

**UCHWAŁA NR XVII/161/12
RADY GMINY ŻARY**

z dnia 23 lutego 2012 r.

sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Żary

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 (t.j. Dz. U.z 2001 Nr 142, poz. 1591, ze zm.) oraz z art. 34 ust. 6 i 6a, art. 37 ust. 3 i 4, art. 68 ust. 1, 1a, 1b i 3, art. 73 ust. 3, art. 84 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651, ze zm.) Rada Gminy Żary uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Zasady gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Żary oraz zasady nabywania nieruchomości do gminnego zasobu nieruchomości określa ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami oraz niniejsza uchwała.

2. Przepisy uchwały stosuje się odpowiednio przy nabywaniu przez Gminę Żary od osób prawnych, osób fizycznych i jednostek nieposiadających osobowości prawnej prawa użytkowania wieczystego gruntu oraz ograniczonych praw rzeczowych na nieruchomościach.

3. Zasady gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Żary, określone w niniejszej uchwale stosuje się odpowiednio do gospodarowania nieruchomościami będącymi w użytkowaniu wieczystym Gminy Żary.

§ 2. 1. Gospodarowanie nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Żary należy do Wójta Gminy, który:

- 1) dokonuje wyboru tytułu prawnego przekazania nieruchomości osobom prawnym, osobom fizycznym i jednostkom organizacyjnym nieposiadającym osobowości prawnej i podaje do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości przeznaczonych do obrotu cywilnoprawnego;
- 2) przeprowadza postępowanie przewidziane przepisami prawa w przypadku ustawowego lub wynikającego z uchwał Rady Gminy obowiązku przeprowadzenia przetargu;
- 3) przeprowadza postępowanie przewidziane przepisami prawa w przypadku przekazywania nieruchomości osobom prawnym i fizycznym w trybie bezprzetargowym;
- 4) zawiera umowy cywilnoprawne oraz w przypadkach przewidzianych ustawą wydaje decyzje administracyjne. Wyboru tytułu prawnego przekazania nieruchomości dokonuje Wójt Gminy w formie zarządzenia, które określa rodzaj tytułu prawnego, wraz z uzasadnieniem ekonomicznym dokonanego wyboru i określeniem zasadności planowanej transakcji lub decyzji.

2. Przy sprzedaży nieruchomości lub oddawaniu ich w użytkowanie wieczyste, z wyłączeniem przypadków określonych ustawą o gospodarce nieruchomościami Wójt Gminy przeprowadza przetarg w formie:

- 1) przetargu ustnego nieograniczonego;
- 2) przetargu ustnego ograniczonego;
- 3) przetargu pisemnego nieograniczonego;
- 4) przetargu pisemnego ograniczonego.

3. Ustalenie formy przetargu należy do Wójta Gminy.

§ 3. 1. Podstawę gospodarowania nieruchomościami stanowią miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy.

2. Wójt Gminy dokonuje wyboru tytułu prawnego przekazywanych nieruchomości i ustala treść umowy lub decyzji dotyczącej tego przekazania, uwzględniając przeznaczenie nieruchomości wynikające z miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i w takim zakresie może:

- 1) przenosić własność nieruchomości w drodze umowy sprzedaży;
- 2) oddawać nieruchomości gruntowe w użytkowanie wieczyste;
- 3) dokonywać zamiany nieruchomości lub zamiany prawa użytkowania wieczystego nieruchomości na prawo własności nieruchomości, zamiany prawa własności nieruchomości na prawo użytkowania wieczystego nieruchomości i zamiany prawa użytkowania wieczystego nieruchomości na prawo użytkowania wieczystego innej nieruchomości gruntowej;
- 4) wnosić, po uprzednim uzyskaniu zgody Rady Gminy, własność nieruchomości, prawo użytkowania wieczystego oraz inne prawa do nieruchomości, w tym prawo użytkowania oraz prawo dzierżawy, jako wkłady niepieniężne (aporty) do spółek handlowych, utworzonych przez Gminę lub do których Gmina przystąpiła po podjęciu przez Radę Gminy stosownej uchwały;

3. Zgody Rady Gminy wyrażonej odrębną uchwałą wymaga:

- 1) przekazanie nieruchomości w drodze darowizny na cele publiczne;
- 2) przekazanie nieruchomości Skarbowi Państwa oraz jednostkom samorządu terytorialnego w drodze darowizny;
- 3) sprzedaż nieruchomości Skarbowi Państwa oraz jednostkom samorządu terytorialnego za cenę obniżoną oraz oddanie nieruchomości gruntowej Skarbowi Państwa oraz jednostkom samorządu terytorialnego nieodpłatnie w użytkowanie wieczyste;
- 4) nieodpłatne obciążenie nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego ograniczonymi prawami rzeczowymi;
- 5) zamiana nieruchomości, zamiana prawa użytkowania wieczystego na własność nieruchomości oraz zamiana praw użytkowania wieczystego, o ile dokonywana jest między Gminą a Skarbem Państwa oraz jednostkami samorządu terytorialnego bez obowiązku dokonywania dopłat w przypadku różnej wartości zamienianych nieruchomości lub praw.

Rozdział 2.

Zasady nabywania nieruchomości i prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych do gminnego zasobu nieruchomości

§ 4. 1. Wójt Gminy może nabywać do gminnego zasobu nieruchomości stanowiące własność osób fizycznych, osób prawnych oraz jednostek organizacyjnych nieposiadających osobowości prawnej oraz przysługujące tym podmiotom prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych, uwzględniając wynikające z miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, potrzeby zabudowy i rozwoju gminy, a także obowiązek wykonywania zadań publicznych, jeżeli nieruchomości są niezbędne dla Gminy w następujących przypadkach:

- 1) ich nabycie związane jest 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 słusznych i prawnych roszczeń właścicieli nieruchomości określonych odrębnymi ustawami.

2. W zakresie określonym w ust. 1 pkt 1 do 6 Wójt Gminy może bez zgody Rady Gminy:

- 1) zawierać umowy sprzedaży i zamiany nieruchomości oraz praw użytkowania wieczystego oraz wykonywać wynikające z przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami prawo pierwokupu, pod warunkiem, że cena

sprzedaży nieruchomości lub kwota dopłaty w przypadku umowy zamiany nie przekracza równowartości 50.000 zł (słownie: pięćdziesięciu tysięcy złotych);

2) zawierać umowy dotyczące nieodpłatnego przejęcia nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego.

Rozdział 3. Obciążanie nieruchomości

§ 5. 1. Nieruchomości gruntowe Gminy Żary mogą być obciążane przez Wójta Gminy służebnością, zastawem oraz hipoteką.

2. Służebność na nieruchomości gruntowej Gminy Żary może zostać ustanowiona na podstawie umowy zawartej przez Wójta Gminy.

3. Hipoteka na nieruchomości gruntowej Gminy Żary może być ustanowiona jako zabezpieczenie zaciąganych przez Gminę pożyczek lub kredytów.

Rozdział 4. Sprzedaż nieruchomości i oddawanie ich w użytkowanie wieczyste

§ 6. 1. Nieruchomości, przekazywane są osobom prawnym i fizycznym na własność w drodze sprzedaży.

2. W uzasadnionych przypadkach Wójt Gminy kierując się położeniem nieruchomości, jej szczególnym przeznaczeniem w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub innymi ważnymi względami może przeznaczyć ją do oddania w użytkowanie wieczyste. Dotyczy to następujących gruntów:

- 1) niezabudowanych;
- 2) zabudowanych obiektami budowlanymi przeznaczonymi do przebudowy, nadbudowy, rozbudowy, kapitalnego remontu lub do rozbiórki;
- 3) zabudowanych obiektami zabytkowymi wymagającymi odbudowy lub remontu.

3. Zawierając umowy użytkowania wieczystego Wójt Gminy określa sposób zagospodarowania nieruchomości, terminy rozpoczęcia i zakończenia zabudowy, przebudowy, nadbudowy oraz terminy rozpoczęcia i zakończenia kapitalnego remontu i rozbiórki. Terminy wymienionych czynności mogą ulec przedłużeniu na czas nie dłuższy niż 2 lata.

4. Oddając nieruchomości w użytkowanie wieczyste Wójt Gminy może zapewnić przeniesienie własności nieruchomości na rzecz wieczystego użytkownika pod warunkiem dokonania zabudowy, nadbudowy, przebudowy, rozbudowy lub kapitalnego remontu w terminach określonych umową użytkowania wieczystego.

§ 7. Sprzedaż lub oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste w trybie bezprzetargowym następuje w przypadkach określonych ustawą o gospodarce nieruchomościami.

Rozdział 5. Sprzedaż mieszkań komunalnych

§ 8. 1. Pierwszeństwo w nabywaniu lokali mieszkalnych, przeznaczonych do sprzedaży, z zastrzeżeniem ust. 2 i 3, przysługuje tym najemcom lokali, z którymi umowy najmu zawarte zostały na czas nieoznaczony, a okres zajmowania lokalu na podstawie zawartej umowy wynosi co najmniej jeden rok.

2. Nie podlegają sprzedaży lokale mieszkalne:

- 1) w budynkach, w których przewidywana jest zmiana funkcji;
- 2) przeznaczone na wynajem jako lokale socjalne.

§ 9. Wyodrębnienie własności lokali mieszkalnych następuje na zasadach określonych w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późn. zm.).

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

§ 11. Lokale mieszkalne nie będące przedmiotem najmu mogą stanowić przedmiot sprzedaży na warunkach i za cenę ustaloną w trybie przetargu.

Rozdział 6.

Sprzedaż lokali użytkowych

§ 12. 1. 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 przez 5 lat w okresie przypadającym przed złożeniem wniosku o nabycie lokalu, jeżeli prowadzą w nich działalność gospodarczą zgodną z zawartą umową najmu.

2. Najemcy, o których mowa w ust. 1, korzystają z pierwszeństwa w nabyciu lokalu, jeżeli złożą oświadczenie, że wyrażają zgodę na cenę nabycia ustaloną zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w wysokości ustalonej przez Wójta Gminy i nie niższej od wartości lokalu.

§ 13. Sprzedaż lokali użytkowych na rzecz najemców wymienionych w § 12, korzystających z pierwszeństwa w nabyciu, następuje w trybie bezprzetargowym, z zachowaniem zasad ustanawiania odrębnej własności lokali określonych w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

§ 14. Sprzedaż lokali użytkowych nie będących przedmiotem najmu następuje na warunkach i za cenę ustaloną w przetargu.

Rozdział 7.

Przekazywanie nieruchomości komunalnym jednostkom organizacyjnym Gminy Żary nie posiadającym osobowości prawnej

§ 15. Nieruchomości stanowiące własność Gminy Żary mogą być przez Wójta Gminy przekazywane komunalnym jednostkom organizacyjnym Gminy nieposiadającym osobowości prawnej w trwały zarząd, najem i dzierżawę oraz użyczane na cele związane z ich działalnością określoną aktem o utworzeniu jednostki oraz statutem.

§ 16. W przypadku przekazania nieruchomości komunalnej jednostce organizacyjnej nie posiadającej osobowości prawnej w trwały zarząd warunki korzystania z nieruchomości ustala Wójt Gminy w decyzji o ustanowieniu trwałego zarządu.

§ 17. 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 z kierownikiem tej jednostki.

Przepisy końcowe

§ 18. Traci moc Uchwała nr XVIII/175/09 Rady Gminy Żary z dnia 5 lutego 2009r. w sprawie: zasad obrotu nieruchomościami stanowiącymi mienie komunalne Gminy Żary.

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Żary.

§ 20. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a) i pkt 15 oraz art. 40 ust. 1 i 2 pkt 3 i art. 41 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U.z 2001 Nr 142, poz. 1591, ze zm.) do właściwości Rady Gminy należy podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych gminy, dotyczących zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony. Powstała zatem potrzeba wywołania przez Radę Gminy Żary uchwały ustalającej ww zasadę. W związku z powyższym podjęcie uchwały jest uzasadnione.