1 Wójt może:

- 1) zawierać umowy kupna – sprzedaży, zamiany, bądź zrzeczenia się nieruchomości oraz prawa użytkowania wieczystego;
- 2) zawierać umowy dotyczące nieodpłatnego przejęcia nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego;
- 3) wykonywać wynikające z przepisów ustawy prawo pierwokupu;
- 4) przyjąć spadek lub darowiznę;
- 5) przyjąć na własność lub w użytkowanie wieczyste nieruchomość przekazaną przez Skarb Państwa lub inną jednostkę samorządu terytorialnego;
- 6) dokonywać innych czynności prawnych.

4. Warunki nabycia nieruchomości ustala Wójt w drodze rokowań lub negocjacji.

5. Cena nabycia nieruchomości nie powinna przewyższać wartości nieruchomości ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego zgodnie z obowiązującymi przepisami.

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

Rozdział 4.

Zasady zbywania nieruchomości

§ 5. 1. Nieruchomości oraz części wspólne nieruchomości mogą być sprzedawane lub oddane w użytkowanie wieczyste w drodze przetargu lub w drodze bezprzetargowej zgodnie z ustawą z uwzględnieniem zasad określonych w niniejszej uchwale. O wyborze formy przetargu decyduje Wójt.

2. Zwalnia się z obowiązku zbycia w drodze przetargu nieruchomości:

- 1) przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe lub 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. Nie dotyczy to przypadku, gdy o nabycie nieruchomości ubiega się więcej niż jeden podmiot, spełniający powyższe warunki;
- 2) zbycie nieruchomości następuje w trybie bezprzetargowym na rzecz osoby lub podmiotu, która dzierżawi nieruchomość na podstawie zawartej umowy, co najmniej na 10 lat, jeżeli nieruchomość ta została zabudowana (ze środków własnych) na podstawie pozwolenia na budowę lub których zabudowa została zalegalizowana zgodnie z procedurami przewidzianymi w odrębnych przepisach. Nie dotyczy to przypadku, gdy o nabycie nieruchomości ubiega się więcej niż jeden podmiot, spełniający powyższe warunki;
- 3) zbycie następuje, w drodze pierwszeństwa nabycia, na rzecz najemcy lub dzierżawcy lokali mieszkalnych i lokali o przeznaczeniu innym niż mieszkalne, z którymi nawiązano stosunek najmu lub dzierżawy na czas dłuższy niż 3 lata lub czas nieoznaczony oraz gdy umowa najmu lub dzierżawy wykonywana jest przez co najmniej 3 lata;
- 4) zbycie następuje na rzecz najemcy lub dzierżawcy budynków mieszkalnych i użytkowych, stanowiących w całości przedmiot najmu lub dzierżawy. Zbycie następuje wraz z gruntem niezbędnym do racjonalnego korzystania z nieruchomości zabudowanej budynkiem.

3. Nieruchomości będące w użytkowaniu wieczystym mogą być sprzedawane w drodze bezprzetargowej wyłącznie użytkownikowi wieczystemu.

Rozdział 5.

Przekazywanie nieruchomości w dzierżawę, najem i użyczenie

§ 6. 1. Wójt może bez zgody Rady zawierać umowy użyczenia, dzierżawy lub najmu nieruchomości lub ich części, na czas nieoznaczony lub czas oznaczony powyżej 3 lat nie dłuższy niż 10 lat, w tym przedłożyć już zawarte umowy dzierżawy, najmu lub użyczenia, w tym także umowy zawarte na czas oznaczony do 3 lat, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość. Przekazywać nieruchomości w dzierżawę lub najem oraz udostępniać je na podstawie innych tytułów prawnych w tym użyczenie.

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

- 1) kierowania się zasadami racjonalnej gospodarki mieniem oraz względami ekonomicznymi Gminy;
- 2) uwzględnianie przy zawieraniu umów, w szczególności umów na czas oznaczony, terminów realizacji zadań Gminy w stosunku do nieruchomości mającej być przedmiotem umowy.

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

4. Wyrażenie zgody na odstąpienie od przetargowego trybu zawarcia umów dzierżawy, najmu lub użyczenia, następuje:

- 1) w ramach przedłużenia umowy z dotychczasowym dzierżawcą lub najemcą;

- 2) z wstępnymi, zstępnymi, pełnoletnimi rodzeństwem i małżonkiem dzierżawcy lub najemcy;
 - 3) na poprawę warunków zagospodarowanie nieruchomości przyległej lub jej części, stanowiącej własność, będącej w użytkowaniu wieczystym, oddanej w dzierżawę, najem lub użyczenie wnioskodawcy;
 - 4) w celu urządzenia drogi dojazdowej do posesji;
 - 5) na cele prowadzenia działalności niezarobkowej, charytatywnej, kulturalno – oświatowej lub sportowej;
 - 6) na rzecz stowarzyszeń i klubów sportowych;
 - 7) na rzecz samorządowych jednostek organizacyjnych, innej jednostki samorządu terytorialnego lub Skarbu Państwa;
 - 8) na cele użyteczności publicznej;
 - 9) pod lokalizację tablicy reklamowej;
 - 10) w odniesieniu do nieruchomości na których usytuowane są tymczasowe obiekty handlowe – usługowe wzniesione przez dotychczasowych dzierżawców lub najemców;
 - 11) w przypadkach, gdy w terminie 21 dni od podania do publicznej wiadomości wykazu, o którym mowa w art. 35 ustawy o gospodarce nieruchomościami, wpłynął tylko jeden wniosek o najem lub dzierżawę;
5. Dzierżawa nieruchomości na okres powyżej 10 lat następuje za zgodą Rady Gminy Jordanów Śląski, wyrażoną w drodze uchwały.
6. 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.
7. Szczegółowe stawki czynszu za dzierżawę, najem nieruchomości stanowiących własność Gminy Wójt Gminy Jordanów Śląski w drodze odrębnego zarządzenia.
8. 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.
9. Przepisy niniejszego działu nie stosuje się do najmu lokali mieszkalnych i użytkowych.

Rozdział 6.

Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych

§ 7. 1. Sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców następuje w trybie bezprzetargowym z pierwszeństwem nabycia na podstawie art. 34 ust. 1 pkt 3 ustawy i postanowień niniejszej Uchwały.

2. 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.

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

4. Cenę sprzedaży lokalu mieszkalnych w drodze bezprzetargowej na rzecz najemcy ustala się zgodnie z art. 67 ust. 3 ustawy.

5. Sprzedaż lokali mieszkalnych wraz z pomieszczeniami przynależnymi następuje łącznie ze sprzedażą ułamkowej części gruntu niezbędnego do racjonalnego korzystania z budynku.

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

§ 9. 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.

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

Rozdział 7.

Zasady gospodarowania mieniem Gminy Jordanów Śląski w zakresie wynajmowania świetlic gminnych

§ 11. Świetlice gminne mogą być przedmiotem najmu.

§ 12. Warunki, sposób oraz zasady najmu świetlic gminnych określa Wójt w drodze zarządzenia.

Rozdział 8.

Znoszenie współwłasności

§ 13. Znoszenie współwłasności dotyczy nieruchomości stanowiących własność Gminy i osób trzecich.

§ 14. Zniesienie współwłasności niepodzielnych nieruchomości w rozumieniu art. 211 Kodeksu cywilnego może nastąpić poprzez zbycie przez Wójta udziałów Gminy na rzecz pozostałych współwłaścicieli w przypadku nieruchomości zabudowanych, jeżeli budynki i inne urządzenia znajdujące się na gruncie zostały wzniesione ze środków pozostałych współwłaścicieli lub ich poprzedników prawnych.

Rozdział 9.

Przekazywanie nieruchomości gminnym jednostkom organizacyjnym posiadającym bądź nie posiadającym osobowości prawnej

§ 15. 1. Nieruchomości stanowiące własność Gminy Jordanów Śląski mogą być przez Wójta przekazywane gminnym jednostkom organizacyjnym posiadającym bądź nie posiadającym osobowości prawnej w trwałe zarząd, najem, dzierżawę oraz użyczenie na cele związane z ich działalnością statutową, określoną aktem utworzenia jednostki oraz statutem.

2. W przypadku przekazania nieruchomości gminnej jednostce organizacyjnej nie posiadającej osobowości prawnej w trwałe zarząd, warunki korzystania z nieruchomości ustala Wójt w decyzji o ustanowienie trwałego zarządu.

3. W przypadku przekazywania nieruchomości gminnej 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 z kierownikiem tej jednostki.

Rozdział 10.

Obciążanie nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi

§ 16. 1. Nieruchomości stanowiące własność gminy mogą być przez Wójta obciążane ograniczonymi prawami rzeczowymi poprzez:

- 1) ustanowienie prawa użytkowania;
- 2) ustanowienie służebności;
- 3) ustanowienie hipoteki;
- 4) ustanowienie zastawu.

2. Hipoteka na nieruchomości stanowiącej własność Gminy może być ustanowiona jako zabezpieczenie wierzytelności Gminy, po uzyskaniu zgody Rady w formie uchwały, zgodnie z uchwałą budżetową Gminy.

§ 17. Służebność na nieruchomości stanowiącej własność Gminy może zostać ustanowiona na podstawie umowy zawartej przez Wójta.

§ 18. 1. Wynagrodzenie z tytułu ustanowienia prawa użytkowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony lub z tytułu ustanowienia służebności ustala się na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego w wysokości nie niższej niż w operacie.

2. Wysokość wynagrodzenia należnego Gminie z tytułu obciążenia nieruchomości służebnością przesyłu, każdorazowo określa Wójt w drodze zarządzenia.

§ 19. Obciążenie nieruchomości nieodpłatna służebnością przesyłu może nastąpić w przypadku budowy urządzeń lub sieci technicznych, mających istotne znaczenie dla mieszkańców gminy lub związanych z realizacją zadań własnych Gminy. Przypadki takie wymagają odrębnej uchwały Rady.

§ 20. Umowne ustanowienie służebności następuje z zachowaniem przepisów ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (Dz. U. z 2022 r., poz. 1360 z późn. zm.).

Rozdział 11.

Postanowienia końcowe

§ 21. 1. W sprawach wszczętych, a nie zakończonych stosuje się przepisy dotychczasowej uchwały.

2. Traci moc uchwała Rady Gminy Jordanów Śląski nr XXIV/123/2005 z dnia 30 września 2005 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Jordanów Śląski.

3. W sprawach nieuregulowanych w niniejszych zasadach mają odpowiednio zastosowanie przepisy odpowiednich ustaw.

4. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jordanów Śląski.

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

Przewodnicząca Rady Gminy:
Elżbieta Mazurek